

УДК 349.412.4

DOI <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2019.6.20>**Алла Барабаш,***канд. юрид. наук, доцент,**доцент кафедри цивільного, господарського права та процесу**Чернігівського національного технологічного університету***Владислав Пророченко,***студент юридичного факультету**Чернігівського національного технологічного університету*

## ДОБРОСУСІДСТВО ЯК ПРАВОВИЙ ІНСТИТУТ

*Стаття присвячена характеристиці правового інституту добросусідства, його ознак та місця у правовій системі України. Проаналізовано сучасні наукові підходи до розуміння відносин добросусідства, їхньої правової природи, сутності та змісту. Автори звертають увагу на комплексний характер інституту добросусідства, розглядають його як уособлення кількох нормативних приписів, що характеризується внутрішньою організацією, має регулятивний та приватноправовий характер і є одним із видів обмежень прав на землю.*

**Ключові слова:** добросусідство, відносини добросусідства, інститут добросусідства, обмеження прав, незручності, шкідливий вплив.

**Постановка проблеми.** З урахуванням тенденції розвитку відносин приватної власності на землю в Україні, подібною земельних масивів, збільшенням кількості титулованих землеволоділцьців постає питання про мирне співіснування власників та користувачів сусідніх земельних ділянок. Одним із дієвих правових інструментів, покликаних забезпечити цивілізоване використання землі, є інститут добросусідства. Правове регулювання добросусідства повинно враховувати як мінімум два аспекти: по-перше, право власника (користувача) земельної ділянки володіти, користуватися нею у межах, визначених законом; по-друге, інтереси сусідів, які також мають право на володіння, користування своїми земельними ділянками.

Інтеграція України до європейського простору зумовлює додаткові вимоги до збалансування інтересів приватних власників. Зокрема, згідно із положеннями статті 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод кожен має право на повагу до свого приватного і сімейного життя, до свого житла і кореспонденції. Отже, застосування правил добросусідства набуває великого значення. Звідси дослідження правового регулювання добросусідства видається особливо актуальним натеper.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Вивченням різних аспектів відносин добросусідства займалися такі вчені, як І.В. Гиренко, О.В. Заєць, П.Ф. Кулинич, О.А. Лобов, Р.І. Марусенко, А.М. Мірош-

ниченко, І.В. Мироненко, О.М. Пашенко, А.І. Ріпенко, В.І. Семчик, М.В. Шульга та інші. Проте комплексного наукового аналізу правового інституту добросусідства дотепер не проводилось.

**Мета статті** полягає у характеристиці правового інституту добросусідства, його ознак та місця у правовій системі України.

**Виклад основного матеріалу.** Законодавчою основою здійснення добросусідства є норми глави 17 Земельного кодексу України. Відповідно до положень частини 1 статті 103 Земельного кодексу України зміст добросусідства визначено як обов'язок власників та землекористувачів вибирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо).

У науковій літературі добросусідство розглядають як окремий вид обмежень прав на землю, що не дає особам самотійних прав на чужу річ, а лише обмежує особу у здійсненні нею свого власного права. Разом із тим існує презумпція відносин добросусідства й обов'язку дотримуватися правил добросусідства, які не потребують державної реєстрації [1, с. 33].

О.А. Лобов вважає, що добросусідство у сучасній системі права слід розглядати у таких чотирьох аспектах, як: (а) комплексний міжгалузевий інститут земельного

права, (б) суб'єктивне право, (в) обов'язок землекористувачів, (г) основоположний принцип земельного права [2, с. 107]. На наш погляд, добросусідство дійсно можна розглядати у кожному з цих аспектів.

