

УДК 347:001+347.2/.3

## ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ ИНСТИТУТА СОСЕДСКОГО ПРАВА В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

И.А. Емелькина

*Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарёва,  
г. Саранск, 430005, Россия*

### Аннотация

В статье анализируются проблемы, связанные со становлением в российском правопорядке института ограничения права собственности в интересах соседей. Цель – формирование теоретической конструкции такой категории, как соседское (вещное) право, для дальнейшего совершенствования российского законодательства. Автором определяется понятие *соседское право* как совокупность гражданско-правовых норм, устанавливающих формы разрешённого воздействия владельца земельного участка на соседний земельный участок, его пределы, обязанности соседа терпеть данное воздействие, а также регулирующих взаимоотношения соседей в случае выхода владельца за указанные пределы, в том числе порядок и способы защиты. Построена и предлагается к включению в Гражданский кодекс Российской Федерации система соседских прав. Обосновано также содержание соседского права как обязанности собственника участка не воспрещать воздействие со стороны соседа в пределах, определённых Законом, а в случаях выхода соседа за допустимое воздействие – требовать защиты нарушенных прав. В работе доказана неэффективность известных российскому правопорядку современных средств защиты прав соседей, основанных на публично-правовом регулировании, и аргументирована необходимость введения частноправового регулирования отношений между соседями.

**Ключевые слова:** недвижимость, земельный участок, право собственности, право пользования, соседское право, сосед, допустимое воздействие, сервитут, застройка, граница земельных участков, земельный кадастровый план, частноправовое регулирование

В теории отечественного гражданского права, которая, как известно, навёрстывает упущенное за последнее столетие в сфере вещного права на недвижимое имущество, одной из сложнейших является область так называемого соседского права. К сожалению, вынуждены констатировать, что в этом гражданско-правовом институте наблюдаются самые противоположные тенденции. С одной стороны, суды загружены делами по разрешению споров о нарушении прав соседей на земельные участки. В то же время российское законодательство не знает подобного института в качестве самостоятельного частноправового, в связи с чем суды вынуждены руководствоваться главным образом нормами публично-правовых отраслей, не всегда, к сожалению, адекватно защищающих права землевладельцев-соседей. Кроме того, в отношении соседского

права сегодня наблюдается самая настоящая борьба за предмет правового регулирования и, соответственно, предмет научного исследования. Немногочисленные исследования соседского права как юристов, так и экологов-правоведов построены на базе весьма поверхностного, самого общего анализа зарубежных норм, без глубокого осмыслиения сферы действия данного очень древнего института и известного сегодня большинству стран с развитыми правопорядками.

Пробел в правовом регулировании соседского права предполагается устранить принятием законопроекта об изменении Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Законопроект об изменении ГК РФ, ПФЗ). Нововведение аргументировано Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г.), а также проектом Концепции развития законодательства о вещном праве, рекомендованным Президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства к опубликованию в целях обсуждения (протокол от 18 марта 2009 г. № 3), где отмечается, что «в ГК практически полностью отсутствуют нормы так называемого соседского права, определяющие ограничения права собственности на земельный участок, закреплённые в законе, но призванные защитить не публичные интересы (интересы неограниченного круга лиц), а интересы собственников соседних земельных участков. Значение этой группы норм, берущих начало из римского права, имеет двойкий характер: с одной стороны, они способствуют формированию цивилизованных начал во взаимоотношениях между соседями, а с другой – служат мерилом противоправных действий при подаче негаторного иска» (КРВП, с. 123–124).

Правовое регулирование частноправовых отношений, складывающихся между соседями-владельцами смежных земельных участков, зародившееся ещё в недрах римского права, не потеряло актуальности в современных развитых правопорядках и известно им под наименованием «соседское право» (в немецкоязычных странах, таких как Германия, Австрия, Швейцария, институт соседского права обозначается как *Nachbarrecht*<sup>1</sup>).

Соседское право регулируется Гражданскими кодексами (уложениями) большинства стран Европы<sup>2</sup>, а также государств постсоциалистического пространства – Чехии, Хорватии и др. [1]. Востребованность правового регулирования соседских прав с возрождением частной собственности побудила к восстановлению данного института фактически во всех странах постсоветского пространства. Сегодня соседские права регламентируются в Грузии (ст. 174–182 ГК Грузии), Латвийской Республике (ст. 1082–1129 ГК Латвии), Республике Молдова (ст. 377–394 ГК Молдовы). Несмотря на то что Россия в начале 1990-х годов воссоздала классические институты частного права, в том числе право частной собственности на земельные участки и иное недвижимое имущество, тем не менее вещное право до настоящего времени в качестве самостоятельного

---

<sup>1</sup> <http://de.academic.ru/dic.nsf/dewiki/996187>

<sup>2</sup> Например, в Германском гражданском уложении (*Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch*, BGB) – § 906–924, в Гражданском кодексе Швейцарии (*Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, ZGB) – art. 669–701, в Общем гражданском уложении Австрии (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*, ABGB) – § 364 (2) – 364b.

раздела Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) не закреплено. Новое название «Вещное право» и структура раздела II ГК РФ, как и понятие *соседское право*, предусмотрено Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации в п. 3.6.2 (КРГЗ, с. 42–61), а необходимость изменений неоднократно обосновывалась на страницах цивилистической литературы [2, 3].

