

УДК 349.4 (477)

О.А. Лобов, здобувач
при кафедрі екологічного права
Національний університет «Юридична
академія України імені Ярослава Мудрого»,
м. Харків

ДОБРОСУСІДСТВО В ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ: ІСТОРИКО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

Земельна реформа, політичні, економічні й соціальні процеси, що відбуваються сьогодні в Україні, потребують подальшого вдосконалення законодавства, особливо з питань, які пов'язані із забезпеченням прав землевласників та землекористувачів і стосуються належності майна, захисту їх законних прав та інтересів. Оскільки ж Україна активно крокує до Європейського Союзу, доречно враховувати сучасні тенденції розвитку правових систем Європи.

Загальновідомою є істина, що без знання історії неможливо адекватно зрозуміти дійсність і спрогнозувати майбутнє. За сучасних умов земельні правовідносини ускладнюються й наповнюються новим змістом: розширюється й урізноманітнюється обсяг прав та обов'язків їх суб'єктів, з'являються нові правові можливості реалізації прав та законних інтересів і землевласників та землекористувачів. Із введенням у дію з 1 січня 2002 р. чинного Земельного кодексу

України [3; 2002. – № 3-4. – Ст. 27] в земельному праві держави з'явилася низка нових за змістом правових норм, покликаних урегулювати правовідносин між власниками й користувачами суміжних і сусідніх земельних ділянок, у тому числі шляхом упровадження інституту добросусідства.

Інститут добросусідства є новелою в українському земельному праві, який ще не зазнавав самостійного комплексного наукового дослідження. Актуальність вивчення історії цієї інституції в земельно-правових відносинах пояснюється необхідністю з'ясувати сутність поняття «добросусідство», його зміст, структуру, що неможливо без аналізу виникнення, розвитку й трансформації його правових засад.

Мета даної публікації полягає в тому, щоб на підставі поглибленого аналізу історії формування інституту добросусідства в земельному праві розкрити основні етапи становлен-

ня й еволюції законодавства, регулюючого ці правовідносини. Основні завдання цієї статті: (а) аналіз тенденцій розвитку земельного законодавства в історико-правовій площині й визначення характеру змін у правовій доктрині земельного права; (б) дослідження впливу римського права на земельне законодавство; (в) визначення сутності й особливостей етапів розвитку інституту добросусідства.

Комплексність досліджуваної проблеми вимагає використання значної кількості джерел різних галузей права: теорії й історії права, земельного, екологічного, цивільного, римського права та ін.

Теоретичне підґрунтя становлять праці таких вітчизняних та іноземних правознавців, як Д.В. Бусуйок, Ю.С. Гамбаров, В.І. Курдиновський, П.Ф. Кулинич, Л.В. Лейба, І.Б. Новицький, І.В. Мироненко, С.О. Муромцев, Є.О. Харитонов, Г.Ф. Шершеневич.

Оскільки інститут добросусідства, або так зване «сусідське право», має глибокі історичні корені в європейській правовій традиції, здійснимо спробу описати історію виникнення даного виду правовідносин і класифікувати етапи його розвитку.

Як явище, об'єктивно зумовлене існуванням права приватної власності на землю, інститут

добросусідства пройшов у своєму розвитку такі етапи: (1) зародження і структурно-змістовне формування в межах римського приватного права; (2) рецепція останнього в європейській юридичній науці та правозастосовній діяльності, що характеризувалося розвитком раніше створеного базису й наповненням його новим змістом; (3) сусідське право дореволюційної Росії, що розвивалося й удосконалювалося під визначальним впливом традицій римського приватного права; (4) радянська правова доктрина й земельне законодавство, для якого було властиво брак інтересу і практичної необхідності в застосуванні й розвитку норм добросусідства; (5) відродження й формування інституту добросусідства в сучасному земельному законодавстві, що вимагає ґрунтовних наукових досліджень з метою подальшого вдосконалення правової регламентації земельних правовідносин.