На думку О.І. Заєць, земельно-правове добросусідство – це, по-перше, врегульовані земельним законодавством суспільні відносини між землевласниками, землекористувачами, іншими титульними володільцями земельних ділянок та їхніми сусідами. Таким чином, сторонами цих відносин є, з одного боку, землевласники, землекористувачі, інші титульні володільці земельних ділянок (цей складник добросусідських відносин завжди може бути визначений в силу вимог статей 125, 126 та інших статей Земельного кодексу України), з іншого – їхні сусіди. По-друге, земельно-правове добросусідство – це земельні правовідносини, які складаються по відношенню до певних об'єктів, а саме земельних ділянок. По-третє, земельно-правове добросусідство – це земельні правовідносини, фактичним змістом яких є діяльність землевласників, землекористувачів, інших титульних володільців земельних ділянок, які є сусідами, з використання цих земельних ділянок у межах своїх повноважень відповідно до цільового призначення, але в режимі добросусідства. Тобто суб'єкти цих відносин повинні вибирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власники, користувачі, інші титульні володільці сусідніх земельних ділянок матимуть можливість найбільш повноцінно використовувати останні відповідно до їхнього цільового призначення, співпрацювати у реалізації своїх прав на землю [3, с. 29]. З цією думкою важко не погодитись, оскільки тлумачення добросусідства в Земельному кодексі України включає всі зазначені аспекти і розглядається у всіх наведених значеннях.

В.І. Семчик пропонує розрізняти право добросусідства в об'єктивному та суб'єктивному розуміннях. Право добросусідства в об'єктивному аспекті – це сукупність правових норм, якими встановлені правила добросусідства та закріплені способи і засоби їх здійснення. Завдання даних правових норм – забезпечити умови для найбільш повного, зручного та безпечного використання земельних ділянок їхніми власниками (або землекористувачами) згідно з цільовим призначенням цих ділянок.

Втілення вищезгаданих норм на практиці має своїм результатом виникнення правовідносин добросусідства, що характеризуються притаманним їм правовим змістом: суб'єктивним складом, правами та обов'язками,

а також підставами виникнення та терміном існування. Право добросусідства у суб'єктивному аспекті – це сукупність прав та обов'язків власників (користувачів) сусідніх земельних ділянок, що спрямовані на забезпечення умов для найбільш повного, комфортного та безпечного використання земельних ділянок їхніми власниками (користувачами) відповідно до цільового призначення цих ділянок [4, с. 241]. З огляду на вищевикладену характеристику, слід зауважити, що Земельний кодекс України визначає зміст добросусідства, застосовуючи суб'єктивний підхід. Надалі в нашій статті добросусідство буде характеризуватись в об'єктивному розумінні як правовий інститут.

Під інститутом права прийнято розуміти сукупність відокремлених, взаємопов'язаних правових норм, що утворюють частину галузі права та регулюють певну сторону юридичних суспільних відносин [5, с. 198].

Інститут добросусідства має загальні ознаки, які притаманні всім правовим інститутам:

1) Інститут права – це завжди комплекс, певна сукупність правових норм, тобто з єдиної норми інститут складатися не може [6]. Комплексний зміст інституту добросусідства полягає в тому, що він представлений сукупністю правових норм. З аналізу положень глави 17 Земельного кодексу України випливає, що три статті із семи присвячені питанням розмежування земельних ділянок, встановлення та використання межових споруд, по одній статті відведено для розкриття змісту добросусідства та визначення видів і критеріїв впливу на сусідні земельні ділянки, попередженню шкідливого впливу на сусідню земельну ділянку, а також врегулюванню питань проникнення на земельну ділянку гілок і коренів дерев і кущів.

Характеризуючи зміст правового інституту, його текстовий вираз, вчені звертають увагу на наявність у складі інституту виокремлених понять, термінів, конструкцій [7, с. 260-261]. Інститут добросусідства вводить до правового поля такі поняття, як добросусідство, правила добросусідства, незручності, попередження шкідливого впливу на земельну ділянку.

2) Як і будь-який правовий інститут, інститут добросусідства включає не лише безпосередні регулятивні норми (правила поведінки), але й первинні, опосередковані ті, що беруть участь у регулюванні даного виду суспільного відношення. Інститут добросусідства ґрунтується на кількох нормативних приписах та є їх уособленням:

- використання земельних ділянок повинно здійснюватись за цільовим призначен-

ням, визначеним під час передачі земель у власність або користування (один з основоположних принципів земельного права, що впливає із положень статей 19-21 Земельного кодексу України);

- власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству (частина 3 статті 13 Конституції України);

- кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі (частина 1, 7 статті 41 Конституції України);

- власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. Здійснюючи свої права та виконуючи обов'язки, власник зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства. Усім власникам забезпечуються рівні умови здійснення своїх прав. Власність зобов'язує. Власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі. Держава не втручається у здійснення власником права власності. Діяльність власника може бути обмежена чи припинена, або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом (частина 1-7 статті 319 Цивільного кодексу України);

- фізичні особи мають право на повагу до свого приватного і сімейного життя, до свого житла і кореспонденції (частина 1 статті 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод).

