

УДК/UDC 347.254

О необходимости законодательного урегулирования «соседского права»

Гнатив Лев Дмитриевич

студент юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: gnativ.s.35@gmail.com

SPIN-код: 5259-9023

Кононеко Кирилл Сергеевич

студент юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: kirill6g@mail.ru

Аннотация

В данной статье исследуется действие норм гражданского законодательства в сфере отношений между собственниками земельных участков, жилых домов и помещений, соседствующих друг с другом, а также их пользователями. В 2012 г. в Государственную Думу был внесен законопроект, предусматривающий внесение изменений в Гражданский кодекс. Данные изменения должны коснуться именно тех субъектов гражданских отношений, чьи права и обязанности могут изменяться и прекращаться в связи существенными нарушениями со стороны владельцев соседней недвижимости.

Ключевые слова: соседское право, право, соседи, изменение гражданского законодательства.

On the need for legislative regulation of "neighborly law"

Gnativ Lev Dmitrievich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: gnativ.s.35@gmail.com
SPIN code: 5259-9023

Kononeko Kirill Sergeyevich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: kirill6g@mail.ru

Abstract

This article examines the effect of civil law in the field of relations between owners of land, residential buildings and premises adjacent to each other, as well as their users. In 2012, a bill was introduced in the State Duma providing for amendments to the Civil Code. These changes should apply specifically to those subjects of civil relations whose rights and obligations may be changed and terminated due to significant violations by owners of neighboring real estate.

Key words: neighboring law, law, neighbors, legislative changes.

В отечественном праве понятие «соседский спор» является весьма неоднозначным и спорным вопросом как на законодательном уровне, так и в кругах теории. Данная сфера отношений лишена какой-либо систематизированности и регулируется нормами различных отраслей права, начиная общими положениями гражданского законодательства и заканчивая отдельными упоминаниями в нормах Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) и Земельного кодекса РФ (ЗК РФ).

Сам термин «сосед» проявляет себя как юридическое понятие только в контексте субъектов прав на недвижимое имущество: это лицо, чьи

права и интересы затрагиваются собственником чужого жилого помещения или нанимателем жилого помещения (ст. 293 ГК РФ, ст. 91 ЖК РФ) [1,2], или это владелец соседнего земельного участка, оказывающего существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка при заключении договора купли-продажи земельных участков (ст. 37 ЗК РФ) [3].

Так или иначе, термины «сосед», «соседний» в юридической трактовке законодательно не раскрыты и применяются только в контексте отдельных норм права как свойство недвижимого объекта или лица, чьи права и интересы могут быть затронуты в повседневной бытовой жизни в связи с граничащими между собой земельными участками или жилыми помещениями.

Таким образом, несмотря на отдельные упоминания о соседских отношениях в законах, сфера соседских отношений и само «соседское право» как отдельное юридическое явление практически не урегулированы. До конца не понятно, кто такой сосед и кем он является в правовом поле. Можно ли считать соседские отношения частью какой-либо отрасли российского права или же стоит выделить их в отдельную отрасль права?

Существует несколько подходов в определении соседского права и его места в системе права в кругах отечественных цивилистов.

Ю. Д. Курмаева в своих работах определяет соседское право как две категории, распространяя его действие не только на собственников и обладателей ограниченных вещных прав, но также и на иных законных владельцев земельных участков:

1. Соседское право как ограничение права собственности в интересах соседа, которое заключается в обязанности собственника земельного участка претерпевать воздействие исходящих с соседнего земельного участка газов, паров, запахов, дыма, копоти, тепла, шумов, вибрации и иное подобное воздействие, если оно не оказывает влияния на использование его земельного участка или оказывает на его использование такое влияние,

которое не превышает установленных нормативов и разумных пределов.

2. Соседское право как самостоятельный институт гражданского права, а именно совокупность гражданско-правовых норм, устанавливающих ограничение права собственности законного владельца земельного участка в интересах соседа в виде пределов (запретов, стеснений) и, соответственно, форм осуществления данного права, а также способов его защиты при выходе за установленные ограничения и альтернативных вариантов урегулирования последствий при выходе за установленные пределы [4].

Данная позиция, на наш взгляд, является довольно близкой к законодательной мысли, находящей свое выражение в проекте поправок к Гражданскому кодексу РФ, который прописывает соседские права и обязанности и который был внесен на рассмотрение в Государственную Думу еще в 2012 г.

Ответственный за данный проект Председатель Комитета Госдумы по государственному строительству и законодательству Павел Крашенинников характеризует соседские права как разумные ограничения, которые должен претерпевать собственник земельного участка в интересах соседей. Другими словами, собственник должен терпеть воздействие исходящих с соседнего земельного участка газов, паров, запахов, дыма, копоти, тепла, шумов, вибрации и иное подобное воздействие, если оно не оказывает влияния на использование его земельного участка или оказывает такое влияние, которое не превышает установленных нормативов, а при отсутствии нормативов - разумных пределов, исходя из природы и местоположения земельных участков или из обычая [5].

