

Мироненко І.В., Гейнц Р.М.

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН СУСІДСТВА (ДОБРОСУСІДСТВА) У КОНТЕКСТІ РЕКОДИФІКАЦІЇ ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ

УДК 349.41

Актуальність теми дослідження та постановка проблеми.

Постановою Кабінету Міністрів України від 17 липня 2019 року № 650 було визначено склад робочої групи щодо рекодифікації (оновлення) цивільного законодавства України [1]. Розпочате таким чином масштабне оновлення цивільного законодавства нашої держави пройшло етап формування концептуальних заasad рекодифікації, що отримали своє відображення у «Концепції оновлення Цивільного кодексу України» [2, с. 5-6].

З-поміж інших новел щодо вдосконалення Книги третьої Цивільного кодексу України, яку пропонується назвати «Речове право», окремої уваги заслуговують ті, що пов'язані із т.з. «положеннями про добросусідство». Зокрема авторами «Концепції оновлення Цивільного кодексу України» пропонується «передбачити в ЦК України положення про добросусідство, які відображені в цивільних кодексах країн континентальної Європи (Німеччина, Швейцарія тощо)» [2, с. 24]. Однак при цьому не уточнено, які ж саме правовідносини повинні регулюватися «положеннями про добросусідство».

З огляду на зазначене, актуальним є аналіз змісту положень основних актів цивільного законодавства західних країн із даного питання та формулювання пропозицій щодо предмету т.з. «права сусідства» (добросусідства).

Стан наукового дослідження проблеми. На сьогодні можна відзначити, що у вітчизняній цивілістичній літературі питання правового регулювання відносин «добросусідства» (сусідства) загалом висвітлено достатньо обмежено. Водночас дана тематика неодноразово була предметом досліджень фахівців у галузі земельного права, зокрема у працях П.Ф. Кулинича, М.В. Шульги,

А.М. Мірошниченко, Д.В. Бусуйок, Т.О. Третьяка та ін. Не в останню чергу вказане можна пояснити тим, що на даний час відповідне спеціальне правове регулювання містить саме земельне, а не цивільне законодавство України (йдеться про положення глави 17 «Добросусідство» ЗК України).

При цьому варто наголосити, що дана проблематика для доктрини цивільного права не є новою, оскільки питання правового регулювання сусідських відносин (відносин добросусідства) неодноразово розглядалися у працях вчених-цивілістів дореволюційної (зокрема К.П. Победоносцев, Г.Ф. Шершеневича, В.І. Синайського, В.І. Курдиновського) та радянської доби (І.Б. Новицький), а також у зарубіжній літературі (У. Магтеї, О.А. Халабуденко, Ю.М. Андрєєв, О.О. Поротикова та ін.).

Мета дослідження. Метою даної статті є висвітлення підходів до регулювання відносин сусідства (добросусідства) [3, с. 89-93], які містяться в актах цивільного законодавства західних держав (Німеччини, Австрії, Франції, Швейцарії, Чехії, Нідерландів) та визначення основних аспектів відносин сусідства (добросусідства), які підлягають регламентації у законодавстві України.

Виклад основного матеріалу. Ознайомлення із змістом основних кодифікованих актів цивільного законодавства низки західних країн, що належать до романо-германської правової сім'ї (зокрема Німеччини, Франції, Нідерландів, Австрії, Швейцарії та Чехії) дає змогу підтримати узагальнений висновок, що на сьогодні у цивільних кодексах країн континентальної Європи достатньо поширені положення про сусідство (добросусідство). Однак при цьому можна відзначити, що з-поміж досліджуваних нами актів лише у Цивільному кодексі Нідерландів (1992 р.) вони зведені в окремий підрозділ (розділ 4 «Права та обов'язки власників суміжних земельних ділянок» книги 5 «Речове право») [4, с. 253-257].

Так, у структурі Німецького цивільного уложення (1896 р.) (далі – НЦУ) не має окремого розділу щодо регулювання сусідських (добросусідських) відносин. Водночас тут наявна достатньо значна кількість норм із даного питання (за нашими підрахунками – 19 параграфів), що розміщені у розділі 3 «Власність» книги 3 «Речове право» (§ 906-924 НЦУ) [5, с. 258-262].

