

УДК 347.234

Частноправовое регулирование отношений между владельцами соседних земельных участков: проблемы реализации в современном праве**Аксенова О.В.**Кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права
Казанского филиала Российского государственного университета правосудия

В статье рассматривается проблема формирования в российском гражданском праве института «соседского права», анализируются некоторые положения, предусмотренные Проектом изменений и дополнений в Гражданский кодекс РФ с целью регулирования отношений между владельцами соседних земельных участков. Сделан вывод о необходимости расширения сферы частноправового регулирования данных отношений, при этом требуется определенная корректировка и более детальная проработка некоторых положений «соседского права», предлагаемых Проектом.

Ключевые слова: владельцы соседних земельных участков, ограничение права собственности, «соседское право», частноправовое регулирование.

Модернизация гражданского законодательства РФ, направления которой были определены Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации, к сожалению, не получила окончательного завершения, несмотря на разработанный и принятый в первом чтении Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» [1] (далее – законопроект), в котором, помимо иных нововведений, были внесены системные изменения в раздел «Право собственности и иные вещные права» Гражданского кодекса РФ (далее – ГК), дополнены и детализированы многие его положения, которые, однако, до сих пор законодательно не введены в российское гражданское право. Речь в данном случае идет о таком институте, как частноправовое регулирование отношений между владельцами смежных участков, получившем в цивилистической литературе название «соседское право», известное еще со времен Древнего Рима и действующее во многих зарубежных правовых системах.

Хотя в римском праве отсутствовала стройная, четкая система правовых конструкций ограничения прав землевладельцев соседних участков¹, тем не

менее, начиная с Законов XII таблиц, римским законодателем был закреплен перечень определенных юридически значимых действий, которые должны были способствовать установлению между собственниками добрососедских отношений, содействовать согласованию их интересов во избежание конфликтов между ними и ради создания взаимных удобств при пользовании своими земельными участками. В дальнейшем римскими юристами был разработан ряд ограничений правомочий собственника определенным образом в интересах соседей с целью наиболее полной реализации их прав, и в качестве подобных ограничений рассматривались, например, личные сервитуты (*servitutes personarum*) [2, с. 65].

Подобное представление римских юристов о правовой сущности юридических конструкций ограничения права собственности в пользу соседей, позволяющее относить к ним сервитуты, привело к тому, что «соседское право» как самостоятельный институт сформировался не во всех странах романо-германской правовой семьи, как, например, в Германии, и соседскими правами часто именуют сервитуты, как это имеет место во французском

понятие, и настаивали на том, что его понимание надо приобрести из самой жизни. Именно в этом контексте понимается известное изречение Луция Яволена Приска: «В цивильном праве всякое определение опасно, ибо мало случаев, когда оно не может быть опровергнуто» (L.202 de r.j. 50.17).

¹ В качестве пояснения следует заметить, что римские юристы не стремились к выработке всех правовых дефиниций; более того, часто они объявляли, что не в состоянии точно определить

гражданском законодательстве, где сервитуты представляют собой пределы дозволенного поведения собственников соседних участков [3, с. 182].

В российском праве дореволюционного периода определенные ограничения права собственности в интересах соседей отражались в нормах института прав участия частного [4], однако в целом можно утверждать, что в отечественном гражданском праве «соседское право» как самостоятельный институт не был сформирован, и в настоящее время споры между соседями земельных участков разрешаются преимущественно на основе государственных подзаконных нормативных правовых актов, устанавливающих нормативы и правила в сфере санитарно-эпидемиологической и экологической защиты, градостроения и др., тем самым переводя рассматриваемые частноправовые отношения в сферу публично-правового регулирования, что не всегда позволяет в полной мере соблюсти баланс интересов обеих сторон. Кроме того, запрет для собственника при осуществлении его правомочий нарушать права и законные интересы других лиц, установленный ч. 3 ст. 209 ГК РФ, является обобщенным и не всегда дает возможность применения в определенных ситуациях. Представляется, что наиболее оптимальным в данном случае является гражданско-правовое регулирование «соседских» правоотношений, что, собственно, и подтверждается зарубежным опытом.