Попытки узаконения в России соседского права предпринимались в конце XIX – начале XX столетий. Однако они не привели к созданию самостоятельного института соседского права. Известное до революции «право участия частного», представленное в ст. 442–451 Свода законов гражданских (СЗРИ, т. X, ч. 1, кн. 2, с. 41–42), смешивало сервитуты и права участия в интересах соседей (ЗГ, с. 121). Анализ соседского права и создание классического вещноправового института очевидны в Проекте Высочайше утверждённой Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (ГУ, с. 177–257). Однако с Октябрьской революцией 1917 г. и последующей отменой частной собственности на землю и на всё недвижимое имущество данный институт оказался невостребованным.

Характеризуя соседские права в начале XX столетия, И.Б. Новицкий писал: «В современной жизни право (не исключая и права собственности) не только даёт правомочия, но и несёт обязанности в отношении всего общества и ближайших соседей... осуществляя своё право, нельзя избирать такие формы использования, которые лишат другого субъекта возможности осуществить его право» [4, с. 94]. Далее учёный добавляет: «Вообще, если современное право не доросло ещё до того, чтобы требовать от каждого, чтобы он, осуществляя своё право, прежде всего думал о чужом интересе, то во всяком случае оно обращается к нему с настойчивым предложением – при осуществлении своего права не забывать, что он не один на свете» [4, с. 94]. Анализируя уровень исследованности соседских прав в русском праве, он также отмечал, что «“право соседства” имеет в этом отношении самую печальную судьбу; его изучение и регламентация поставлены в корне ненормально» [4, с. 82].

В сходном положении находится современное учение о соседском праве отечественной юридической науки. В правовой доктрине имеется ряд трудов, посвящённых анализу соседского права, однако многие из них не дают адекватного представления о данном институте, отдельные работы содержат спешные, а вместе с тем и ошибочные выводы.

Сущность соседского права определена авторитетным немецким правоведом О.Ф. Гирке следующим образом: «Соседское право устанавливает законные ограничения в отношении соседнего земельного участка. Эти ограничения по содержанию сходны с сервитутами, соответственно, собственник земли либо обязан воздержаться от определённого использования своего земельного участка, либо должен терпеть действия другого человека – соседа. Однако неточно их определение как “законные сервитуты”. Некоторые из них содержат обязанность что-либо делать, как при вещном обременении (*Reallasten*)»<sup>3</sup> (“Das Nachbarrecht legt den Grundstücken gesetzliche Belastungen zugunsten benachbarter Grundstücke

<sup>3</sup> Здесь и далее перевод наш. – И.Е.

auf. Diese Belastungen haben meist den Inhalt von Grunddienstbarkeiten, vermöge deren der Eigentümer entweder eine bestimmte Benutzung des Grundstückes unterlassen oder die Einwirkung eines Anderen auf das Grundstück dulden muss, werden daher auch ungenau als “Legalservituten” bezeichnet. Manche von ihnen verpflichten aber auch nach Art von Reallasten zu einem Tun”) [5, S. 417–418]. Он утверждает, что важнейшим ограничением в соседских правах является обязанность землевладельцев терпеть так называемое воздействие (в определённой степени), исходящее от соседнего земельного участка (“Die wichtigste nachbarrechtliche Beschränkung besteht in der Verpflichtung des Grundeigentümers, in gewissem Umfange die von einem anderen Grundstücke ausgehenden sog. Immissionen zu dulden”) [5, S. 420]. Воздействие с соседнего участка О.Ф. Гирке классифицировал на физическое (движение материалов в воздухе или веществ в воде), а также нематериальное (газы, пары, искры, запахи или движение волн (тепла, шума, света, электричества)). По мнению учёного, соседское право применяется, когда подобное воздействие исходит как от соседей, так и от владельцев иных несмежных участков (“Unter Immission versteht man die mittelbare körperliche Einwirkung auf ein fremdes Grundstück durch Zuführung von Stoffen oder Bewegungen, wie sie namentlich bei den durch die Luft oder das Wasser fortgetragenen Stoffen (z. B. Gasen, Dämpfen, Rauch, Rücks, Funken, Gerüchen) und bei den sich wellenförmig fortplantzenden Bewegungen (z. B. Wärme, Geräusch, Erderschütterungen, Licht, Elektrizität) stattfindet. Als benachbart erscheinen dabei nicht nur die angrenzenden, sondern alle auch entfernten Grundstücke, die von der Immission erreicht werden”) [5, S. 420].

Современные германские цивилисты К. Шваб и Г. Прюттинг пишут, что «... права собственников нескольких соседних земельных участков обязательно ограничиваются, потому что использование полных прав собственности, как правило, законом исключено» (“...die Eigentümerrechte mehrerer benachbarter Grundstückseigentümer sich zwangsläufig gegenseitig begrenzen müssen, weil die Durchsetzung der vollen Eigentümerrechte einer Person andernfalls die Ausübung der Rechte des Nachbarn weitgehend ausschlösse”) [6, S. 123]. Вместе с тем они отмечают: «Здесь должен быть найден баланс интересов соседей. Это приводит к ограничению права собственности в отношении обоих земельных участков. Ни один владелец не может использовать земельный участок по своему желанию... Соседи должны идти на уступки друг другу. Землевладелец не может осуществлять своё право так, как будто он один в мире» (“Hier muß ein Ausgleich gefunden werden. Er führt zu einer Beschränkung des Eigentums an beiden Grundstücken. Kein Eigentümer darf im Ergebnis seine Sache nach Belieben benutzen... Die Nachbarlage der Grundstücke erzwingt also ein gegenseitiges Nachgeben. Kein Eigentümer kann und darf sein Recht so ausüben, als ob sein Grundstück allein auf der Welt wäre”) [6, S. 123].