Цими положеннями врегульовано такі аспекти відносин сусідства (добросусідства) як:

- перенесення окремих наслідків землекористування (газів, пари, запахів та ін.) на сусідні володіння (§ 906 НЦУ);

- заборони зведення на сусідній ділянці споруд, що створює загрозу виникнення недопустимого сусідського впливу (§ 907 НЦУ);

- усунення небезпеки обвалу будівлі на сусідній земельній ділянці (§ 908 НЦУ);

- заборона пониження рівня сусідньої земельної ділянки (§ 909 НЦУ);

- переростання коренів та гілок з сусідньої ділянки (§ 910 НЦУ);

- право на плоди, що впали на сусідню земельну ділянку (§ 911 НЦУ);

- порушення меж при забудові ділянки (§ 912-916 НЦУ);

- обов'язок сусідів надавати доступ через їх володіння (§ 917 НЦУ);

- встановлення та відновлення меж земельних ділянок (§ 919-920 НЦУ);

- правовий режим межових споруд (§ 921-922 НЦУ);

- права на розташовані на межі земельних ділянок дерев та їх плодів (§ 922 НЦУ);

- застосування позовної давності стосовно вимог сусідів (§ 923 НЦУ).

Особливістю НЦУ можна вважати відсутність положень щодо регулювання стоків вод на сусідні володіння, які у цій державі регулюються спеціальними актами адміністративного законодавства [6, с. 188].

У Загальному цивільному уложенні Австрії (1811 р.) (далі ЗЦУА) також відсутній відповідний спеціальний підрозділ щодо регулювання відносин сусідства (добросусідства), а відповідні положення розміщені у різних главах частини 2 «Про права на речі» ЗЦУА [7, с. 1025-1150; 8]. Вони регламентують такі аспекти досліджуваних відносин, як:

- загальний обов'язок власників земельних ділянок при здійсненні своїх прав враховувати інтереси своїх сусідів (ч. 1 § 364 ЗЦУА);

- перенесення окремих наслідків землекористування (дим, пара, шум та ін.) на сусідні володіння (ч. 2 § 364 ЗЦУА);

- затінення та перекривання огляду рослинами, що ростуть на сусідніх ділянках (ч. 3 § 264 ЗЦУА);

- відшкодування шкоди, що заподіюється виробничою діяльністю на сусідній земельній ділянці (§ 265а ЗЦУА);

- недопустимості позбавлення опори сусідньої земельної ділянки (§ 265b ЗЦУА).

- встановлення меж та огорож володіння (§ 312 ЗЦУА);

- заборона зведення на сусідніх земельних ділянках споруд, що створює загрозу порушення прав (§ 340-342 ЗЦУА);

- усунення загрози обвалу будівлі з сусідньої ділянки (§ 343 ЗЦУА).

- право власності на перенесені водою до протилежного берега частини земельних ділянок (§ 412 ЗЦУА);

- заборона змінювати природну течію річок, що порушує права інших володільців (§ 413 ЗЦУА);

- право власності на дерева, що ростуть на межі земельних ділянок (§ 421 ЗЦУА);

- переростання гілок та коренів рослин на сусідню земельну ділянку (§ 422 ЗЦУА).

На нашу думку, можна відзначити певну «застарілість» та обмеженість правового регулювання відносин сусідства (добросусідства) у Загальному цивільному уложенні Австрії у порівнянні з актами цивільного законодавства інших країн.

У Цивільному кодексі Франції (1804 р.) (далі – ЦКФ) наявна чисельна група правил щодо регулювання досліджуваних відносин, що розміщена у різних главах титулу IV «Про сервітути або земельні повинності» Книги II [9, с. 212-221]. Це, зокрема, положення, які регламентують:

- стоки вод на сусідні володіння (ст. 641-645 ЦКФ);

- обгороджування володінь (ст. 646-648 ЦКФ);

- облаштування і правовий режим межових споруд (ст. 653-668 ЦКФ);

- право власності на розташовані на межі рослини та їх плоди (ст. 669-670 ЦКФ);
- висаджування рослин біля межі (ст. 671-672 ЦКФ);
- переростання рослин через межу і право власності на їх плоди (ст. 673 ЦКФ);
- необхідні відстані до межі при здійсненні робіт та облаштуванні споруд (ст. 647 ЦКФ);
- облаштування вікон, що виходять на сусідні володіння (ст. 675-680 ЦКФ);
- стоки з дахів на сусідні володіння (ст. 681 ЦКФ).