Предложенный законопроектом механизм ограничения прав собственника земельного участка в пользу соседей является принципиально важной новеллой, которая, без сомнения, позволит предотвратить возможные конфликты и наиболее приемлемым образом будет способствовать обеспечению прав и интересов владельцев соседних земельных участков.

Авторы законопроекта довольно детально, но, конечно, не исчерпывающе разработали положения, нормативно ограничивающие право собственности на земельный участок в пользу соседей (ст.ст. 293, 294 законопроекта), при этом уточнив, что в целях установления ограничений права собственности соседними признаются земельные участки не только соприкасающиеся, но и не соприкасающиеся друг с другом, если последствия использования (эксплуатации) одного из участков оказывают влияние на использование другого участка (ч. 1 ст. 293).

В целом позитивно оценивая предлагаемые нововведения, нельзя в то же время не отметить спорность некоторых положений. Так, вызывает сомнение необходимость следовать концепции, положенной в основу института «соседского права» многих европейских законодательств и базирующейся на идее терпеть собственником земельного участка действия соседа: как устанавливает п. 2 ст. 293, собственник земельного участка должен претерпевать воздействие исходящих с соседне-

го 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, а при их отсутствии – разумных пределов, исходя из природы и местоположения земельных участков или из обычая. Рассматриваемая норма действительно соответствует, как указано в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации [5], историческому и зарубежному опыту. Так, например, согласно римско-правовым установлениям, каждый из соседей должен был терпеть проникновения на свою землю всякого рода *immissiones* (дыма, пара, копоти и т.д.) с соседнего участка, если такого рода воздействие вызывалось нормальным использованием соседнего участка [6, с. 92]. Иными словами, собственник был обязан терпеть негативные для него последствия только той деятельности соседа, которая была необходима для самого его существования, и в этой связи для собственника другого участка существовал запрет делать на своем земельном участке то, что выходит за рамки его нормального хозяйственного использования. От любого нежелательного эффекта деятельности соседа – проникновения запахов, дыма, звуков, света, камнепадов и т.п. – действовала защита посредством негативного иска.

Если обратиться к зарубежному опыту, то можно убедиться, что положения п. 2 ст. 293 законопроекта в точности соответствуют правовому регулированию рассматриваемых ситуаций гражданским правом ФРГ, где данное положение действует в контексте законодательного предписания «верности и доверия» и общей правовой культуры граждан [7]. Что же касается российских реалий, то целесообразным представляется иной подход, основанный на приоритетном установлении обязанности владельца земельного участка воздержаться от такого его использования, которое бы оказало негативное воздействие на соседний земельный участок. Кроме того, думается, что рассматриваемая статья требует более точной и корректной формулировки.

Небезупречным также представляется предписание, установленное ст. 294 законопроекта, о свободном доступе воды с соседнего земельного участка, которая поступает естественным образом, и запрете подсыпать землю на свой земельный участок, если это нарушает естественные стоки с соседнего земельного участка или препятствует им. На первый взгляд, эта норма, которая, кстати, берет начало в римском праве и которая присутствует в современном гражданском праве ряда европейских государств, например, Германии [8, с. 134-136], понятна и оправданна. Действительно, если речь идет, скажем, о протекающем через несколько земельных

участков ручье, то очевидна целесообразность предписания 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. Однако под естественными стоками воды в обыденной речи часто понимают также растекающиеся воды в результате проливных дождей или образовавшиеся от таяния снега. То обстоятельство, что разработчики законопроекта внесли коррективы в данную норму, исключив из ее первоначальной редакции формулировку: «свободно пропускать воду, поступающую естественным образом на участок с соседнего земельного участка, *расположенного выше*» (курсив мой – О.А.), не внесло предельной ясности, так как естественный сток воды от дождей или таяния снега может образоваться даже при минимальном перепаде высоты в расположении земельных участков или отдельных его частей. Может ли в таких случаях владелец воспрепятствовать излишнему увлажнению почвы своего участка, которое может пагубно сказаться, допустим, на урожае? Думается, что нечеткая формулировка нормы, в которой исчерпывающе не определено, какое содержание имеют дефиниции «вода, поступающая естественным образом», «естественные стоки», не позволяет дать ответ на этот вопрос.