Як певна система правових норм, що обмежувала реалізацію права власності на землю, добросусідство сформувалося в межах римського приватного права, що пропонується розглядати як перший етап. Як справедливо зазначає Є.О. Харитонов, актуальними видаються розвідки питань засвоєння римського приватного права, за допомогою чого, власне, й були

закладені підвалини сучасного законодавства багатьох (якщо не більшості) країн, зокрема тих, де законодавство створювалося за європейським зразком [13, с. 4].

Спочатку звичаєве право й закон, а в подальшому й преторське право відчутно звузили вільне здійснення права власності, керуючись загальним благом та інтересами окремих осіб – переважно сусідів. С.О. Муромцев у працях з історії римського приватного права зазначав, що римлянин-землевласник часів видання Законів XII таблиць переймався питаннями захисту своїх земельних володінь від будь-якої шкоди з боку інших осіб, особливо сусідів, а тому перш за все й були запроваджені чіткі правила щодо розмежування земельних ділянок.

За аналогією законодавства Солона Законами XII таблиць введені також обмеження щодо вчинення певних дій на власній земельній ділянці з метою забезпечення інтересів сусідів, а саме: а) при зведенні забору заборонялося виходити за межу; б) при будівлі стіни приписувалося відступати від сусідньої ділянки на один фут; в) при зведенні будинку – на два фути; могила, рівчак, яма повинні знаходитися на відстані своєї глибини від сусідньої земельної ділянки; д) колодязь теж мав бути достатньо віддалений від останньої;

е) детально регламентовані були також питання розташування дерев на сусідніх земельних ділянках. Так, якщо плоди дерев упали на сусідню земельну ділянку, її власник повинен допустити сусіда для їх збору, проте він не був зобов'язаний зберігати їх до приходу сусіда. У системі норм сусідського права Стародавнього Риму знайшов своє місце й був розвинений інститут захисту інтересів власника землі від потенційно можливого шкідливого впливу на його ділянку. Власник земельної ділянки мав право звернутися до суду, якщо вважав, що дощовий потік із сусідньої земельної ділянки може зашкодити йому, тобто до настання такої шкоди [11, с. 697]. Отже, у римському приватному праві структурно і змістовно було започатковано і сформовано окремий інститут права, що забезпечував певний баланс інтересів власників сусідніх земельних ділянок.

Другий етап розпочинається з раннього Середньовіччя (VI-X ст. н.е.), коли відбуваються перші рецепції римського права в європейській юридичній науці та правозастосовній діяльності [13, с. 13]. Цей процес нараховує 3 етапи свого розвитку: (а) італійський і німецький у розвиненому Середньовіччі, (б) французький на початку XIX ст. і (в) німецький на початку XX ст. Одним

з наслідків цього процесу стала кодифікація законодавства: Пруський кодекс 1794 р., Кодекс Наполеона 1804 р., Німецький кодекс 1900 р., Швейцарський кодекс 1907 р. Усі сучасні кодекси держав права континентального є спадкоємцями римського і праць юристів-романістів. Сформована в римському праві система норм добросусідства стала невід'ємною частиною європейського законодавства.

Логічно, що обмеження права власності в інтересах сусідів було притаманне правовій системі дореволюційної Росії (третьої етап), де діяло так зване сусідське право, нормами якого регулювалися відносини між власниками суміжних земельних ділянок і міських будівель. Воно визначало межі повноважень власника, які закінчувалися там, де починалися права іншого власника, а також упорядкувало спільне володіння об'єктами, розміщеними на межі суміжних володінь.

У межах дослідження інституту права власності проблемам сусідського права приділяли увагу такі видатні вчені, як Г.Ф. Шершеневич, В.І. Курдиновський [8], Ю.С. Гамбаров [4]. Г.Ф. Шершеневич, зокрема, трактував обмеження права власності як обмеження власника щодо реалізації його прав, в силу чого забезпечуються інтереси третіх

осіб. Ці обмеження не надають останнім права на чужу річ, установлюються в інтересах певних осіб (суміжних власників), чий права в даних відносинах захищаються в судовому порядку [14, с. 231].

Російська юридична дореволюційна наука й судова практика не розцінювали встановлені обмеження власності у приватних інтересах як вичерпні. Відповідно до рішень Цивільного Касаційного Департаменту Сенату (№ 126 від 1902 р. та № 37 від 1906 р.) роз'яснено, що зазначені в законі обмеження власності на користь сусідських прав не мають вичерпного значення й узагальнюються в положення про те, що ніхто не вільний користуватися своїм правом в такий спосіб, щоб позбавити іншого можливості користуватися його правом [5].