Висвітлене свідчить про достатньо системний підхід французького законодавця щодо регулювання відносин між власниками сусідніх об'єктів нерухомого майна, який присвятив цьому питанню значну кількість норм (більше 45 статей).

Водночас необхідно вказати, що у Цивільному кодексі Франції немає чіткого розмежування земельних сервітутів та положень про сусідство (добросусідство) та відсутні положення щодо перенесення окремих наслідків землекористування (газів, пари, запахів та ін.) на сусідні володіння на зразок § 906 НЦУ, § 364 ЗАЦУ чи ст. 37 книги 5 ЦК Нідерландів. Ще однією специфічною рисою ЦКФ можна вважати надмірну деталізацію та певний архаїзм окремих положень щодо правового регулювання відносин сусідства (добросусідства): так, положення щодо облаштування вікон на сусідні володіння (ст. 675-680 ЦКФ) на сьогодні більш характерні для актів, які містять будівельні правила та нормативи.

У Цивільному кодексі Швейцарії (1907 р.) (далі – ЦКШ) [10], як і в більшості інших досліджуваних нами актів, відсутній окремий підрозділ щодо регулювання сусідських відносин, а відповідні положення розміщені у межах розділу 2 «Зміст і обмеження поземельної власності» книги 4 «Речові права». При цьому можна відзначити достатньо значну кількість статей щодо врегулювання земельних сусідських відносин (за нашими підрахунками – 28), які в цілому регламентують усі основні аспекти відносин сусідства (добросусідства). У якості особливостей даного акту можна розглядати:

- надання адміністративно-територіальним одиницям (кантонам) достатньо широких можливостей щодо регулювання зе-

мельних сусідських (встановлювати необхідні відстані до межі при здійсненні забудови (ст. 686 ЦКШ) та висаджуванні рослин (ст. 688 ЦКШ); змінювати правове регулювання відносин щодо доступу на чужу земельну ділянку (при проведенні будівельних робіт, доступу до водою, для спуску лісу та ін.) (ст. 695 ЦКШ) тощо);

- наявність достатньо великої кількості статей, присвячених регулювання використання водних ресурсів в рамках відносин сусідства (добросусідства) (ст. 689-690, 708-710 ЦКШ);

- наявність ряду положень, які відсутні у «праві сусідства» (добросусідства) інших країн: так, ст. 690 ЦКШ регламентує «сусідські аспекти» осушення розташованих вище володінь; ст. 703 ЦКШ – встановлює обов'язок брати участь у спільних заходах щодо покращення земель; ст. 708 ЦКШ – регламентує облаштування сусідами спільного джерела водопостачання тощо).

У Цивільному кодексі Чеської Республіки (далі – ЦК ЧР) положення, що регламентують земельні сусідські відносини, вміщено в розділі 1 «Зміст та межі права власності» відділу 3 «Власність» [11].

Так, у § 1013 ЦК ЧР регламентовано відносини, пов'язані з перенесенням наслідків землекористування на сусідні земельні ділянки, у § 1014-1015 ЦК ЧР – відносини, пов'язані з потрапляння рухомих речей на чужу земельну ділянку, а у § 1016 ЦК ЧР – переростання рослин та падіння їх плодів на сусідню ділянку. У § 1017 ЦК ЧР достатньо детально врегульовано відносини щодо висаджування рослин поблизу межі земельних ділянок, що зближує його з цивільними актами французького та нідерландського законодавств.

Крім того, у § 1018 ЦК ЧР закріплено заборону позбавлення сусідніх земельних ділянок опори, § 1019 ЦК ЧР містить регламентацію стоків вод на сусідні володіння, § 1020 ЦК ЧР – положення про здійснення забудови земельної ділянки поблизу меж, § 1021-1022 ЦК ЧР – положення про доступ на сусідню земельну ділянку для обслуговування ділянки чи розташованих на ній споруд.