Опыт показывает, что сегодня институт соседского права представляет собой востребованный правовой механизм, который совершенствуется национальными правопорядками для решения задач, вытекающих из насущных бытовых и экономических потребностей граждан, в том числе основанных на достижениях научно-технического прогресса. Соседское право служит прежде всего регулированию отношений, возникающих из удовлетворения ежедневных (естественных) нужд соседей:

- пользование приграничной территорией и пространством над земельным участком;
- пользование плодовыми деревьями и кустарниками (живой изгородью);
- застройка приграничной территории;
- установка межевых знаков и их содержание;
- пользование общей дорогой, общими водными источниками;
- прокладка трубопровода, газопровода, канализации и других коммуникаций;
- запах, дым, шум, вибрации с соседнего участка, эстетичность его вида и т. п.

В наше время соседское право приспосабливается к новым вызовам современности, к условиям развития загородного отдыха и строительства загородных коттеджей со сложнейшей инфраструктурой: бассейнами, мини-аквапарками, искусственными прудами, ландшафтным дизайном, площадками для гольфа, телевышками спутниковых антенн, установками станций мобильных операторов.

Как уже было отмечено нами ранее, соседскому праву посвящены специальные положения в Гражданских уложениях (кодексах) стран континентальной Европы (§ 906–924 BGB, art. 669–701 ZGB, § 364(2)–364b ABGB и др.), однако зарубежные правопорядки, как правило, не содержат определения понятия *соседское право*. Тем не менее их анализ позволяет сделать вывод о том, что категория «соседское право» рассматривается как *совокупность гражданско-правовых норм, устанавливающих формы разрешённого воздействия владельца земельного участка на соседний земельный участок, его пределы, обязанности соседа терпеть данное воздействие, а также регулирующих взаимоотношения соседей в случае выхода владельца за указанные пределы, в том числе порядок и способы защиты*.

Правовое регулирование соседского права в перечисленных гражданско-правовых актах европейских стран обладает в большей части общими подходами к разрешению соседских вопросов. В то же время можно обозначить и отдельные особенности в правовом регулировании соседского права.

Итак, в качестве общих подходов регулирования соседских прав в странах Европы можно назвать следующее.

Нормы соседского права вышеперечисленных Гражданских уложений (кодексов) стран континентальной Европы имеют двухчастную структуру, то есть содержат сообразно (условно) общую и особенную части соседского права. В первой сначала излагаются общие положения о взаимодействии соседей, основанные на их обязанности терпеть воздействие с другого участка, а также устанавливаются запреты на определённые действия собственника на своём участке в интересах соседа. Возьмём, к примеру, Германское гражданское уложение – § 906 (1) BGB. Затем перечисляются критерии допустимого воздействия с чужого участка – § 906 (2) BGB. Во второй части закреплены специальные правила относительно отдельных сфер взаимодействия соседей – как в пределах дозволенного воздействия, так и при выходе за эти границы. Здесь можно обнаружить положения, которые регулируют взаимоотношения соседей в случае самовольной застройки на чужом участке; при угрозе обрушения строения; при определении

общей границы; при возведении пограничных сооружений, межевых знаков и их содержании. В частности, говорится о праве на «необходимую дорогу» и др. (§ 907–923 BGB). Кроме того, содержатся специальные критерии допустимого воздействия при отдельных видах взаимоотношений соседей и закреплены возможные пути по разрешению соседского конфликта.

Гражданское законодательство Германии допускает возможность применения к отношениям соседей при установлении денежной компенсации за воздействие с чужого участка правил:

- о ренте (§ 915 BGB),
- о выкупе части участка (§ 915 BGB),
- о совместном использовании пограничных сооружений (§ 921 BGB).

Анализ положений соседского права в развитых правопорядках стран Европы позволяет в общих чертах выделить в них не только нормы, устанавливающие запреты на определённые действия соседа в отношении своего участка и обязанности терпеть воздействия с другого участка, но и нормы, направленные на предотвращение соседских конфликтов и урегулирование уже возникших. Этой цели служат положения об определении границ земельных участков, содержании общих заборов, установке межевых знаков, правах соседа при нарушении границ другим соседом при строительстве и др.

Основополагающей нормой, закрепляющей содержание соседского права, является правило § 906 (1) BGB, в соответствии с которым собственник земельного участка не может запретить воздействие исходящих с другого участка газов, паров, запаха, дыма, копоти, тепла, шумов, вибрации и иного подобного воздействия, если они не влияют или влияют несущественно на использование земельного участка. По общим правилам воздействие является несущественным, если установленные законами либо постановлениями пределы и нормы не превышаются в результате воздействий, которые предусмотрены и квалифицированы в соответствии с настоящими предписаниями. То же самое действует в отношении показателей, установленных общими инструкциями, которые изданы согласно § 48 Федерального закона об охране окружающей среды от вредного воздействия (BImSchG) и отражают состояние техники.