На четвертому етапі – часів радянської доби, – на жаль, ґрунтового наукового дослідження інституту добросусідства не провадилось. У перші роки радянської влади теоретичне вивчення деяких питань добросусідських відносин у земельному праві здійснювалось І.Б. Новицьким, який через призму висвітлення історії римського права розглядав обмеження прав на землю в інтересах сусідів як явище приватно-публічного характеру [12, с. 107].

У зазначений період діяли 3 основні кодифіковані акти земельного законодавства: (1) ст. 23 Земельного кодексу УРСР від 22 листопада 1922 р. [6; 1922. – № 51 – Ст. 750] містила загальне обмеження реалізації прав землекористувачів з метою недопущення порушення інтересів сусідніх землекористувачів; (2) у ст. 23 Земельного кодексу УРСР від 8 липня 1970 р. [2; 1970. – № 29. – Ст. 205] на землекористувачів покладался обов'язок не чинити на наданих їм земельних ділянках дій, які порушували б інтереси сусідів; (3) аналогічна норма містилась у статтях 40 і 42 Земельного кодексу 1990 р. (введений у дію 15 березня 1991 р.) [3; 1991. – № 10. – Ст. 98]. Як бачимо, в радянський період і до набуття Україною незалежності відносини добросусідства регулювалися через покладення на власників і користувачів земельних ділянок загального обов'язку не чинити будь-які дії, які порушували б права чи інтереси сусідніх землевикористувачів.

У зв'язку з проголошенням незалежності України й поглибленням земельної реформи Верховна Рада України 13 березня 1992 р. затвердила нову редакцію Земельного кодексу України, згідно з якою в державі дозволялося надання земельних ділянок також у приватну власність громадян [3; 1992. – № 25. – Ст. 354].

Статтею 40 цього Кодексу (в новій редакції) на власників земельних ділянок покладался обов'язок не порушувати прав власників і користувачів інших земельних ділянок, а також дотримуватися правил добросусідства, а саме: (а) дозволяти власникам і землекористувачам ділянок прохід до доріг загального користування, а також для будівництва й ремонту межових знаків і споруд; (б) не чинити перешкод у підведенні до суміжних земельних ділянок необхідних комунікацій; (в) вживати заходів з недопущення можливого стоку дощових і стічних вод, проникнення ядохімікатів і мінеральних добрив на суміжні ділянки.

Таким чином, у земельному законодавстві до набрання чинності Земельного кодексу України 2001 р. добросусідство трактувалося виключно як обов'язок землевласника чи землекористувача. При цьому зміст правил добросусідства наповнявся нормами як правовідносин суто добросусідських, так і сервітутних, тобто таких, які породжують права на чужу річ.

Виникнення й розвиток права приватної власності на землю в Україні зумовило об'єктивну потребу в запровадженні правових засобів забезпечення справедливого балансу прав і законних інтересів власників та користувачів сусідніх земельних ділянок.

Чинний Земельний кодекс України зобов'язує землевласників і землекористувачів не порушувати прав власників і користувачів суміжних земельних ділянок (п. г ч. 1 ст. 91, п. г ч. 1 ст. 96), а також дотримуватися правил добросусідства (п. е ч. 1 ст. 91, п. е ч. 1 ст. 96).

І.В. Мироненко, досліджуючи зміст і межі здійснення права приватної власності на землю в Україні, розглядає добросусідство як один з видів загальних нормативних обмежень щодо реалізації цього права, які забезпечують захист інтересів власників (землекористувачів) сусідніх володінь від можливих порушень при використанні земельних ділянок, а також як погодження при цьому інтересів власників (землекористувачів), між якими може виникнути двосторонній вплив [10, с. 144]. Аналогічної точки зору дотримується й Д.В. Бусуйок [1].

