

ПРОБЛЕМИ ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА. ЗЕМЕЛЬНЕ ТА АГРАРНЕ ПРАВО

Мироненко І.В.

НОРМАТИВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ДОБРОСУСІДСТВА

УДК 349.41

В рамках положень земельного законодавства, які містяться в главі 17 ЗК України „Добросусідство”, регулюються відносини власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок.

Окремі аспекти даного питання неодноразово розглядалися в літературі, зокрема можна загадати про сучасні праці українських авторів (О.О. Погрібний, П.Ф. Кулинич, Д.В. Бусуйок, А.М. Мірошніченка та ін.). Проте питання про способи регулювання відносин добросусідства все ж залишається малодослідженим і потребує свого опрацювання. Дана стаття має на меті розгляд окремих аспектів щодо регламентації даних відносин.

Як зазначається в літературі, одним з теоретично можливих способів правового регулювання відносин добросусідства є підхід (умовно – нормативний), який полягає в встановленні фізичних меж володінь суміжних власників та наданні гарантій захисту для кожного власника в фізичних межах його володінь. Мова йде про встановлення системи норм, що детально визначають відстані між окремими спорудами та огорожами, розміри допустимих впливів на сусідні володіння тощо. Даний підхід бере початки в римському праві з його концепцією абсолютного, ізольованого права власності і притаманний країнам романо-германської правової системи [1, с. 220-222].

Якщо звернутись до першоджерел римського приватного права, то вже Закони XII таблиць містили окремі нормативи щодо врегулювання сусідських відносин: так, при встановленні стіни

вздовж сусідньої ділянки від межі належало відступити на 1 фут, колодязі дозволялось облаштовувати не ближче 6 футів від межі, а висаджувати дерева – не ближче 5 (Гай, 1.13.D.X.1) [2, с. 9, 329-330].

Відповідно, такий підхід до врегулювання земельних відносин добросусідства не є чимось новим. Цей підхід має як свої переваги, так і недоліки.

До переваг даного способу впорядкування сусідських відносин можна віднести визначеність та передбачуваність правового регулювання. Існування конкретних нормативів дає можливість чітко відповісти на питання, чи має місце порушення, і надає зацікавленим суб'єктам правові підстави звертатись за захистом [3, с. 150].

Водночас найбільш очевидними недоліками такого підходу є неможливо нормативно врегулювати всі конфлікти, що можуть виникнути в реальному житті, а також він позбавляє права на захист тих власників, чий інтереси порушуються діяльністю, що не виходить за встановлені межі [1, с. 223-224]. Виключається сама можливість казуального аналізу конкретних наслідків, які спричиняє діяльність власника земельної ділянки робіт для його сусіда: з формальної точки зору, якщо дотримано відповідні нормативи, то, незалежно їх негативного характеру, такі наслідки не підлягають усуненню [1, с. 190-191]. Крім того повністю формалізувати регулювання відносин добросусідства не можливо [4, с. 250].

В сучасних умовах нормативи щодо використання земельної ділянки чи іншого нерухомого майна з сфери приватно-правових відносин поступово переміщуються в сферу публічно-правового регулювання набуваючи характеру встановлення містобудівних, санітарних, протипожежних і інших правил. Так, в більш давніх актах цивільного законодавства, які зберігають свою чинність до нашого часу, зокрема Французькому цивільному кодексі (1804 р.) [5] (ст. 663, 671, 676-679 та ін.), а також окремих сучасних актах (ст. 42 розділу 5 Цивільного кодексу Нідерландів [6] законодавчо закріплено окремі параметри щодо врегулювання сусідських

відносин, зокрема висота огорож, відстані від межі для висаджування рослин і облаштування огляду на суміжне володіння тощо. Водночас на прикладі новітніх актів цивільного законодавства законодавства пост-радянських країн, в яких присутні норми щодо регулювання сусідських відносин (Грузія, Азербайджан, Туркменістан, Єстонія, Молдова), можна відзначити тенденцію, за якої законодавець не закріплює певні нормативи, а відсилає з цього питання до спеціальних актів, переважно підзаконного та локального характеру (як приклад положення статті 389 Цивільного кодексу Республіки Молдова [7]).