3) Правовий інститут характеризується внутрішньою організацією, логічною конструкцією. Суб'єктами інституту добросусідства є власники та землекористувачі (орендарі) сусідніх земельних ділянок. Як правило, такими суб'єктами є фізичні особи. Хоча прямої законодавчої вказівки, яка б виключила зі складу суб'єктів добросусідства юридичних осіб, немає, негативний вплив на сусідів внаслідок діяльності підприємств мінімізується шляхом застосування норм інших правових інститутів. Зокрема, встановленням навколо підприємств територій з обмеженим режимом використання санітарно-захисних зон та зон особливого режиму використання земель. Згідно з положення-

ми частини 1 статті 114 Земельного кодексу України санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від території житлової забудови. У межах санітарно-захисних зон також забороняється будівництво об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних із постійним перебуванням людей. Згідно з положеннями частини 1 статті 115 Земельного кодексу України зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Окрім того, що суб'єктами інституту добросусідства є фізичні особи, слід уточнити, що такі особи повинні бути власниками або землекористувачами *сусідніх* земельних ділянок. Ми погоджуємося з думкою О.В. Заєць, яка вважає, що сусіди поділяються на дві групи осіб: 1) суміжних землевласників, землекористувачів <...> та 2) тих, хто не має спільної межі з даною особою, але мають земельні ділянки недалеко і на яких так чи інакше може впливати діяльність даної особи [3]. Очевидно, що поняття «сусідні земельні ділянки» є ширшим, ніж поняття «суміжні земельні ділянки». Суміжними є земельні ділянки, які мають спільну межу, незалежно від того, чи визначена вона в натурі (на місцевості) межовими знаками. Сусідні земельні ділянки не є наперед визначеними об'єктами. У кожному конкретному випадку суд чи інший орган, компетентний вирішувати спори щодо дотримання правил добросусідства, повинен визначити сусідів, які не є суміжними землеволодільцями, але потерпають від діяльності чи бездіяльності відповідного суб'єкта.

Особливої уваги потребує аналіз об'єктів інституту добросусідства. Частиною 3 статті 2 Земельного кодексу України визначено три основні об'єкти земельних відносин: землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї). У теорії земельного права пануючою також є думка про три об'єкти земельних відносин. Однак є й інші точки

зору. Так, П.Ф. Кулинич пропонує розширений перелік трактування об'єктів земельного права. Зокрема, до них вчений відносить властивості землі, що відображають її якісні характеристики [8]. Звичайно, якщо йдеться про встановлення добросусідських відносин щодо земельних ділянок сільськогосподарського або лісогосподарського призначення, особливого значення набуває попередження шкідливого впливу на якість ґрунту, оскільки він використовується як основний засіб виробництва. Погіршення якості ґрунту зумовлює зменшення його родючості, що, у свою чергу, завдає матеріальної шкоди власнику (землекористувачу) сусідньої земельної ділянки.

З аналізу положень статті 104 Земельного кодексу України випливає, що метою застосування правил добросусідства є забезпечення попередження шкідливого впливу на сусідню земельну ділянку. Такий вплив пов'язується не лише із самою землею (можливістю використання землі за цільовим призначенням, якістю ґрунту), але й зі здоров'ям людей, тварин, станом атмосферного повітря тощо. Як приклад, постійний шум від сусідів може призвести до порушення сну, спровокувати підвищення тиску, серцебиття, гіпертонічну хворобу, викликати агресію. Регулярний забій худоби на сусідній земельній ділянці зумовлює характерний запах, появу великої кількості комах; постає питання утилізації відходів, може погіршитись епізоотична ситуація та екологічний стан навколишнього середовища, внаслідок чого збільшується ймовірність поширення різноманітних хвороб людей і тварин. Перелік наслідків шкідливого впливу у статті 104 Земельного кодексу України відкритий. Очевидно, що перелік неправомірних наслідків виходить за межі правопорушень у сфері земельних відносин. Звідси констатуємо зв'язок інституту добросусідства з нормами медичного права, аграрного права, екологічного права.