Кроме того, § 906 (2) BGB основывается на том, что аналогичные правила действуют, если существенное воздействие вызвано обычным по местным условиям использованием другого земельного участка и не может быть прекращено мерами, экономически посильными для пользователей такого рода. Если в соответствии с этим собственник допустил воздействие на его участок, он вправе потребовать от пользователя другого земельного участка равноценной денежной компенсации при условии, что это воздействие нарушает обычное по местным условиям использование его земельного участка либо свыше допустимой меры препятствует получению доходов от земельного участка. В свою очередь, § 906 (3) BGB устанавливает, что воздействие посредством установки специальной системы не допускается.

Сходное положение вытекает из Общего гражданского уложения Австрии (ABGB), согласно § 364 (2) которого собственник земельного участка не может запретить соседям воздействие, исходящее от его участка, вызванное сточными водами, а также в виде дыма, газов, тепла, запаха, шума, вибрации и т. п., в случае

если оно не превышает установленные пределы, а также существенно не влияет на обычное использование участка [7, S. 62–75].

Согласно п. 1 art. 684 ZGB каждый обязан при осуществлении права собственности, в том числе при ведении предприятия (промышлена) на своём участке, воздержаться от чрезмерного воздействия на права соседей. В частности, воспрещается всякое вредоносное и не оправдываемое положением и характером участков либо местными обычаями воздействие посредством дыма и копоти, неприятного запаха, шума или сотрясения (п. 2 art. 684 ZGB). В своё время И.Б. Новицкий назвал данную норму Гражданского кодекса Швейцарии по сравнению с нормой Германского гражданского уложения «более общей, а вместе с тем и эластичной» [4, с. 106].

Статья 1087 ГК Латвии гласит, что никто не вправе устраивать на своей земле такие промышленные или ремесленные учреждения, которые могут обременять или угрожать общественной безопасности и здоровью людей пожароопасностью, шумом, запахом, непомерным количеством дыма и т. п. Вопрос о том, действительно ли существует в известном случае обременение или угроза, подведомствен суду. Для действия данного правила не обязательно, чтобы участки были смежные, они могут быть отдалены друг от друга.

Таким образом, перечисленные нормы законодательств различных стран основываются на общей доктрине, допускающей два вида воздействия на соседний земельный участок:

- материальное воздействие (твёрдые вещества и жидкости);
- нематериальное воздействие (дым, запах, копоть и т. д.).

Германское и австрийское гражданское право не допускают также грубое воздействие (камни, деревья, оползни, вода, крупные животные и др.).

В случае выхода соседа за пределы допустимого воздействия нормы соседского права направлены на достижение двух целей: урегулировать конфликт посредством частноправового соглашения, в том числе с условием о денежной компенсации за убытки и обязанность терпеть воздействие без обращения за судебной защитой; в случае же недостижения соглашения – предоставить защиту прав соседа в административном или судебном порядке.

Основанием для применения средств защиты прав и интересов соседей выступает выход соседа за пределы допустимого воздействия. Пределы установлены во многих нормативных актах, регулирующих соседские отношения. Таким критерием в § 906 (1–2) BGB является существенное влияние воздействия с соседнего земельного участка на использование соседом своего земельного участка.

Следует сказать, что правовое регулирование выхода за допустимое воздействие весьма подробно закреплено в Германском гражданском уложении. В соответствии с законодательством Германии воздействие является существенным:

- а) если в результате него превышаются установленные законами либо постановлениями пределы и нормы (в том числе законодательства об охране окружающей среды);
- б) если противоречит обычному по местным условиям использованию другого земельного участка и не может быть прекращено мерами, экономически посильными для пользователей такого рода.

Вышеприведённые виды существенного воздействия на земельный участок со стороны соседа влекут следующие последствия:

а) если в соответствии с этим собственник допустил воздействие на его участок, он вправе потребовать от пользователя другого земельного участка равносенной денежной компенсации при условии, что это воздействие нарушает обычное по местным условиям использование его земельного участка либо свыше допустимой меры препятствует получению доходов от земельного участка;

б) если сосед не разрешил подобное воздействие, то действуют общие положения о защите права собственности соседа:

во-первых, у собственника земельного участка возникает право на негаторный иск в виде требования устраниТЬ препятствия в пользовании имуществом. Формы негаторного иска – приостановление деятельности, запрет действий, снос сооружений, приведение в первоначальное состояние, обязанность устраниТЬ препятствие и т. п.;

во-вторых, появляется возможность требовать возмещения причинённого вреда, в том числе и упущенной выгоды;

в-третьих, если совершено административное правонарушение, то возникают правовые отношения из административного судопроизводства (в случае совершения экологического правонарушения, нарушения градостроительных правил, санитарно-эпидемиологических норм);

в-четвёртых, возможна самозащита в пределах, допускаемых законом.