Можна також відзначити наявність окремої групи норм («Розмежування земельних ділянок»), що визначають правовий режим огорож земельних ділянок. При цьому § 1024-1027 ЦК ЧР врегульовано відносини щодо встановлення та утримання межових споруд, а § 1028 ЦК ЧР – відновлення меж земельних ділянок.

Ще одна окрема група норм («Забезпечення необхідного проходу та проїзду») регламентує питання використання сусідніх земельних ділянок для їх сполучення з дорогами загального користування (§ 1029-1036 ЦК ЧР). На нашу думку, питання належності цих норм до «права сусідства», а не до положень про земельні сервітути є достатньо спірним.

Також § 1067 ЦК ЧР закріплено правовий режим дерев, що ростуть на межі, а положеннями § 1069-1071 ЦК ЧР регламентовано право власності на намиті (перенесені) водними потоками прибережні частини земельних ділянок та острови. Загалом, за нашими підрахунками, ЦК ЧР містить 23 норми, які достатньо детально регламентують практично всі аспекти т.з. «права сусідства».

У Цивільному кодексі Нідерландів (1992 р.), на відміну від розглянутих вище актів цивільного законодавства, регулюванню відносин сусідства (добросусідства) присвячено окремий структурний підрозділ – розділ 4 «Права та обов'язки власників суміжних земельних ділянок» книги 5 «Речові права», що містить 23 статті [4, с. 253-257]. Також до норм т.з. «права сусідства» (добросусідства) слід, на нашу думку, віднести також і окремі статті книги 5 «Речові права» ЦК Нідерландів: це, зокрема, ст. 36 (види межових споруд) та ст. 62-69 (правовий режим межових споруд), що містяться, відповідно, в розділах 3 «Право власності на нерухомі речі» та 5 «Спільна власність». Таким чином, за нашими підрахунками, ЦК Нідерландів містить більше 30 статей, які охоплюють усі основні аспекти щодо врегулювання відносин сусідства (добросусідства).

Як особливості правового регулювання досліджуваних відносин у ЦК Нідерландів можна відзначити наявність норм щодо: облаштування вікон на сусіднє володіння (ст. 50-51 книги 4), заборони скидання вод та сміття у стічний рів на сусідній земельній ділянці (ст. 53 книги 5) та сусідство по водних об'єктах (ст. 59 книги 5). На сьогодні подібні такі положення у актах цивільного законодавства інших країн, як правило, відсутні.

Висновки. Порівняльне дослідження цивільних кодексів (уложень) західних країн дає підстави для висновку, що вони, як

правило, вміщують положення т.з. «права сусідства» (добросусідства) щодо регламентації відносин власників і володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна. У більшості випадків вони становлять групу спеціальних норм у межах правового регулювання речово-правових відносин, а в окремих випадка (як це має місце у ЦК Нідерландів) – виділяються в окремий структурний розділ.

При цьому зарубіжні законодавства із питань «права сусідства» передбачають достатньо типові положення щодо:

- перенесення окремих наслідків землекористування на сусідні володіння;
- запобігання надмірному негативного впливу на сусідні володіння;
- усунення загрози обвалу будівлі з сусіднього володіння;
- переростання гілок та коріння рослин через межу;
- права власності на плоди, що впали з сусіднього володіння;
- правових наслідків порушення меж володіння при забудові;
- регулювання стоків вод на сусідні володіння;
- використання сусідніх володіння;
- розмежування володінь;
- правового режиму межових споруд.

Відповідно, при розробці пропозицій щодо оновлення Цивільного кодексу України у частині положень про сусідство (добросусідство) слід виходити із необхідності врегулювати саме ці аспекти відносин власників та володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна.

