



Краткий обзор регулирования соседских прав в текущей системе гражданских правоотношений



ТИТОВ Л.

ведущий юрисконсульт компании Alta Via

Некоторое время назад в сети возобновились разговоры и обсуждения на тему прав соседей. Этот информационный повод был вызван в первую очередь интервью главы комитета Государственной думы по государственному строительству и законодательству Павла Крашенинникова, данному «Российской газете».

Эта тема так или иначе знакома каждому жителю нашей страны. В связи с этим, она вызвала определенный общественный резонанс, как негативный, направленный на отрицание дополнительного регулирования соседских отношений и вмешательство в них государства, так и положительный, дающий позитивное регулирование отношений между соседями.

С правовой точки зрения тема соседских прав представляет собой **крайне спорный, интересный и неоднозначный правовой институт**, как с точки зрения гражданского права, так и с точки зрения административного права, в частности земельного и жилищного права.

На сегодняшний день судебная система в нашей стране, выработала многогранное регулирование и практику в отношении соседских споров. Но нужно сказать, что до сих пор по многим вопросам суды не выработали разнообразия и наблюдается различный подход к разрешению крайне схожих вопросов. В данной статье рассмотрим вехи развития соседских правоотношений, новеллы в этой области, которые разрабатываются законодателями, правоприменительную практику.

Принцип разумного терпения. Реформа гражданского законодательства 2012

Основной интерес для юриста, по мнению автора, соседские правоотношения представляют вследствие очень тонкого баланса в защите конституционных прав отдельно взятого человека и конституционными правами на собственность и специальной защитой собственности, которая закреплена в Конституции и в Гражданском кодексе.

Не зря до сих пор определение данного соотношения было отдано на откуп правоприменительной практики, и суд призван разрешить ту или иную ситуацию, исходя из субъектного состава сторон,

обстоятельств дела, иных факторов, влияющих на сложившиеся отношения сторон. Данная стратегия сформировала неизменный принцип для соседских правоотношений «свобода одного лица заканчивается там, где начинается свобода другого лица» (с определенной погрешностью на действующие допустимые нормы и правила). Крашенинников в своем интервью назвал такие правоотношения *принципом разумного терпения*.

Возобновленное сегодня обсуждение соседских прав, на самом деле, основано еще на реформе 2012 г., которая должна была завершить изменение гражданского законодательства в части регулирования вещных прав.

Отдельно проект закона включал в себя несколько статей, которые регулировали соседские правоотношения и сводились к следующим целям:

1. необходимость учета прав соседа при осуществлении своего права собственности;
2. необходимость претерпевать воздействия с чужого участка, когда это разумно и обоснованно;
3. требовать прекращения деятельности, когда такое воздействие выходит за рамки допустимого; раскрытие содержания соседских прав через описание конкретных ситуаций;
4. возможность соглашением сторон устанавливать порядок осуществления соседских прав;
5. регулирование режима собственности, в случае если производные продукты (плоды яблони, малины, иной сельскохозяйственной структуры), а также корни и ветви деревьев попадают на соседский земельный участок.

Возникает вопрос, так ли необходимы эти изменения и привнесут ли они что-то новое в соседские правоотношения? По мнению автора, судебная система на сегодняшний день сформировала достаточно хороший регулятор для соседских отношений, а сформированный выше принцип разумного терпения точно также сохраняется и при реформе гражданского законодательства.

Получается, что существующего регулирования более-менее достаточно для формирования справедливого правосудия при выяснении отношений между соседями. Одно лишь их законодательное закрепление, разумеется, не решит всех проблем, возникающих в этой сфере, поскольку сами нормы устанавливают достаточно абстрактное регулирование и предполагают их дальнейшее уточнение в судебной практике по конкретным делам.

С другой стороны, нужно отметить, что принципы, которые хочет закрепить законодатель, в настоящий момент нигде не отображены, а в позитивной правовой системе, которая сформирована в России, крайне важно, чтобы определенные правоотношения содержались в нормативных документах. Кроме того, текущая редакция проекта изменений в Гражданский кодекс, сформирована диспозитивно и подсказывает участникам оборота использовать для закрепления соседских правоотношений гражданско-правовые конструкции – сделки и договоры. В связи с этим, напрашивается такой вывод: закрепление соседских отношений на уровне гражданского законодательства, хоть и не является необходимым инструментом для регулирования этой отрасли, в целом никак не вредит сформированному правопорядку, и возможно поможет справедливому правосудию.