На сьогодні значне коло питань щодо регулювання відносин з приводу використання розташованих поряд об'єктів нерухомого майна, які свого часу розглядались в контексті приватно-правових відносин, стає предметом регулювання спеціального законодавства. Запровадження у даній сфері подібного регулювання певною мірою надає відповідним відносинам публічно-правового характеру, проте навіть за цих обставин можна стверджувати, що певні елементи приватно-правового регулювання зберігаються.

1. Навіть за умов здійснення здійснення власником чи землекористувачем використання своєї земельної ділянки з дотриманням містобудівних, санітарних, пожежних та інших норм відбувається певне втручення в сферу інтересів власників та користувачів сусідніх земельних ділянок.

Вказане можна проілюструвати на наступному прикладі. Згідно п. 2.22. „Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць”, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України” від 03.2011 року № 145, вигреби на території присадибної ділянки повинні бути віддалені від індивідуальних колодязів на відстань не менше 20 м [8]. Тому облаштування однією особою колодязя на своїй земельній ділянці безпосередньо біля спільної межі утворить певну „нейтральну зону” радіусом в 20 метрів, яка буде поширюватись і на сусідню земельну ділянку та позбавить сусіда можливості облаштувати в цій „нейтральній зоні” вбиральню чи сарай для худоби. Аналогічна ситуація виникає з забудовою біля межі, оскільки мінімально

допустима відстань між сусідніми житловими будинками становить 6 м (див. таблицю 1 та примітки до неї додатку 3.1. ДБН 360-92** „Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” [9]). Таким чином, навіть правомірна діяльність власників чи землекористувачів щодо господарювання в межах своїх володінь може суттєво „підкоригувати” можливості використання суміжних ділянок.

2. Ряд видів діяльності щодо господарювання на земельність діяльності, щодо яких встановлено відповідні нормативи, не потребують проходження дозвільних процедур і, відповідно, залишаються поза контролем з боку державних органів чи органів місцевого самоврядування. Внаслідок цього такі органи в багатьох випадках не мають змоги своєчасно виявляти та усувати усі порушення будівельних, санітарних чи інших норм.

3. На продовження вказаного вище можна відзначити, що саме власники та землекористувачі ділянок є найбільш зацікавленими суб'єктами щодо дотримання їх сусідами існуючих правил та нормативів, оскільки відповідні порушення в більшості випадків в першу чергу зачіпають саме їхні законні інтереси. Відповідно, саме цим суб'єктам доводиться в першу чергу реагувати на порушення відповідних нормативів та правил.

Також варто звернути увагу, що в деяких випадках „несвоєчасність” сусідського реагування на порушення існуючих нормативів суттєво ускладнює можливості в подальшому усунути ці порушення. Так, виходячи з положень ч. 7 ст. 376 Цивільного кодексу України, приватна особа має дещо обмежені можливості самостійно звертатись з позовом про усунення незручностей, які їй завдані самочинним будівництвом на сусідній земельній ділянці, що відбулось із порушенням існуючих нормативів, оскільки право на позов у такому разі мають, в першу чергу, державні органи або органи місцевого самоврядування. На сьогодні в п. 5 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ „Про практику застосування судами ст. 376 ЦК України (про правовий режим самочинного будівництва) від 30.03.2012 року № 6 [10] уточнено, що право на

звернення до суду належить приватним особам за умови, що вони доведуть наявність порушеного права відповідно до статті 391 ЦК України, яка закріплює право на негативний позов. Проте не у всіх випадках незручності, що завдаються сусідам, можуть бути кваліфіковані як перешкоди щодо користування та розпорядження майном, які є підставою для задоволення подібного позову.

Іншим проблемним моментом є те, що не у всіх випадках можна домогтись усунення незручностей, завданих таким будівництвом, оскільки допущені при його здійсненні порушення повинні мати істотний характер. При цьому вирішення питання про істотний характер порушення віднесено до компетенції суду, оскільки нормативного визначення відповідного поняття чинний ЦК України не містить. Дещо усуває даний пробіл в правовому регулюванні судова практика (див. п. 4 вказаної вище Постанови).

Також, не слід також забувати про встановлену законодавством позовну давність, вплив котрої є підставою для відмови у позові, якщо про застосування позовної давності заявлено стороною у спорі (ч. 4 ст. 267 ЦК України).

