

Мироненко Ігор Віталійович

*доктор юридичних наук, доцент, доцент кафедри
цивільного права Навчально-наукового
юридичного інституту Прикарпатського
національного університету ім. В. Стефаника*

МЕЖІ ЗАСТОСУВАННЯ ДОГОВОРУ ДЛЯ РЕГУЛЮВАННЯ СУСІДСЬКИХ ВІДНОСИН

Одним із принципів правового регулювання приватноправових відносин є свобода договору. Т.ч. власники та користувачі сусідніх об'єктів нерухомого майна наділяються правом у договірному порядку врегулювати свої правовідносини, в т.ч. щодо вирішення окремих спорів між собою.

Відповідно, постає питання, наскільки широкими є можливості сусідів укладати правочини щодо врегулювання сусідських відносин. Для цього необхідно, насамперед, розглянути правову природу самого «сусідства» (добросусідства).

За загальним правилом, у літературі т.з. «право сусідства» (право добросусідства) розглядається у якості приватноправового інституту, зважаючи на його цивілістичне походження та речово-правову природу [1, с. 229]. Це стосується як вчених-цивілістів, так і фахівців у галузі земельного права. Зокрема І.І. Каракаш розглядає добросусідство в діючому ЗК України як «продовження» інституту «права приватної участі» в російському дореволюційному праві [2, с. 77].

Однак на сьогодні такі скоріше відображають походження права сусідства, вказують на його дійсну сутність.

Справа в тому, що на сьогодні регулювання сусідських відносин фактично містить також публічно-правову складову та передбачає достатньо широке застосування положень адміністративного права. Адже на даний час права та законні інтереси сусідів також захищає ряд норм, які є т.з. «законними обмеженнями на користь суспільства», зокрема будівельні вимоги щодо дотримання протипожежної відстані між спорудами на сусідніх ділянках, санітарні норми щодо обов'язку дотримуватися тиші в нічний час та ін. [1, с. 227-228].

Тому свого часу ще І.Б. Новицький також вказував, що будівельні, пожежні, санітарні вимоги і нормативи, хоча і носять публічний характер, але також поширюються на сферу сусідських відносин [3, с. 6-7]. При цьому слід відзначити, що подібна складова в системі правового регулювання сусідських відносин з'явилася чи не з самих початків появи права сусідства. Так, вже положення Законів XII таблиць в римському приватному праві, які встановлювали мінімально допустимі відстані від межі до огорож, житлових будинків, колодязів та ін. [4, с. 9-10]. Їх можна розглядати як імперативні

приписи адміністративно-правового характеру, праобраз сучасних містобудівельних нормативів.

При цьому публічно-правова складова сусідського права не обмежується лише запровадженням адміністративно-правових за своєю природою приписів, а проявляється також і в застосуванні адміністративно-правових механізмів щодо вирішення сусідських конфліктів. Достатньо згадати, що суб'єкти сусідських відносин часто прагнуть використати публічно-правові, адміністративні важелі щодо вирішення спірних ситуацій (зокрема викликати представників правоохоронних органів чи місцевої влади, подати скаргу до компетентного органу та ін.) [5, с. 196].

Тому на сьогодні важливість адміністративно-правового регулювання у сфері сусідських відносин зросла настільки, що в літературі навіть пропонується виділяти «публічне сусідське право» та «приватне сусідське право». Під публічним сусідським правом розуміються різного роду обмеження щодо користування ділянками (про допустимість споруд певного виду, їх висотність, санітарні вимоги і т.п.), які встановлені положеннями адміністративного права. Подібні положення діють кумулятивно і паралельно з нормами приватного сусідського права. У свою чергу, приватне сусідське право унормовує приватноправові відносини володільців суміжних ділянок [6, с. 77-79].

Виходячи із цього, у літературі наголошується, що слід розрізняти ті аспекти сусідських відносин, які можуть бути врегульовані за домовленістю сторін, та аспекти, щодо яких подібні домовленості сусідів юридичного значення не мають [6, с. 6-12]. Зокрема вказується, що суміжні власники не можуть укласти між собою правочини, що суперечать інтересам суспільства, зокрема один сусід не може підкупувати іншого, щоб той терпів забруднення його земельної ділянки, якщо наслідки такого забруднення виходять за рамки їх суто двосторонніх відносин). Крім цього, законодавець схильний встановлювати публічно-правовий контроль за прийняттям рішень із приводу землекористування, покладаючи його здійснення на адміністративні органи [7, с. 216-217].

Таким чином, межі застосування свободи договору для регулювання сусідських відносин, за загальним правилом, визначаються сферою їх приватноправової складової. Так, чинний ЗК України надає можливість володільцям сусідніх земельних ділянок укласти правочини щодо:

- спільної діяльності щодо використання сусідніх земельних ділянок (ч. 3 ст. 103);
- закріплення спільних меж між земельними ділянками та розподілу витрат на їх встановлення (ч. 1 ст. 106);
- встановлення, утримання та спільного використання межових споруд (ст. 108);
- утримання та ліквідації дерев, які стоять на межі суміжних земельних ділянок (ст. 109).

Список використаних джерел

1. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. 731 с.
2. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. 216 с.
3. Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 3-12.
4. Памятники римского права: Законы XII таблиц, Институции Гая, Дигесты Юстиниана. Москва: Зерцало, 1997. 608 с.
5. Поротикова О.А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. 256 с.
6. Королев С.В. Право земельных участков и соседское право в Германии. *Имущественные отношения*. 2011. № 2. С. 76-80.
7. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 384 с.

Логвінова Марія Володимирівна

*кандидатка юридичних наук, доцентка,
докторантка кафедри цивільного права
Навчально-наукового юридичного інституту
Прикарпатського національного університету
імені Василя Стефаника*

ЗАГАЛЬНИЙ ОГЛЯД ДОГОВІРНОГО РЕГУЛЮВАННЯ МАЙНОВИХ ВІДНОСИН ПОДРУЖЖЯ І ЦИВІЛЬНИХ ПАРТНЕРІВ У ВЕЛИКОБРИТАНІЇ

З метою зниження ризиків виникнення конфліктів та попередження майнових спорів між подружжям/ цивільними партнерами в англосаксонській правовій сім'ї було запроваджено формулу шлюбних договорів (nuptial agreements), різновидами яких є prenup agreement (передшлюбний договір або договір, укладений до шлюбу) та postnup agreement (договір, укладений подружжям після реєстрації шлюбу).

Практика укладення prenup agreement (передшлюбного договору) поширена в країнах з режимом спільної власності подружжя. [1]. При цьому практикуючі адвокати наголошують, що укладення prenup agreement для більшості пар видається «незручною» пропозицією [2], «неромантичним кроком» [3] або розцінюється як довічне зобов'язання. [4] Невбачаючи для себе жодної користі від укладення prenup agreement, англійські, та й американські пари, здебільшого уникають цієї теми. Проте ті особи, які вирішили укласти передшлюбний договір, аргументують таку позицію бажанням у договірних