Отдельного рассмотрения требует соотношение норм публичного и частного права при защите соседских прав. Как уже было сказано выше, публичное право содержит в ряде специальных законодательных актов нормативы, градостроительные нормы и правила, санитарно-эпидемиологические нормы, которые, в свою очередь, выступают критерием определения существенного воздействия на земельный участок со стороны соседа. Выявление нарушения установленных законом пределов и норм свидетельствует о факте недопустимого воздействия. При этом нормы соседского права в данном случае предоставляют собственнику право, во-первых, допустить такое воздействие с установлением соразмерной компенсации, а во-вторых, запретить воздействие посредством разного рода судебных исков (запрет деятельности, требование о сносе сооружения и т. д.). Как показывает германская и австрийская судебная практика, запрет деятельности чаще всего требуют владельцы земельных участков при нарушении нормативов охраны окружающей среды [6, S. 128–130; 7, S. 68–71].

Бессспорно, что публично-правовые отрасли права регулируют границы осуществления права собственности, в том числе и посредством специальных правил (противопожарных, градостроительных, санитарно-эпидемиологических, экологических и др.), но, говоря словами И.Б. Новицкого, «никакие полюбовные соглашения» в публичном праве юридического значения не имеют [4, с. 87]. Тогда как частное право, придающее соседским правам диспозитивную природу, даёт возможность урегулирования частных отношений соседей путём заключения соглашений, а также устанавливает нормы, направленные на предотвращение соседских конфликтов.

Более того, нормы действующих в нашей стране Федеральных законов «Об охране окружающей среды» (7-ФЗ) и «О санитарно-эпидемиологическом

благополучии населения» (52-ФЗ) главным образом направлены на возмещение вреда природной среде. В зарубежном праве для регулирования частноправовых конфликтов соседей нормы указанных законов применяются субсидиарно к нормам гражданского права как критерии определения наличия в действиях соседа выхода за пределы разрешённого воздействия. Самостоятельно нормы публичного права не способствуют разрешению соседских конфликтов, в том числе и возмещению причинённого вреда здоровью граждан и их имуществу.

Итак, возвращаясь к российскому праву, ещё раз отметим: на сегодняшний день лишь отдельные статьи в различных правовых актах содержат общие положения о законных ограничениях права собственности. Законопроектом об изменении ГК РФ предусматривается введение классического института соседского права. Так, ст. 293 «Ограничения права собственности на земельный участок в пользу соседей (соседские права)» включает определение допустимого воздействия и его видов. Однако, несмотря на то что данная статья содержит вполне современные положения соседского права, востребованные российской правоприменительной практикой, в институте соседского права Законопроекта имеется ряд положений, требующих дополнения. Забегая вперёд, скажем, что Законопроект не содержит ни правил о разрешении спора при определении межи, ни правил о «необходимой дороге» и о судьбе самовольной постройки (статья «Самовольная постройка» вообще закреплена не в нормах соседского права, а в положениях о приобретении права собственности). Отсутствуют также положения о выплате компенсации при разрешении воздействия со стороны соседа и др.

Пункт 2 ст. 293 Законопроекта гласит: *Собственник земельного участка должен 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, разумных пределов исходя из природы и местоположения земельных участков или из обычая.*

*В случае, когда исходящее с соседнего земельного участка воздействие выходит за указанные пределы, собственник (владелец) земельного участка вправе требовать устранения препятствий в пользовании своим земельным участком (статья 230) (ПФЗ).*

Таким образом, в содержании понятия соседского права налицо традиционная для европейских правопорядков идея терпеть воздействие.

Законопроект об изменении ГК РФ исходит из наличия трёх видов воздействия с чужого земельного участка, с чем сопряжены соответствующие правовые последствия:

- а) если оно не оказывает влияния на соседний участок;
- б) если оно оказывает на использование соседнего земельного участка такое влияние, которое не превышает установленных нормативов, разумных пределов исходя из природы и местоположения земельных участков или из обычая;
- в) если оно оказывает на использование участка такое влияние, которое превышает установленные нормативы, разумные пределы исходя из природы и местоположения земельных участков или из обычая.

Первые две группы воздействия не предоставляют права на негаторный иск, тогда как третий вид воздействия даёт право требовать устранения препятствий в пользовании своим земельным участком, то есть право на негаторный иск (ст. 230 ПФЗ).

Можно обозначить критерий, который служит основанием для подачи негаторного иска. Таковыми являются действия соседа с выходом за пределы допустимого воздействия.

Кроме того, ст. 294 «Содержание соседских прав» Законопроекта об изменении ГК РФ перечисляет запреты на совершение собственником определённых действий и, наоборот, устанавливает обязанности собственника по осуществлению действий на своём участке в интересах соседей. Согласно данной статье соседское право действует, если иное не предусмотрено соглашением. Так, в соответствии с п. 1 ст. 294 Законопроекта собственник земельного участка обязан, если соглашением с собственником (владельцем) соседнего земельного участка не предусмотрено иное:

- не возводить здания или сооружения, в отношении которых очевидно, что их существование или использование будет иметь следствием недопустимое воздействие на соседний земельный участок;
- принимать меры по предотвращению вреда, который может быть причинён соседнему участку ненадлежащим собственником существующим зданием (сооружением), в том числе обязан снести здание (сооружение), оказывающее недопустимое воздействие на соседний земельный участок;
- устранять опасность обрушения здания или сооружения либо его части на соседний участок;
- допускать на земельный участок владельца соседнего участка для земляных и иных работ в целях доступа к зданию или сооружению, расположенному на соседнем земельном участке, при необходимости его ремонта, если такие работы не могут быть осуществлены иным способом;
- свободно пропускать воду, поступающую естественным образом на участок с соседнего земельного участка, а также не подсыпать землю на свой земельный участок, если это нарушает естественные стоки с соседнего земельного участка или препятствует им;
- не возводить на своём земельном участке здания и сооружения и не осуществлять посадки таким образом, что это может ухудшить состояние соседнего участка или посадок на нём либо нарушить устойчивость расположенных на нём зданий или сооружений;
- не углублять свой земельный участок таким способом, что грунт соседнего участка лишится опоры;
- не сооружать колодцы таким образом, чтобы это препятствовало поступлению воды в колодец на соседнем участке;
- не возводить канализационных сооружений, приводящих к загрязнению соседнего участка;
- воздерживаться от иных действий, которые могут привести к нарушению прав соседей (ПФЗ).

В заключительной части ст. 294 Законопроекта, напротив, приведён перечень возможных прав соседа, составляющих допустимое воздействие. Согласно п. 2 ст. 294 ГК РФ собственник земельного участка имеет право, если соглашением с собственником (владельцем) соседнего земельного участка не предусмотрено иное:

- собирать плоды, упавшие на земельный участок с дерева или куста, расположенного на соседнем участке;
- срезать и оставлять себе препятствующие использованию земельного участка корни дерева или куста, проникшие с соседнего участка;
- требовать от собственника соседнего участка, чтобы он своими действиями не изменял притока света на земельный участок и не сужал открывающееся с него вида, если это выходит за разумные пределы;
- требовать от собственника соседнего участка участвовать в строительстве или в разумных расходах на строительство общей стены (забора, изгороди) между земельными участками или в установлении иной разделительной линии между земельными участками (межевых знаков на общих границах), а также в разумных расходах по эксплуатации таких объектов (ПФЗ).

Таким образом, при формулировке последних положений законодатель использовал приём юридической техники, в соответствии с которым раскрыл содержание «воздействия» как совокупности возможных прав собственника в отношении соседнего участка. Поэтому представляются неверными суждения, прозвучавшие в юридической литературе о том, что в содержании Законопроекта необоснованно закреплено понуждение собственника к совершению определённого действия в пользу другого лица (другими словами, обязанности собственника совершать определённые действия) [3, с. 77–78]. Данный вывод не учитывает, что соседское право включает комплекс взаимных правоотношений. Оно порождает встречную обязанность совершить действие или, наоборот, устанавливает запрет на совершение какого-либо действия. Ещё В.П. Грибанов отмечал, что «юридическая обязанность в советском гражданском праве есть прежде всего одна из важнейших правовых гарантий реального осуществления субъективных гражданских прав» [8, с. 57]. Соответственно, собственник участка обязан либо терпеть действия соседа, либо исполнить требование о совершении им каких-либо действий (содержание общей стены, межевых знаков и др.).

Краткий обзор практики судов России показывает, что в основном споры рассматриваются исходя из существующих публично-правовых нормативов (градостроительных, санитарно-эпидемиологических, экологических и др.), с редкими обращениями к правилам частного права о соседских отношениях. И такое положение дел в данной области вполне закономерно, так как в настоящее время отсутствует должное гражданско-правовое регулирование этой сферы. Очевидно, что в условиях классического соседского права многие конфликты соседей могли бы быть разрешены без судебного вмешательства, а значит, уменьшилась бы нагрузка судов по данной категории споров. На наш взгляд, создание совершенного института соседских прав представляется востребованным для российского гражданского права.

Между тем нельзя не обратить внимания на ряд недостатков Законопроекта об изменении ГК РФ в сфере соседского права. Анализ законодательства стран

Европы о соседском праве, практики его применения, а также существующих споров между соседями в отечественном правопорядке позволяет сформулировать основные направления улучшения Законопроекта.

Во-первых, следует дополнить ПФЗ положениями о праве соседа на выплату денежной компенсации, в случае если он допустил воздействие со стороны соседа, выходящее за предусмотренные законом пределы, в том числе и в случае самовольной постройки на соседнем участке. На сегодняшний день нормы о самовольной постройке содержатся в ст. 222 ГК РФ (гл. 14 «Приобретение права собственности»). Они предусматривают два варианта последствий самовольной постройки: при наличии предусмотренных законом условий такая постройка подлежит сносу либо возможно признание права собственности за лицом, имеющим право на участок, на котором возведена постройка. В силу того, что в нашем праве не действует классический принцип «приращения» (всё возведённое на земельном участке принадлежит собственнику этого участка), отказ суда в сносе самовольной постройки не означает приобретение на неё права собственности владельца участка. Дело в том, что требование о сносе удовлетворяется, если существенно нарушены градостроительные нормы и правила и сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также создаёт угрозу жизни и здоровью граждан. Если подобные обстоятельства не подтверждены, суд, как правило, отказывает в сносе самовольной постройки. Де-факто соседи в такой ситуации вынуждены терпеть действия самовольного захватчика чужой земли, чаще всего без какой-либо компенсации.