Можна звернути увагу на ще один суттєвий момент – за змістом положень ст. 103 ЗК України, особа має право на усунення незручностей, які завдаються використанням сусідньої земельної ділянки. При цьому, сам факт порушення таких нормативів, зокрема ДБН (державних будівельних норм) сам по собі не є доказом заподіяння незручностей в добросусідських відносинах; заподіяння таких незручностей потребує додаткового доказування, виходячи з положень ч. 3 ст. 10 ЦПК України.

На сьогодні основними актами, що містять нормативи, які стосуються регулювання сусідських відносин, можна вважати, зокрема:

- Державні будівельні норми (ДБН) 360-92** „Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”, затверджені наказом Держкоммістобудування від 17.04.1992 р. № 44;

- Державні будівельні норми (ДБН) Б.2.4-1-94 „Планування і забудова сільських поселень”, затверджені наказом Мінбудархітектури України від 05.01.1994 року № 6 [11];

- „Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів”, затверджені наказом Міністерства охорони здоров’я України від 19 червня 1996 р. № 173 [12];

- „Державні санітарні норми та правила утримання територій населених місць”, затверджені наказом Міністерства охорони здоров’я України” від 03.2011 року № 145 та ін.

Ознайомлення з існуючими документами, які містять нормативи щодо регулювання відносин добросусідства, дає підстави виділити ще декілька проблемних моментів щодо такого способу регулювання даних відносин.

1. Закріплення нормативів в чисельних документах з питань будівництва, благоустрою, санітарно-гігієнічного благополуччя населення та ін., які мають підзаконний характер. Таким чином, мова йде про достатньо значну кількість документів, які приймалися в різний час (в тому числі, і в радянський період), різними суб’єктами та стосовно відносно відокремлених сфер правового регулювання. Вказане звужує можливості громадян відшукати відповідні діючі нормативи та ознайомитись з ними.

2. Ряд таких нормативів має спеціальний технічний характер і недоступні для розуміння та застосування неспеціалістами. До цього слід додати, що

3. Окремого розгляду потребує питання про юридичну силу подібних актів. В літературі вони іноді позначаються як технічні чи нормативно-технічні [4, с. 13-14; 13, с. 196-197]. Свого часу в літературі мала місце дискусія, чи можуть такі документи вважатись правовими [13, с. 199-201]. На сьогодні переважає точка зору, згідно якої подібні документи мають нормативний характер і невиконання їх вимог тягне юридичну відповідальність [4, с. 13; 13, с. 200-201].

Свої корективи щодо вирішення даного питання вносить практика правового регулювання. Так, з прийняттям Закону України „Про будівельні норми” від 05.11.2009 року [14], на законодавчому рівні визначено юридичну силу будівельних норм (ст. 11 цього Закону), а реалізація „Програми перегляду державних будівельних норм і правил на період до 2015 року” [15], в свою чергу,

повинна забезпечити перегляд і впорядкування існуючої сукупності нормативів, надання їх системного характеру та належного правового закріплення. Щодо санітарних правил та норм, то можна відзначити загальну тенденцію щодо їх затвердження наказами Міністерства охорони здоров'я України, які у встановленому порядку зареєстровано Міністерством юстиції України; вказане надає відповідним положення нормативного характеру.

Узагальнюючи викладене, можна вказати наступне. Нормативний підхід є одним з теоретично можливих способів правового регулювання відносин добросусідства, що передбачає встановлення системи норм, які детально визначають відстані між окремими спорудами та огорожами, розміри допустимих впливів на сусідні володіння тощо. До переваг даного способу впорядкування сусідських відносин можна віднести визначеність та передбачуваність правового регулювання. Недоліками такого способу регулювання, насамперед, є неможливість нормативно врегулювати всі конфлікти в сфері відносин добросусідства, а також формалізація правового регулювання, яка виключає застосування індивідуального підходу щодо врегулювання конкретного спору. В сучасних умовах існує тенденція, коли нормативи щодо використання майна з сфери приватно-правових відносин переміщуються в сферу публічно-правового регулювання. Застосування подібного підходу щодо регулювання відносин добросусідства в сучасних умовах обумовлює ряд проблем практичного характеру через безсистемність, а в окремих випадках – застарілість відповідних норм, їх спеціальний (технічний) характер, закріплення в спеціальних та відомчих актах.