1. Про утворення робочої групи щодо рекодифікації (оновлення) цивільного законодавства України: Постанова КМУ від 17 липня 2019 р. № 650. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/650-2019-%D0%BF#Text>
2. Концепція оновлення Цивільного кодексу України. Київ: Видавничий дім «АртЕк», 2020. 128 с.
3. Мироненко І. В. Сусідські відносини як об'єкт правового регулювання: загальна характеристика. *Jurnalul juridic național: teorie și practică*. 2019. № 2 (36). С. 89-93.
4. *Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. 372 с.*

5. *Гражданское уложение Германии: вводный закон к Гражданскому уложению*. Кн. 1 / науч. ред.: Маковский А. Л.; Введ.: Бергманн В. 2-е изд., доп. М.: Волтерс Клувер, 2006. 816 с.
6. *Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности*. М.: Юристъ, 1999. 384 с.
7. *Загальне цивільне уложення Австрійської імперії (1811 р.). Кодифікація цивільного законодавства на українських землях*. В 2 т. Т. 1. / за ред. Стефанчука Р.О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 1025-1151.
8. *Gesamte Rechtsvorschrift für Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, Fassung vom 03.08.2019*. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622>
9. *Гражданський кодекс Франції (Кодекс Наполеона) / пер. с франц. В. Захватав; отв. ред. А.С. Довгерт. К.: Истина, 2006, 1008 с.*
10. *Swiss Civil Code of 10 December 1907 (Status as of 1 January 2018)*. URL: <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/index.html>
11. *Гражданський кодекс Чешской республики: Закон Чешской Республики от 03 февраля 2012 года*. URL: http://anesro.com/download/zakon/89-2012_Sb.pdf

Мироненко І.В., Гейнц Р.М. Правове регулювання відносин сусідства (добросусідства) у контексті рекодифікації цивільного законодавства України

Дана стаття присвячена розгляду змісту основних положень законодавств західних країн щодо регулювання відносин власників та володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна та формування пропозицій щодо змісту положень «права сусідства» (добросусідства) в оновленому Цивільному кодексі України.

Порівняльне дослідження цивільних кодексів (уложень) західних країн вказує, що вони, як правило, вміщують положення «права сусідства» (добросусідства). У більшості випадків вони становлять групу спеціальних норм у межах правового регулювання речових правовідносин, а в окремих випадках – виділяються у окремий структурний підрозділ (як приклад – Цивільний кодекс Нідерландів).

Як правило, право сусідства у зарубіжних законодавствах є достатньо типовим набором положень, які регламентують відносини щодо: перенесення окремих наслідків землекористування (диму, шуму, пилу та ін.) на сусідні володіння; запобігання надмірному негативному впливу на сусідні володіння; переростання гілок та коріння рослин через межі; права власності на плоди, що впали з сусіднього володіння; правових наслідків порушення меж володіння при забудові; стоків вод на сусідні володіння; розмежування сусідніх володінь; правового режиму межових споруд.

Відповідно, основу «права сусідства» (добросусідства) у оновленому Цивільному кодексі України повинні скласти положення щодо регулювання вказаних вище відносин.

Ключові слова: право сусідства, добросусідство, інститут права сусідства, оновлення Цивільного кодексу України, межі здійснення прав, обмеження прав

Myronenko Ihor, Heints Ruslana. Legal regulation of neighborhood relations (good neighborliness) in the context of recodification of civil legislation of Ukraine

This article aims to study the content of the provisions of the legislation of Western countries regarding the regulation of relations between owners and owners of neighboring real estate objects. Based on the results of the research, proposals were formulated regarding the content of the provisions of «neighborhood rights» (good neighborliness) in the updated Civil Code of Ukraine.

A comparative study of the civil codes of Western countries indicates that they contain the provisions of «neighborhood rights» (good neighborliness). These provisions constitute a group of special norms within the framework of legal regulation of property relations.

As a rule, the right of neighborhood in foreign legislation is a fairly typical set of provisions that regulate relations regarding: the transfer of the consequences of land use (smoke, noise, dust, etc.) to neighboring properties; prevention of excessive negative impact on neighboring properties; overgrowth of plants across the border; ownership rights to fruits that have fallen from neighboring property; legal consequences of violation of property boundaries during construction; water flows to neighboring properties; demarcation of neighboring properties; legal regime of border structures.

Accordingly, the basis of «neighborhood rights» (good neighborliness) in the updated Civil Code of Ukraine should be provisions on the regulation of the above relations.

Keywords: neighborhood law, good neighborliness, the institution of neighborhood law, updating the Civil Code of Ukraine, limits of the exercise of rights, limitation of rights.