Таким способом законодатель, в частности, хочет установить границы действия норм «соседского права» по принципу «свобода заканчивается там, где начинается свобода другого». Без установления таких границ отечественные суды загружены заявлениями и жалобами, которые по сути не содержат информации о нарушении чьих-либо прав, а

используются как инструмент защиты личных интересов в ущерб чужим.

Так, в Советском районном суде г. Улан-Удэ рассматривалось дело об устранении нарушения прав собственника, не связанного с лишением права владения [6]. В исковом заявлении истец просит обязать ответчика привести в соответствие с Градостроительным кодексом РФ, Правилами землепользования и застройки земельный участок и два жилых дома путем демонтажа и переноса домов, расположенных с нарушением норм вышеназванных нормативно-правовых актов.

Несоответствие местоположения домов ответчика требованиям закона в части расстояний между строениями и до границ участка создает опасность членам семьи и имуществу истца. Так, оба дома ответчика высотные (2 этажа и 3 этажа), эксплуатируются круглосуточно и ежегодно, котельная топится круглосуточно, из-за чего на участок и дом истца постоянно летит копоть, в связи с чем велика вероятность перекидывания огня на дом истца в случае пожара у ответчика.

Несмотря на то, что в ходе длительного судебного разбирательства стороной истца не представлены какие-либо доказательства нарушения его прав и законных интересов, а ссылки истца на возможность возникновения пожара, угрозы затопления носят предположительный характер и доказательствами не подтверждены, суд пришел к выводу, что демонтаж и перенос строений ответчика является крайней мерой гражданско-правовой ответственности лица, осуществившего такое строительство. При этом устранение последствий нарушения прав должно быть соразмерно самому нарушению и не может нарушать права лица, осуществившего такое строительство.

Исходя из конституционно-правовых принципов справедливости, разумности и соразмерности, избранный истцом способ защиты должен соответствовать характеру и степени допущенного нарушения его прав, законных интересов либо публичных интересов. Тем самым суд оставил иски без удовлетворения. И данный пример из судебной практики является далеко не единичным случаем, свидетель-

ствующем, как мы считаем, о загрузке судами дел, заранее не имеющими положительного исхода для обеих сторон.

Эта проблема проявляет себя и в рамках обычного оборота, особенно если это касается заключения и исполнения фидуциарных сделок, где ключевым фактором выступает доверие сторон договора. Доверие при этом характеризуется максимальной полнотой, вследствие чего создается фиктивная личность, наделенная определенными субъективными правами, сводящимися к полной реализации воли доверителя [7]. Как данный институт права работает в случае заключения подобного рода договоров между соседями, будут ли являться соседские отношения доверительными и как отстоять подобную позицию в суде - данные вопросы также являются дискуссионными.

Таким образом, внесение норм, регулирующих соседские отношения, в гражданское законодательство является необходимым шагом для устранения пробелов в работе судов и более эффективного решения вопросов, касающихся прав и обязанностей владельцев соседствующих земельных участков и обладателей ограниченных вещных прав. Необходимо детально прописать в нормах гражданского законодательства или даже в отдельных главах положения, регулирующие отношения владельцев и пользователей соседствующего недвижимого имущества, установить «пределы свобод» и ответственность за их нарушения с более подробным описанием способов защиты участников отношений своих прав.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30.11.1994 №51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 31. Ст. 3301.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 15.
3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

4. Курмаева Ю. Д. «Соседское право» как самостоятельный институт гражданского права // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2017. № 2 (51). С. 96–101.

5. О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации: Проект Федерального закона № 47538-6 // СПС «Гарант».

6. Решение № 2-3132/2019 2-3132/2019 М-2733/2019 М-2733/2019 от 24 сентября 2019 г. по делу № 2-3132/2019//Судебные и нормативные акты РФ. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/t2MkrkuUxAUO/> (дата обращения: 01.05.2020).

7. Колиева А. Э. К вопросу регулирования фидуциарных сделок // Аграрное и земельное право. 2014. № 6 (114). С. 46–50.

References

1. Civil Code of the Russian Federation: Federal Law of November 30, 1994 No. 51-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 31. Article 3301.

2. Housing Code of the Russian Federation: Federal Law of December 29, 2004 No 188-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2005. No. 1. Art. Fifteen.

3. The Land Code of the Russian Federation: Federal Law of 25.10.2001 N 136-FZ // Meeting of the legislation of the Russian Federation. 10/29/2001. No. 44. Article 4147

4. Kurmaeva J. D.: "Neighborhood Law" as an independent institution of civil law // Bulletin of the Omsk University. Series "Law. 2017. No. 2 (51). Pp. 96–101

5. On amendments to the Civil Code of the Russian Federation, certain legislative acts of the Russian Federation and on the recognition as invalid of certain legislative acts (provisions of legislative acts) of the Russian Federation: Draft Federal Law No. 47538-6. - Access from sprav.-legal system Garant.

6. Bank of decisions of courts of general jurisdiction // Official electronic resource "Judicial and regulatory acts of the Russian Federation". - URL: <http://sudact.ru/regular/doc/t2MkrkuUxAUO/> (accesses date: May, 01. 2020).

7. Kolieva Angelina Eduardovna: On the issue of regulation of fiduciary transactions // Agricultural and land law. 2014. No. 6 (114). Pp. 46-50.