1. *Маттеи У. Основные положения права собственности / Маттеи У., Суханов Е.А. - М.: Юристъ, 1999. – 384 с.*
2. *Памятники римского права: Законы XII таблиц, Институции Гая, Дигесты Юстиниана. – М.: Зерцало, 1997. – 608 с.*
3. *Чубаров В.В. Перспективы дальнейшей кодификации норм об имущественных правоотношениях по поводу земельных участков / Кодификация российского земельного законодательства (взгляд с позиций частного права) // Кодификация российского частного права /*

[Витрянский В.В., Головина С.Ю., Гонгало Б.М. и др.] под редакцией Д.А. Медведева – М.: Статут, 2008. – 164 с. – С. 146-150.

4. Мірошніченко А.М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Мірошніченко А.М., Марусенко Р.І. – К.: Алерта; Центр учбової літератури, 2011. - 520 с.
5. Французский гражданский кодекс 1804 года. С позднейшими изменениями до 1939 года: Перевод с французского / Пер.: Перетерский И.С. - М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1941. - 471 с.
6. Гражданский кодекс Нидерландов. Книги 2, 3, 5, 6 и 7 / отв. ред. Ф. Й. М. Фельдбрюгге. – Лейден: Институт восточно-европейского права и руссиеведения; Лейденский университет, 2000. – 372 с.
7. Цивільний кодекс Республіки Молдова від 06.06.2002 р. // [Електронний ресурс] – режим доступу: http://www.gk-md.ru/gk_md_kniga2.html/
8. „Державні санітарні норми та правила утримання територій населених місць”, затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України” від 03.2011 р. № 145 // [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua/>
9. Державні будівельні норми ДБН 360-92** „Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”, затверджені наказом Держкоммістобудування від 17.04.1992 р. № 44 (з змінами та доповненнями) // [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://minregion.gov.ua/>
10. Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ „Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)” // [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://sc.gov.ua/>
11. Державні будівельні норми ДБН Б.2.4-1-94 „Планування і забудова сільських поселень”, затверджені наказом Мінбудархітектури України від 05.01.1994 року № 6 [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://minregion.gov.ua/>
12. „Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів”, затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. № 173 // [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua/>
13. Лукасевич-Крутник І. Державні будівельні норми і правила як джерело правового регулювання відносин за договором підядру на проведення проектних та пошукових робіт / І. Лукасевич-Крутник //

Вісник Львівського університету. Серія юридична. – 2011. – Вип. 52. – С. 196–204.

14. Закон України „Про будівельні норми” від 05.11.2009 року // <http://www.zakon.rada.gov.ua/>
15. „Програми перегляду державних будівельних норм і правил на період до 2015 року”, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 року № 471 // <http://www.zakon.rada.gov.ua/>

Мироненко І.В. Нормативне регулювання земельних відносин добросусідства

Нормативний підхід є одним з теоретично можливих способів правового регулювання відносин добросусідства, що передбачає встановлення системи норм, які детально ці відносини регламентують. Недоліками такого способу регулювання, насамперед, є неможливість врегулювати всі конфлікти в сфері відносин добросусідства, а також формалізація правового регулювання, яка виключає застосування індивідуального підходу щодо врегулювання конкретного спору.

Ключові слова: добросусідство, сусідське право, нормативний підхід

Мироненко И.В. Нормативное регулирование земельных отношений добрососедства

Нормативный подход является одним из теоретически возможных способов правового регулирования отношений добрососедства. Он предусматривает установление системы специальных норм, которые детально регламентируют допустимое влияние на соседние владения. В качестве недостатков такого способа правового регулирования следует рассматривать невозможность предусмотреть все конфликты в сфере соседских отношений, а также формализация правового регулирования.

Ключевые слова: добрососедство, соседское право, нормативный подход.

Myronenko I.V. Normative regulation of land relations of good neighborliness.

A normative approach is one of the theoretical possible methods of the legal adjusting of neighbourliness relations. He foresees establishment of the system of the special norms, which in detail regulates a size of possible influence on the neighbouring domains. As lacks of the legal adjusting method it is necessary to consider impossibility of settlement of all conflicts in the field of neighbourly relations, and also formalization of the legal adjusting.

Keywords: neighbourliness, neighbourly right, normative approach.