

Міністерство освіти і науки,
молоді та спорту України
Прикарпатський національний університет
імені Василя Стефаника

Юридичний інститут

Збірник наукових статей

**Актуальні проблеми
вдосконалення чинного
законодавства України**

Випуск XXVII

м. Івано-Франківськ, 2011

**РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН
ДОБРОСУСІДСТВА В ЗАКОНОДАВСТВІ РОСІЙСЬКОЇ
ІМПЕРІЇ**

УДК 94.47+347.242

Положення про регулювання земельних відносин добросусідства містяться в главі 17 чинного Земельного кодексу України і становлять самостійний

інститут земельного права. Водночас слід відзначити, що на сьогодні питанням добросусідства науковцями приділяється порівняно незначна увага, вони розглядаються здебільшого у відповідних розділах підручників та коментарів Земельного кодексу України, а кількість наукових праць з даного питання поки що незначна. Окремі аспекти цих відносин розглянуто в працях П.Ф. Кулинич, М.В. Шульги, Д.В. Бусуйок та ін.

Для всебічного вивчення та вдосконалення правового регулювання земельних відносин добросусідства важливе значення має дослідження історії його розвитку на українських землях, зокрема в період їх перебування у складі Російської імперії. З цього питання можна, зокрема, відзначити існуючі праці В.Є. Рубаника [1] та А.М. Мірошниченка [2].

Перша половина XIX ст. для історії України була періодом відсутності української національної державності і входження більшості її земель до складу Російської імперії як адміністративних одиниць. У першій половині XIX ст. на цих землях завершується ліквідація національної правової системи і набуває чинності загальноімперське законодавство [3, с. 357, 399].

Особливістю цього періоду розвитку правового регулювання є те, що відносини добросусідства, разом з законодавчим закріпленням їх регламентації у законодавстві, зокрема у томі X „Зводу законів Російської імперії” (1832 р.) як основного кодифікованого акті російського законодавства того часу [4], отримали свою теоретичну розробку у працях ряду науковців того періоду (В.І. Курдиновський, В.Ф. Шершеневич, В.І. Синайський, К.П. Победоносцев, Д.І. Мейер, І.М. Тютрюмов та ін.).

Правила, які регулювали відносини добросусідства, в літературі того часу позначались як „право соседства” або „право участия частного”. Вони визначались як обмеження права власності на земельні ділянки в інтересах певної категорії осіб – сусідів, що не надавали їм жодних прав щодо чужої земельної ділянки, а лише обмежували власника у здійсненні його права [5, с. 526; 6, с. 217]. Вважалось, що немислимим було б співжиття без права сусідства, тобто без обов’язку сусідів взаємно поступатись необмеженістю свого володіння. Закон не визначав всіх обмежень, що накладались сусідським правом, але існуючі положення узагальнювались їх загальною ідеєю: ніхто не вільний користуватися своїм правом так, щоб позбавляти іншого можливості користуватися його правом [7].

„Права соседства” („участия частного”) розглядались як визначені законодавством обмеження, відповідно до яких власник позбавлявся можливості вчиняти певні дії щодо використання свого майна з метою захисту інтересів власників сусідніх земельних ділянок та будов від можливих несприятливих для них явищ [8, с. 231-235]. Як зазначалось у ст. 433 ч. 1 т. X „Зводу законів Російської імперії”, „оно [право] есть частное, когда участие устанавливается единственно и исключительно в пользу какого либо из частных владельцев” [9, с. 39]. На противагу цьому, до „права участия общего” відносили можливості щодо користування чужим майном, які

встановлювались „в пользу всех без изъятия”, включаючи право проходу та проїзду по великих дорогах та водних шляхах, а також користування придорожніми та прибережними земельними смугами (ст.ст. 434-441). Суттєво, що „права участія общего” могли захищатись як в цивільно-правовому, так і адміністративному порядку, в той час як „права участія частого” – виключно в цивільно-правовому порядку [5, с. 528]. Принциповим також було те, що законодавчі обмеження, які складали зміст сусідського права, можливі лише між володільцями сусідніх ділянок [6, с. 60].