Специфіка правовідносин добросусідства, їх актуальність для забезпечення справедливого балансу прав і законних інтересів власників (користувачів) суміжних і сусідніх земельних

ділянок обумовили необхідність виділення окремих точок зору науковців. Так, Л.В. Лейба, досліджуючи проблеми правового регулювання вирішення земельних спорів, віднесла ті, що виникають внаслідок порушень приписів гл. 17 Земельного кодексу України, до суто земельних [9, с. 71]. Аналізуючи норми цієї ж глави, П.Ф. Кулинич зробив висновок, що інститут добросусідства в земельному праві України «не є сформованим у такій мірі, як, наприклад, інститут права власності на землю чи інститут права користування землею» [7, с. 33].

Загальні положення щодо добросусідства, викладені у гл. 17 цього Кодексу, їх системний зв'язок з нормами інших галузей права (зокрема екологічного й цивільного) дають підстави розглядати добросусідство в сучасній системі права як (а) комплексний міжгалузевий інститут земельного права, (б) суб'єктивне право, (в) обов'язок землевикористувачів, (г) основоположний принцип земельного права. Але це вже завдання наступної публікації.

Список літератури: 1. Бусуйок Д.В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: Автореф. дис. ...Канд. юрид. наук: 12.00.06. – К., 2005. – 20 с. 2. Відомості Верховної Ради УРСР. 3. Відомості Верховної Ради України. 4. Гамбаров Ю.С. Добровольная и безвозмездная деятельность в чужом интересе. – Вып. 2: Социологическое основание института *neg. gestio*. – М.: Тип. А.И. Мамонтова и КО, 1880. – 167 с. 5. Гражданское право из курса правоведения по Народной энциклопедии изд. 1911 г. – П/т 2: Обществ.-юрид. науки. [Электрон.

ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

ресурс]. – Режим доступа: http://www.allpravo.ru/library/doc99p/instrum_2421/item2427.html.
6. Збірник узаконень та розпоряджень Робітничо-селянського уряду України. **7.** Кулинич П.Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України // Зем. право України – 2006. – №1. – С. 25-33. **8.** Курдиновский В.И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. – Одесса: Экон. тип., 1899. – 391 с. **9.** Лейба Л.В. Правове регулювання вирішення земельних спорів: Дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.06. – Х., 2005. – 189 с. **10.** Мироненко І.В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: Дис. ... канд. юрид. наук:12.00.06. – Івано-Франківськ, 2008. – 208 с. **11.** Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима. – СПб.: Тип. А.И. Мамонтова, 1883. XXXV – 697 с. **12.** Новицкий И.Б. Римское право: Учеб. – Изд. 5-е, стереотип. – М.: Ассоц. “Гуманит. знание”, 1994. – 245 с. **13.** Харитонов Е.О. Рецепція римського права (теоретичний і історико-правовий аспекти): Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук:12.00.01 – О., 1997. – 50 с. **14.** Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. – Тула: Автограф, 2001. – 720 с.

ДОБРОСОСЕДСТВО В ЗЕМЕЛЬНОМ ПРАВЕ УКРАИНЫ: ИСТОРИКО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ Лобов А.А.

Статья посвящена рассмотрению вопроса о возникновении и развитии института добрососедства в земельном праве, начиная со времен Древнего Рима. Актуальность темы обусловлена тем, что данный институт пребывает на стадии формирования и развития. Положения законодательства, регулирующие рассматриваемые отношения, нормативно установлены ограничениями прав на землю, имеющими целью обеспечить справедливый баланс интересов владельцев (пользователей) соседних земельных владений.

Ключевые слова: добрососедство, ограничения права собственности, соседское право, интересы и права собственников.

NEIGHBOURLINESS IN THE UKRAINIAN LAND LAW: HISTORICAL AND LEGAL ASPECTS Lobov A.A.

This article is devoted to consideration of questions on occurrence and development of neighbourliness in the land law, since times of the Ancient Rome.

The theme urgency is caused by the fact that the neighbourliness in the Ukrainian legislation stays at a formation and development stage.

Positions of the legislation, which regulate the given relations, are normatively set limitations which have a purpose to provide fair balance of interests of owners (users) of the next landed properties.

Key words: neighbourliness, property right restrictions, neighbour's law, interests and rights of proprietors

Надійшла до редакції 26.12.2010 р.