Недостатки действующих норм права и способы их преодоления

Недостатком регулирования отношений между соседями, которое никаким образом не закреплено в реформе гражданского законодательства является **очень узкое регулирование**. В качестве субъектов регулирования законодателем выбраны граждане-собственники земельных участков (то есть фактически группа лиц, которая занимается личным подсобным хозяйством, дачники, возможно, крестьянские хозяйства). Никаким образом не регулируются отношения между соседствующими юридическими лицами, собственниками квартир в многоквартирных жилых домах.

Кроме того, **в проекте нормативного акта полностью отсутствует соотношение интересов различных групп лиц** в зависимости от их видов деятельности и их статус как хозяйствующего субъекта.

Именно это упущение требует четкого закрепления, и именно с ним связаны порой не самые справедливые решения судов.

Одним из таких решений является нашумевшее Определение Верховного суда от 28 мая 2019 г. № 37-КГ19-4. Данным Определением Верховный суд разрешил спор между соседом, занимающимся пчеловодством, и соседкой, страдающей от аллергии на пчел. Суд защитил аллергика, поставив жизнь и здоровье человека выше предпринимательских интересов пасечника.

Такое решение выглядит справедливым и правильным, за исключением того факта, что суд полностью проигнорировал то, что пасека появилась значительно раньше, чем соседка с аллергией. При этом, защищая аллергика, суд никоим образом не принял во внимание возможные убытки, которые может понести пасечник. Регулирование данного правоотношения в гражданском законодательстве могло бы защитить права предпринимателя.

Важно отметить, что при прочтении текста судебного решения, бросается в глаза тот факт, что суд при вынесении решения, как будто умышленно никак не разделяет деликатный характер спора и негативные требования истицы. В российской системе права **негативный иск является универсальным способом разрешения споров между соседями**, да и вообще в любых спорах, когда право владения не нарушается, а право собственности так или иначе затрагивается. В приведенном примере истец не может пользоваться собственным земельным участком из-за опасения за свою жизнь и здоровье.

В зарубежном законодательстве существует следующая закономерность: в подобных ситуациях негативный иск, как правило, будет использоваться в качестве средства защиты в странах, воспринявших его универсальное применение (Германия, Греция, Чехия и т.д.), а деликатный иск – в странах ограниченного действия негативных требований (Франция, Италия и т.д.).

Изложенное выше призвано показать, что наделение негативного иска признаком универсальности расширяет сферу его применения, тем самым сужая область использования деликатного иска.

Следовательно, можно сделать вывод о том, что важным решением для законодателя было бы установить способ защиты нарушенных соседских прав. В текущей редакции реформы гражданского законодательства эта роль полностью отдана негативному иску.

Зарубежный опыт защиты соседских прав

Интересен тот факт, что в большинстве европейских стран соседские правоотношения во многом складывались благодаря судебной системе. Например, во Франции законодательство, описывающее ограничения прав собственности в пользу соседей, было достаточно неразвитым.

Именно суд выработал систему для защиты прав соседей через институт злоупотребления правом собственности с последствием в виде отказа в защите права, а также доктрину troublesdevoisinage, согласно которой собственник земельного участка, причиняющий своей деятельностью неудобства соседу, обязан был уплатить компенсацию потерпевшему, за исключением случаев, когда сам сосед своей особенно чувствительной к внешним воздействиям деятельностью значительно повышал угрозу причинения ему вреда.

Если обратиться к немецкому праву, то развитие соседских правоотношений осуществлялось с учетом наработок судебной практики. Изначально судами был выработан принцип необходимости учета местных особенностей использования земельных участков при определении допустимых пределов воздействия.

Далее именно правоприменитель стал оценивать такую допустимость, исходя из существа установленного публичного регулирования. Велика роль судов в развитии соседских отношений и в других правопорядках.

Институт регулирования соседских правоотношений, безусловно, требует доработок и новаций. В текущей системе существует ряд пробелов, требующих урегулирования на уровне закона или хотя бы на уровне Пленума Верховного суда. С другой стороны, мы прекрасно видим, как текущая правовая система сама себя отрегулировала, а судебная практика сформировала основные направления для законодателя для совершенствования правовой системы.