Слід вказати, що в законодавстві того часу мало місце змішування „права участія общего”, „права участія частого” та так званих „легальних (примусових) сервітутів”, оскільки певні права, які були вміщені в „Зводі законів Російської імперії” під загальним заголовком „Право участія частнаго”, зокрема в статтях 448-451, на сьогодні б розглядались в якості земельних сервітутів [9, с. 41-42]; такої ж точки зору дотримувались і окремі російські юристи того часу [6, с. 56, 61-62].

В.Ф. Шершеневич розділяв обмеження права власності в силу „права участія частого” на такі різновиди як: право сусідства у місті та право сільського сусідства [11, с. 236].

Що стосується прав сусідства у місті, то передбачалося, що власник будинку має право забороняти своїм сусідам: а) прибудовувати кухні, печі та кузні до стіни чужого будинку; б) спускати воду (в тому числі талі води та нечистоти) та змитати сміття на будинок чи подвір'я сусіда; в) облаштовувати схил даху на двір сусіда; г) виводити вікна та двері на сусідський двір [5, с. 522; 11, с. 236]. Відповідне правило було закріплено в ст. 445 ч. 1 т. X „Зводу законів Російської імперії”.

Щодо права забороняти прибудовувати вогнебезпечні споруди до стіни чужого будинку, то Д.І. Мейер, аналізуючи зміст даної норми, вказав, що загалом прибудова будівлі до стіни сусіда не вважається порушенням права власності, хоча й незалежно від волі сусіда відбувається дотик до його речі, але якщо така будова загрожує якою-небудь небезпекою, то законодавство вважає за потрібне обмежити забудовника – і, як наслідок, забороняє пристроювати до стіни будівлі споруди, від яких легко може відбутися пожежа [8, с. 234-235].

Що стосується обмежень спускати воду на будинок чи подвір'я сусіда, то слід зазначити, що в тогочасній літературі із змісту положень ст. 442 та пп. 2 і 3 ст. 445 ч. 1 т. X „Зводу законів Російської імперії” робились висновки щодо обов'язку особи терпіти стік води з розташованого вище володіння, якщо вода стікає природно, незалежно від волі людини [6, с. 58; 7].

Дещо детальніше слід звернути увагу на обмеженнях щодо виведення вікон на сусідський двір. Ст. 446 (т. X, ч. 1) передбачалося, що в цьому випадку власник не може вчиняти такі дії без згоди сусіда у тому разі, якщо будівництво здійснювалось на самій межі. Надання ж сусідом такої згоди розглядалось як уступку прав власника, яка оформлялась як правочин. Без

наявності такої згоди влаштовані на сусідський двір вікна закладались. У разі ж влаштування таких вікон за наявності сусідської згоди, вони в подальшому не могли бути закриті новою будовою цього сусіда [9, с. 42].

Ст. 447 встановлювалося, що коли будівництво здійснювалось з відступом від межі, то згоди сусіда на облаштування вікон на його володіння не вимагалось. Проте цей сусід був вправі затінювати такі вікна стіною чи високою будовою, зведеними як на самій межі, так і з відступом від неї [85, с. 42]. Вважалось, що метою таких обмежень щодо облаштування вікон, є захист ділянки від „нескромных взоров соседей”, можливостей викидати сміття на чуже подвір'я, а також запобігання легкому доступу в чужий двір, що сприяє крадіжкам [5, с. 523; 8, с. 235].

Для врегулювання сусідських відносин важливими є положення законодавства, котрі надають можливість за згодою сторін врегулювати спірні питання. Зокрема ст. 446 ч. 1 т. X „Зводу законів Російської імперії” допускала укладення подібних договорів при будівництві споруд на межі, а ст. 443 – при будівництві гребель млинів, що прилаштовувались до чужого берега [8, с. 235-236].