На наш погляд, об'єкт відносин добросусідства складається з двох частин:

1) право власності або право користування земельною ділянкою. Наслідком порушення права користування земельною ділянкою може бути неможливість використання землі за цільовим призначенням, погіршення якості (родючості) ґрунту;

2) здоров'я людей, тварин, стан атмосферного повітря тощо.

З теоретичної точки зору неоднорідність об'єкта інституту добросусідства свідчить про міжгалузевий характер цього правового інституту. З практичної точки зору неоднорідність об'єкта інституту добросусідства

створює додаткові складнощі під час збирання доказів порушення правил добросусідства.

4) Регулятивний характер інституту добросусідства проявляється в тому, що комплекс його юридичних норм регулює різні варіанти розвитку певної життєвої ситуації. У цьому розумінні правовий інститут добросусідства окреслює межі таких типових правовідносин:

– відносини щодо розмежування суміжних володінь і запобігання безпосередньому порушенню меж земельних ділянок. Врегулюванню даних відносин у чинному Земельному кодексі України присвячені статті 105-109;

– відносини щодо здійснення опосередкованих впливів на сусідні земельні ділянки, які не пов'язані з безпосереднім порушенням їхніх меж. Ці відносини регулюються статтями 103, 104 Земельного кодексу України. Зазначений поділ відображає специфіку правового регулювання відносин добросусідства. Регулювання опосередкованих впливів на земельну ділянку, яке не пов'язане з безпосереднім порушенням меж, викликає складнощі.

Окрім регулятивних норм, інститут добросусідства має у своєму складі правоохоронну норму статті 105 «Наслідки проникнення на земельну ділянку гілок і коренів дерев». З аналізу положень статті випливає, що власник (користувач) земельної ділянки має право на самозахист шляхом відрізання коренів і гілок, які проникають із сусідньої земельної ділянки і заважають використовувати власну земельну ділянку згідно з цільовим призначенням.

До загальних характеристик інституту добросусідства слід додати:

1) Інститут добросусідства має яскраво виражений приватноправовий характер. У його основу покладено диспозитивний метод правового регулювання, коли суб'єкт має право самостійно вибирати модель поведінки в рамках окреслених меж. Згідно з положеннями статті 103 Земельного кодексу України такими межами є *незручності*, які завдаються власникам, користувачам сусідніх земельних ділянок. Поняття незручностей, на відміну від шкоди, є оціночною категорією. Водночас поняття незручностей може і повинно враховувати моральні аспекти. Аналіз судової практики свідчить, що відповідальність за порушення правил добросусідства настає лише у тому разі, якщо позивач доводить, що його сусід порушує правові або технічні норми. Окрім посилань на норми Земельного кодексу України, позивачі у справах про добросусідство найчастіше обґрунтовують свої вимоги посиланням на норми Цивільного кодексу

України, Закону України «Про благоустрій населених пунктів», Державними санітарними нормами та правилами утримання території населених місць, затвердженими наказом Міністерства охорони здоров'я України від 17.03.2011 № 145; Державними будівельними нормами України ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», затвердженими наказом Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 17.04.1992 № 44, ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», затвердженими наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 15.05.2006 № 168; «Порядком виконання будівельних робіт», затвердженим постановою КМУ від 13.04.2011 № 466, локальними нормативними актами (Правилами благоустрою села, міста чи селища, Положеннями про порядок облаштування огорож в окремому населеному пункті). Огляд судових рішень, винесених протягом 2018 року, свідчить, що самі по собі незручності жодного разу не стали єдиною причиною задоволення позову про порушення правил добросусідства. Таким чином, на практиці маємо ситуацію, коли диспозитивний вибір поведінки власника чи користувача земельної ділянки обмежується не моральними незручностями, а правами та обов'язками власника, користувача сусідньої земельної ділянки.

2) Інститут добросусідства є одним із видів обмеження прав на землю. Залежно від змісту, з прив'язкою до класичної тріади правомочностей власника, добросусідство є обмеженням насамперед права володіння та користування. Порушення права володіння на практиці здебільшого пов'язується зі спорами щодо меж або самовільного зайняття суміжної земельної ділянки. Порушення права користування може проявлятися як у спорах щодо меж або самовільного зайняття суміжної земельної ділянки, так і у спорах з приводу інших негативних впливів.