Представляется, что для таких ситуаций вполне могли бы быть введены по аналогии с имеющимися ещё в Проекте Гражданского уложения Российской Империи правила, а также закреплённые в ряде западных законодательств нормы о возможности требовать от соседа адекватной денежной компенсации за самовольную постройку. При этом целесообразно установление в законе ряда условий применения подобного последствия: требование о том, что сосед заявил в разумные сроки протест о прекращении строительства на его участке; отказывается предоставить ему часть земельного участка по купле-продаже; отсутствует угроза жизни и здоровью граждан. В данном случае появится классическое соседское право терпеть воздействие за вознаграждение.

Во-вторых, крайне актуальной проблемой выступают последствия создания так называемых уточнённых границ (координат) земельных участков, в результате остаточно часто существующая межа между земельными участками оказывается не отвечающей данным координатам, соответственно, уточнённая граница проходит по земельному участку, которым уже владеет и пользуется другой сосед. Из-за отсутствия межевых кадастровых планов в советское время многие собственники земельных участков сегодня вынуждены в суде оспаривать подобные уточнённые координаты. К сожалению, в большинстве случаев игнорируются интересы соседей и доминируют публичные правила о порядке создания земельного кадастра. Например, в одном из судебных споров выяснилось, что по уточнённым координатам стена дома истицы вплотную граничит с соседским участком, вследствие этого она лишена возможности обслуживать принадлежащую ей часть жилого дома, не имеет доступа к своему дому. Ни суд,

ни кадастровое бюро не приняли во внимание фактически сложившийся порядок землепользования (СРП, с. 20–22).

Очевидно, что применительно к спорам о границах смежных участков в процессе совершенствования законодательства о межевании необходимо предусмотреть принципы, из которых следовало бы исходить при разрешении пограничных споров. В частности, справедливо отдать приоритет границе, которая фактически сложилась и не оспаривается многие годы. Согласно п. 7, 9 ст. 38 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (221-ФЗ). При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае если перечисленные документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закреплённые с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка (см. также [2]).

Довольно часто российские суды игнорируют данную норму закона о земельном кадастре. Поэтому представляется, что в раздел Законопроекта о соседском праве необходимо включить положения о порядке определения межи. В ситуации, когда уточнённые границы существенно ущемляют права соседа, следует исходить из правила о её определении согласно сложившемуся пользованию в течение пятнадцати и более лет. При невозможности определения сложившейся за последние пятнадцать и более лет границы было бы справедливым закрепление правила о том, чтобы спорную территорию разделить в равных размерах между соседями (возможно, частично заимствовать сходную норму германского права).

Наконец, сказанное позволяет сформулировать ещё один общий недостаток раздела о соседском праве анализируемого Законопроекта об изменении ГК РФ – отсутствие закрепления права на компенсацию при разрешении соседа воздействия с соседнего участка. Как показывает зарубежный опыт, именно наличие возможности допустить негативное воздействие с соразмерной компенсацией является основанием для разрешения множества соседских конфликтов и недоведения их до суда либо прекращение мировым соглашением. При закреплении положений о диспозитивном регулировании соседского конфликта, в том числе путём установления денежной компенсации, мог бы быть достигнут баланс интересов соседей, являющихся собственниками земельного участка. Однако требование о выплате со стороны соседа денежной компенсации за разрешение ему выхода за пределы допустимого воздействия должно быть удовлетворено в случае, когда подобные действия соседа повлекли или могут повлечь для другого убытки (обесценивание участка, невозможность использования участка либо его части и т. п.).

### Источники

ПФЗ – Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвёртую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (внесён Президентом Российской Федерации в Государственную думу Российской Федерации 3 апр. 2012 г.). – URL: [http://pravo-med.ru/legislation/other\\_docs/9159/](http://pravo-med.ru/legislation/other_docs/9159/), свободный.

КРВП – Проект Концепции развития гражданского законодательства о вещном праве (одобрен Президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации гражданского законодательства, протокол № 3 от 18 марта 2009 г.) // Вестн. ВАС РФ. – 2009. – № 4. – С. 102–185.

ГК Грузии – Гражданский кодекс Грузии. – URL: <https://matsne.gov.ge/ru/document/download/31702/75/ru/pdf>, свободный.

ГК Латвии – Гражданский закон Латвийской Республики. – URL: [http://www.pravo.lv/lkumi/05\\_3\\_gz.html](http://www.pravo.lv/lkumi/05_3_gz.html), свободный.

ГК Молдовы – Гражданский кодекс Республики Молдова. – URL: <http://lex.justice.md/ru/325085/>, свободный.

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1: Федеральный закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации (СЗ РФ). – 1994. – № 32. – Ст. 3301; Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 268-ФЗ // СЗ РФ. – 2015. – № 29 (ч. I). – Ст. 4394.

КРГЗ – Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации гражданского законодательства от 7 октября 2009 г.) // Вестн. ВАС РФ. – 2009. – № 11. – С. 6–99.

СЗРИ – Свод законов Российской Империи. – URL: <http://civil.consultant.ru/code/>, свободный.

ЗГ – Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Книга вторая / Сост. И.М. Тютрюмов. – М.: Статут, 2004. – 603 с.