Небезынтересно узнать, каким образом запрет изменять естественное течение вод появился в римском праве, откуда и заимствован современным европейским гражданским правом. Известнейший источник римского права Дигесты содержали специальный раздел, именуемый «О воде и удержании дождевых вод» и содержащий комментарии римских юристов по поводу случаев, когда естественный или искусственно созданный рельеф земельного участка, расположенного выше по склону, вел к переувлажнению нижнего. Большинство римских правоведов были единодушны в том, что «на ниже расположенных участках всегда лежит повинность (*servitus*), состоящая в том, чтобы принимать в себя воду, естественным образом стекающую сверху... Природные особенности поля надо сохранять неизменными, и тому, кто живет ниже, – поступаться своими выгодами в пользу живущего выше (*semper inferiorem superiori servire*), принимая проистекающие отсюда неудобства как естественные» [9, D, III, 38]. Видный антиковед Г.С. Кнабе объяснял такой подход особенностями антично-римского мировосприятия с его уважением к иерархии, выражающей, как считали римляне, присущую природному устройству общинного мира справедливость, при этом там, где природа не обеспечивает справедливости, об ее установлении заботился закон: «Если... верхний участок особенно обилен водой, то владелец нижнего участка имеет право соорудить завалы

и рыть каналы на не принадлежащем ему верхнем участке» [10, с. 61]. Иными словами, право Древнего Рима позволяло владельцу нижележащего участка в определенных ситуациях применять необходимые меры в целях предотвращения его избыточного увлажнения.

Таким образом, вполне очевидно, что некоторые положения ст.ст. 293 и 294 законопроекта не должны слепо копировать предписания римского права, а должны быть подвергнуты определенному редактированию и более детально проработаны.

В целом же следует указать, что введение в ГК РФ института «соседского права», позволяющего перевести регулирование отношений между владельцами соседних земельных участков в частноправовую плоскость, крайне востребовано, поскольку в современных условиях расширения загородного строительства именно частноправовое регулирование данных отношений является наиболее эффективным, как показывает исторический и зарубежный опыт, способом гармонизации частных интересов лиц.

Литература:

1. Проект ФЗ № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ», принят в I чтении 27.04.2012 г. // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.11.2019).
2. Санфилиппо Ч. Курс римского частного права: учеб. / Под ред. Д.В. Дождева. – М.: БЕК, 2000. – 400 с.
3. Лужина А.Н. Ограничения прав по законодательству Франции // Правовые исследования во Франции: Сб. научных трудов / Под ред. В.В. Маклакова. – М.: РАН, ИНИОН, 2007. – С. 182-190. – 212 с.
4. Живов А.А. Проблема соотношения соседского права, частного предиального сервитута и права участия частного: постановка вопроса // Мировой судья. – 2010. – № 7. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=46784#007367526017134063>

5. Концепция развития гражданского законодательства РФ. – URL: <http://base.garant.ru/12176781/> (дата обращения – 23.10.2019).
6. Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права. – М.: Зерцало, 2000. – 245 с.
7. Емелькина И.А., Сюбаева Ю.Д. Соседское право в гражданском праве Германии, Австрии, Швейцарии, Франции, США: сущность и закономерности развития // Социально-политические науки. – 2017. – № 6. – С. 70-73.
8. Гражданское право Германии / Пер. с нем. Бернгейфт Ф., Колер И. / Под ред. В.М. Нечаева. – СПб.: Сенат. тип., 1910. – 430 с.
9. Дигесты Юстиниана. Книга тридцать девятая. Титул III. О воде и об удержании дождевой воды. – URL: https://www.gumer.info/bibliotek_Buks/Pravo/digest/39.php
10. Кнабе Г.С. Древний Рим – история и повседневность: Очерки. – М.: Изд-во Искусство, 1986. – 203 с.

Private-law Regulation of Relations Between Owners of Neighboring Land Plots: Implementation Problems in Modern Law

Aksyonova O.V.
Kazan branch of the Russian State University of Justice

The article reveals problems of the formation of the institution neighborly law in Russian Civil Law, analyzes some norms of in the draft of changes in Civil Code governing of relations between owners of neighboring land. The conclusion is made about the need of expansion of scope of the private law regulation of relations between owners of neighboring land, it requires certain adjustment and more detailed study of some norms of in the draft of changes in Civil Code.

Key words: owners of neighboring land, restriction of ownership, neighborly law, neighborly law.