Застосування інституту добросусідства законодавство не пов'язує з тією чи іншою категорією. Але практика свідчить, що здебільшого звернення до суду має на меті захист присадибних земельних ділянок. За строком дії добросусідство є безстроковим обмеженням. Підставою виникнення добросусідства є нормативний акт. Застосування інституту добросусідства законодавство не пов'язує з певною формою власності на землю, однак практика свідчить, що у більшості випадків звернення до суду має на меті захист земельних ділянок, переданих у приватну власність або наданих в оренду фізичним особам.

## Висновки

Отже, інститут добросусідства є міжгалузевим регулятивним правовим інститутом, який ґрунтується на нормах Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, Конституції України, Земельного кодексу України та Цивільного кодексу України.

Суб'єктами інституту добросусідства є власники та землекористувачі (в т. ч. орендарі) сусідніх (в т. ч. суміжних) земельних ділянок. Об'єктом інституту добросусідства є 1) право власності та/або право користування земельною ділянкою; 2) здоров'я людей, тварин, стан атмосферного повітря тощо.

В основу правового регулювання добросусідства покладено два види типових правовідносин: 1) відносини між власниками та/або землекористувачами суміжних земельних ділянок з приводу меж; 2) відносини між власниками та/або землекористувачами сусідніх земельних ділянок з приводу будь-яких інших негативних впливів на земельну ділянку, здоров'я людей, тварин, стан атмосферного повітря тощо.

Інститут добросусідства має приватноправовий характер та є одним із видів обмежень прав на землю. Оскільки інститут добросусідства містить у своєму складі оціночні поняття (незручності, шкідливий вплив на земельну ділянку), його застосування зумовлює додаткові вимоги до казуального тлумачення.

## Список використаних джерел:

1. Ріпенко А.І., Пашенко О.М. Земельне право України: загальна частина : навчальний посібник. Одеса : Видавництво ТОВ «Удача», 2013. 80 с.
2. Лобов О.А. Добросусідство в земельному праві України: історико-правовий аспект. *Проблеми законності*. 2011. № 116. С. 102-108.
3. Заєць О.В. Онтологічні та еколого-правові аспекти добросусідства за земельним законодавством України. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. 2012. № 2. С. 28-31.
4. Семчик В.І., Кулинич П.Ф., Шульга М.В. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. Київ : Вид. Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.
5. Пархоменко Н. М. Джерела права: проблеми теорії та методології : монографія. Київ : ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2008. 336 с.
6. Загорська Л.І. Інститут права як вираження правової нормативності та його властивості. *Матеріали міжнародної науково-практичної конференції професорсько-викладацького складу НУ «ОЮА» «Правове життя сучасної України»*, 16-17 травня 2013 р. Т. 1. С. 79-82.

7. Загальна теорія держави і права : підручник для студентів юридичних вищих навчальних закладів / М. В. Цвік, О. В. Петришин, Л. В. Авраменко та ін.; за ред. д-ра юрид. наук, проф., акад. АПрН України М. В. Цвіка, д-ра юрид.

наук, проф., акад. АПрН України О. В. Петришина. Харків : Право, 2009. 584 с.

8. Кулинич П.Ф. Об'єкти земельних правовідносин в Україні: теоретичний аспект. *Право України*. 2014. № 5. С. 142-155.

*Статья посвящена характеристике правового института добрососедства, его признаков и места в правовой системе Украины. Проанализированы современные научные подходы к пониманию отношений добрососедства, их правовой природы, сущности и содержания. Авторы обращают внимание на комплексный характер института добрососедства, рассматривают его как олицетворение нескольких нормативных предписаний, который характеризуется внутренней организацией, имеет регулятивный и частноправовой характер и является одним из видов ограничения прав на землю.*

**Ключевые слова:** добрососедство, отношения добрососедства, институт добрососедства, ограничение прав, неудобства, вредное воздействие.

*The article is devoted to the characterization of the legal institute of neighborliness, its features and place in the legal system of Ukraine. The modern scientific approaches to the understanding of relations of neighborliness, their legal nature, essence and content are analyzed. The authors draw attention to the complex nature of the institute of neighborhood, consider it as the personification of several normative prescriptions, characterized by the internal organization, has a regulatory and private law and is one of the types of restrictions on the rights to land.*

**Key words:** neighborliness, neighborly relations, institute of neighborliness, restriction of rights, inconvenience, harmful influence.