ГУ – Гражданское уложение: Проект Высочайше утверждённой Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснениями, извлечёнными из трудов Редакционной комиссии) / Под ред. И.М. Тютрюмова; сост. А.Л. Саатчян. – М.: Волтерс Клювер, 2008. – Кн. 3: Вотчинное право. – 1015 с.

ABGB – Allgemeines Bürgerliches Gezetzbuch vom 1. Juny 1811. – URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622>, свободный.

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 // Reichsgesetzblatt. – 1896. – Teil I. – S. 195–603.

BImSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz). – URL: <http://www.buzer.de/gesetz/6306/index.htm>, свободный.

ZGB – Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907. – URL: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19070042/index.html>, свободный.

7-ФЗ – Федеральный закон от 10 янв. 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды». – URL: <http://docs.cntd.ru/document/901808297>, свободный.

52-ФЗ – Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». – URL: <http://docs.cntd.ru/document/901729631>, свободный.

СРП – Справка по результатам изучения судебной практики по рассмотрению судами Республики Мордовия гражданских дел по спорам об исправлении ошибок в госу-

дарственном кадастре недвижимости и об установлении границ земельных участков (утв. Президиумом Верховного суда Республики Мордовия 17 сент. 2015 г.). – URL: [http://vs.mor.sudrf.ru/modules.php?name=docum\\_sud&id=389](http://vs.mor.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=389), свободный.

221-ФЗ – Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // СПС КонсультантПлюс. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/), свободный.

### Литература

1. Правовые системы стран мира: Энцикл. справочник / Отв. ред. А.Я. Сухарев. – М.: Норма, 2003. – VI, 967 с. – URL: <http://determiner.ru/dictionary/1092>, свободный.
2. Богатырёв Ф.О. Вопросы «соседского права» // Право собственности: актуальные проблемы / Отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. – М.: Статут, 2008. – С. 223–259.
3. Виниченко Ю.В., Асланян Н.П., Поротикова О.А. Соседское право в России: исторические начала и подходы к пониманию. – М.: Юриспруденция, 2014. – 152 с.
4. Новицкий И.Б. Право соседства // Новицкий И.Б. Избранные труды по гражданскому праву: в 2 т. – М.: Статут, 2006. – Т. 1. – С. 82–111.
5. Gierke O. Deutsches Privatrecht. Zweiter Band. Sachenrecht. – Leipzig: Verlag von Duncker&Humblot, 1905. – 1021 S.
6. Schwab K.H., Prütting H. Sachenrecht. – München: C.H. Beck, 2006. – XVIII, 419 S.
7. Iro G. Bürgerliches Recht. Band IV. Sachenrecht. – Wien; N. Y.: Springer International Publ. AG, 2008. – 291 S.
8. Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. – М.: Изд-во Моск. ун-та, 1972. – 284 с.

Поступила в редакцию  
09.02.16

**Емелькина Ирина Александровна**, доктор юридических наук, заведующий кафедрой гражданского права и процесса

Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарёва  
ул. Большевистская, д. 68, г. Саранск, 430005, Россия  
E-mail: [iemelkina@yandex.ru](mailto:iemelkina@yandex.ru)

ISSN 1815-6126 (Print)  
ISSN 2500-2171 (Online)

**UCHENYE ZAPISKI KAZANSKOGO UNIVERSITETA. SERIYA GUMANITARNYE NAUKI**  
(Proceedings of Kazan University. Humanities Series)

2016, vol. 158, no. 2, pp. 399–414

### Problems in the Formation of the Institution Neighborly Law in Russian Civil Law

I.A. Emelkina

Mordovia State University, Saransk, 430005 Russia  
E-mail: [iemelkina@yandex.ru](mailto:iemelkina@yandex.ru)

Received February 9, 2016

### Abstract

The paper examines problems associated with the formation of the Russian institution of restrictions on property rights in the interests of neighbors (neighbors' rights). The purpose of the research is

to develop a theoretical basis of the category of neighborly (proprietary) law for further improvement of the Russian legislation. The concept of *neighboring law* is defined as a set of civil law norms establishing the forms of permissible effects of the land owner on the neighboring land plot and their limits, responsibilities of the neighbor to tolerate these effects, as well as norms regulating the relations between neighbors in the event of trespass, including the manner and means of protection. A system of neighbors' rights is developed and suggested for inclusion in the Civil Code of the Russian Federation. The content of neighbor's rights is justified as the obligation of the land owner not to prohibit any effects from the neighbor to the extent permitted by the law, as well as to demand protection of the violated rights in case of unallowable impact of the neighbor. The ineffectiveness of modern means in the Russian law to protect the rights of neighbors based on public legal regulation is proved. Reasons are given for the need to introduce private legal regulation of the relations between neighbors.

**Keywords:** real estate, land plot, property right, right of use, neighborly law, neighbor, allowable impact, easement, building, boundaries of land plots, land cadastre, private legal regulation

 **Для цитирования:** Емелькина И.А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве // Учен. зап. Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки. – 2016. – Т. 158, кн. 2. – С. 399–414. 

 **For citation:** Emelkina I.A. Problems in the formation of the institution neighborly law in Russian civil law. *Uchenye Zapiski Kazanskogo Universiteta. Seriya Gumanitarnye Nauki*, 2016, vol. 158, no. 2, pp. 399–414. (In Russian) 