Що стосується „права сільського сусідства”, то відповідні положення містились в ст.ст. 442-444 та 448-451 ч. 1 т. X „Зводу законів Російської імперії” [9, с. 41-42].

Так, передбачалося, що власник земель, розміщених нижче за течією ріки, не вправі піднімати за допомогою загат рівень води та затоплювати вище за течією луки і пасовища, а також перешкоджати роботі млинів (п. 1 ст. 442 ч. 1 т. X „Зводу законів Російської імперії”). Вважалось, що він вправі піднімати рівень води лише настільки, щоб при цьому не затоплювались розташовані вище землі, а також щоб це не перешкоджало роботі чужих млинів чи інших водних споруд і в цілому не обмежувало користування рікою сусідніми власниками [7].

Пункт 2 статті 442 частини 1 тому X „Зводу законів Російської імперії” забороняв власнику прибережної ділянки прилаштовувати греблю до протилежного берега, що належав іншій особі, без її згоди. У разі ж отримання такої згоди право побудови греблі виникало з договору, оплатного чи безоплатного [5, с. 521].

Стаття 443 регулювала питання права власності на млини, греблі яких примикали до обох берегів ріки, що належних різним особам: вони вважались власністю того, на чиєму березі знаходились всі будівлі млина, а інша сторона отримувала від млина ті вигоди, які були обумовлені вказаним вище договором про побудову греблі.

Інші правила про добросусідство, вміщені під заголовком „Право участія частного” щодо сільського сусідства, в сучасному розумінні виступають скоріше земельними сервітутами. Зокрема в російській літературі того часу вони розглядались як „легальні сервітуту” [6, с. 56]. Закріплення їх належності до цієї категорії прав у тогочасному російському законодавстві можна

пояснити тим, що вони передбачали надання певних вигод на користь визначеної категорії осіб – власників суміжних земельних ділянок, котрі не мали іншої можливості здійснювати свої права на ділянки [6, с. 227; 9, с. 41-42]. З часом судова практика почала розширено тлумачити коло осіб, на які поширювались дані відносини, і визнала право на проїзд через чужу земельну ділянку в силу „права участия частного” і за володільцями міських ділянок [6, с. 229].

Так, власник ділянки, оточеної з усіх боків чужими володіннями, міг вимагати надання йому право проходу через чужі володіння за умови об’єктивної неможливості потрапити на свою ділянку іншим шляхом, що було зумовлено незалежними від його волі обставинами (ст.ст. 448, 449 ч. 1 т. X „Зводу законів Російської імперії”) Такій особі безоплатно надавалися так звані „малі дороги” („малыя дороги”) визначеної ширини („въ три сажени”) (ст. 449) або в розмірі раніше існуючої дороги (ст. 450). Користування загальними дорогами, що проходили через приватні володіння, для „несусідів” регулювалося в рамках „права участия общего” (ст.ст. 434-435) [6, с. 226-227; 11, с. 237].].

У разі зміни течії ріки, яка служить межею володіння, що спричинило втрату можливості водопою для певної особи, ця особа набувала права вимагати надання їй дороги для доступу до водного об’єкту (ст. 451 ч. 1 т. X „Зводу законів Російської імперії”).

Загалом ж можна зробити висновок про достатньо обмежене регулювання у „Зводі законів Російської імперії” земельних відносин добросусідства. Зокрема В.І. Синайський в той час з цього питання вказував, що положеннями російського законодавства з питань „сусідського права” не врегульовані питання щодо стоків вод на сусідські володіння, розмежування сусідських володінь, врегулювання спорів щодо розміщених на межі дерев і їх плодів та ін. [11, с. 214]. Певні положення в цій сфері вироблялись судовою практикою, зокрема щодо обгороджування володінь: облаштування у межовій огорожі воріт не надавало права входити на ділянку сусіда без його згоди; суміжний власник, що спорудив на межі свого двору огорожу, не вправі був вимагати від сусіда будь-якої винагороди за це, та ін. [7].

В цілому, узагальнюючи викладене, можна відзначити позитивні моменти, пов’язані з теоретичною розробкою питань правового регулювання відносин добросусідства в правовій науці досліджуваного періоду. Так, було обґрунтовано саму необхідність утворення самостійного правового інституту (право участия частного), в рамках якого здійснювалось регулювання даних відносин. Також було визначено зміст та особливості даних відносин, співвідношення інституту „права участия частного” з іншими правовими інститутами, зокрема земельними сервітутами та законодавчими обмеженнями щодо здійснення прав на землю. Що ж стосується законодавства Російської імперії XIX – поч. XX ст. з досліджуваного питання, то воно було достатньо обмеженим та казуїстичним, більшість його норм на сьогодні втратили свою

актуальність.

1. Рубаник В.С. *Институт права собственности в Украине: Проблемы зарождения, становления и развития від найдавніших часів до 1917 року: Историко-правовое дослідження* / Рубаник В.С. – Харків: Легас, 2002. – 352 с.
2. Мірошниченко А.М. *Земельне право України: Навчальний посібник* / Мірошниченко А.М. – К.: Інститут законодавства Верховної Ради України, 2007. – 432 с.
3. *История держави і права України. Підручник.* – У 2-х т. / За ред. В. Я. Тація, А.Й. Рогожина, В. Д. Гончаренка. – Том 1. – [В. Д. Гончаренко, А.Й. Рогожин, О.Д. Святоцький та ін.] – К.: Концерн „Видавничий Дім „Ін Юре”, 2003. – 656 с.
4. Тесля А.А. *Источники (формальные) гражданского права Российской Империи в XIX – начале XX века.* – 2003 / Тесля А.А. // *История гражданского права России [Электронный ресурс]* – режим доступу: <http://civil-law.narod.ru/>
5. Победоносцев К.П. *Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права* / Константин Петрович Победоносцев. – М.: Статут, 2002. – 800 с.
6. Курдиновский В.И. *К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России* / В.И. Курдиновский. – Одесса: „Экономическая” типография, 1899. – 391 с.
7. „Право участия частного” / отд. I гл. II разд. II // *Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Книга вторая* / Сост. И. М. Тютрюмов; Науч. ред. В. С. Ем. – М.: Статут, 2004. – 603 с. [Электронный ресурс] – режим доступу: <http://www.civil.consultant.ru/>
8. Мейер Д.И. *Русское гражданское право* / Дмитрий Иванович Мейер. – М., 1997. – 445 с.
9. *Сводъ законовъ Российской Имперіи”. Т. X. Часть 1-я. „Сводъ законовъ Гражданскихъ”.* – С-Пб, Русское Книжное Товарищество „Деятель”, 1912 г. [Электронный ресурс] – режим доступу: <http://postlink2007.ru/>
10. Шершеневич Г.Ф. *Курс гражданского права* / Шершеневич Г.Ф. – Тула: Автограф, 2001. – 720 с.
11. Синайський В.И. *Русское гражданское право* / Синайський В.И. – М.: Статут, 2002. – 638 с.

Мироненко І.В. Регулювання земельних відносин добросусідства в законодавстві Російської імперії

В даній статті розглянуто питання правового регулювання земельних відносин добросусідства в законодавстві Російської імперії (XIX – поч. XX ст.).

В цей час питання правового регулювання відносин добросусідства в отримали значну теоретичну розробку в правовій науці. Правове регулювання цих відносин здійснювалось в рамках самостійного правового інституту – „право участия частного”. Водночас воно було достатньо обмежене, більшість його норм на сьогодні втратили свою актуальність.

Ключові слова: добросусідство, права на землю, обмеження права власності, сервітути.

Мироненко И.В. Регулирование земельных отношений добрососедства в законодательстве Российской империи

В данной статье рассмотрен вопрос о правовом регулировании земельных отношений добрососедства в законодательстве