

Барабаш А.Г.

*кандидат юридичних наук,
доцент, доцент кафедри цивільного,
господарського права та процесу*

Чернігівський національний технологічний університет

Пророченко В.В.

студент групи КПП-162

Чернігівський національний технологічний університет

ПОНЯТТЯ ТА СУТНІСТЬ ВІДНОСИН ДОБРОСУСІДСТВА У ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВІ

Земля є одним з найважливіших компонентів навколишнього середовища, незамінним природним ресурсом, основою для реалізації господарської діяльності людини. З урахуванням тенденцій розвитку земельної реформи в Україні особливо актуальним залишається питання про мирне співіснування власників та користувачів сусідніх земельних ділянок. Одним із дієвих правових інструментів, покликаних забезпечити цивілізоване використання землі є інститут добросусідства, який отримав подальший розвиток з прийняттям Земельного кодексу України. В сучасних умовах цей інститут права наповнюється новими за змістом нормами, які утверджують певний алгоритм відносин між власниками і користувачами сусідніх земельних ділянок шляхом дотримання справедливого балансу їх законних прав та інтересів.

Вивченням різних аспектів відносин добросусідства займалися такі вчені як І.В. Гиренко, О.В. Заєць, О.А. Лобов, Р.І. Марусенко, А.М. Мірошніченко, І.В. Мироненко, О.М. Пащенко, А.І. Ріпенко та інші.

Правове регулювання добросусідства на законодавчому рівні здійснюється положеннями глави 17 Земельного кодексу України. З аналізу її положень слідує, 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. Тому, якщо виходити з норм глави 17 Земельного кодексу України, у сфері відносин добросусідства можна виділити два основні напрями правового регулювання:

- 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 їх меж. Ці відносини регулюються статтями 103, 104 Земельного кодексу України. При цьому, врегулювання зазначених відносин визначає специфіку добросусідства як такого та становить основну складність [1, с. 96]. Ми підтримуємо дану думку, оскільки вважаємо, що зазначений поділ відображає специфіку правового регулювання відносин добросусідства, яка впливає безпосередньо з положень Земельного кодексу України.

Відповідно до положень частини 1 статті 103 Земельного кодексу України власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо) [2]. Таким чином, можна зазначити, що норми Земельного кодексу України захищають права та законні інтереси власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок. При цьому законодавець робить акцент на використанні земельних ділянок в межах їх цільового призначення.

У зв'язку з тим, що зміст поняття незручності має доволі суб'єктивний характер, а самі незручності є специфічною оціночною категорією, на практиці поширеною є проблема доказування наявності певних незручностей, навіть якщо існує випадок зловживання правом. Спричинення незручностей, на відміну від нанесення збитків, не носить явно шкідливого характеру [3, с. 32-33].

В свою чергу у частині 2 статті 103 Земельного кодексу України зазначено, що власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив) [2]. Дана норма за своєю природою має імперативний характер, оскільки не допускає будь-яких інших варіантів поведінки і виступає однією із гарантій від можливих зловживань своїми правами та можливостями власниками або землекористувачами сусідніх земельних ділянок.

Частина 3 статті 103 Земельного кодексу України закріплює, що власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель (обмін земельних ділянок, раціональна організація територій, дотримання сівозмін, встановлення, зберігання межових знаків тощо) [2]. Дане положення має важливе теоретичне і практичне значення не лише для захисту прав землевласників та землекористувачів, а і для забезпечення раціонального землекористування.

Таким чином, аналіз норм Земельного кодексу України свідчить про відсутність закріплення поняття добросусідства на законодавчому рівні. Статтями Кодексу розкривається зміст добросусідства і перераховуються правила добросусідства. Перелік правил є відкритим.

У науковій літературі добросусідство розглядають як окремий вид обмежень прав на землю, що не дає особам самотійних прав на чужу річ, тобто лише обмежує особу у здійсненні нею свого власного права. Разом з тим існує презумпція стосовно відносин добросусідства і обов'язку дотримуватися правил добросусідства, які не потребують державної реєстрації [3, с. 33].

На думку О.А. Лобова, добросусідство в сучасній системі права слід розглядати у таких чотирьох аспектах як (а) комплексний міжгалузевий інститут земельного права, (б) суб'єктивне право, (в) обов'язок землевикористувачів, (г) основоположний принцип земельного права [4, с. 107].

На думку О.В. Зайця, земельно-правове добросусідство – це, по-перше, врегульовані земельним законодавством суспільні відносини між землевласниками, землекористувачами, іншими титульними володільцями земельних ділянок та їх сусідами. Таким чином, сторонами цих відносин є, з одного боку, землевласники, землекористувачі, інші титульні володільці земельних ділянок (ця складова добросусідських відносин завжди може бути визначена в силу вимог статей 125, 126 та інших статей Земельного кодексу України), з іншого – їх сусіди. По-друге, земельно-правове добросусідство – це земельні правовідносини, які складаються по відношенню до певних об'єктів, а саме земельних ділянок. Земельна ділянка визначається у статті 79 Земельного кодексу України як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. По-третє, земельно-правове добросусідство – це земельні правовідносини, фактичним змістом яких є діяльність землевласників, землекористувачів, інших титульних володільців земельних ділянок, які є сусідами, по використанню цих земельних ділянок у межах своїх повноважень у відповідності до цільового призначення, але в режимі добросусідства. Тобто суб'єкти цих відносин повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власники, користувачі, інші титульні володільці сусідніх земельних ділянок матимуть можливість найбільш повноцінно використовувати останні у відповідності до їх цільового призначення, співпрацювати у реалізації своїх прав на землю [5, с. 29]. З даною думкою важко не погодитись, оскільки поняття «добросусідство» у Земельному праві може включати всі зазначені аспекти і розглядатися у всіх наведених значеннях.

Таким чином, добросусідство – це закріплений нормами земельного законодавства обов'язок використання земельних ділянок власниками і землекористувачами без завдання будь-якої шкоди і незручностей сусідам. Суб'єктами правовідносин добросусідства виступають як власники земельних ділянок, так і землекористувачі. Дотримання норм земельного законодавства, що регулюють питання добросусідства, має важливе значення не тільки з точки зору захисту прав та законних інтересів землевласників та землекористувачів,

але і для побудови дружніх відносин, взаємовигідних відносин між сусідами-землевласниками (землекористувачами).

Список використаної літератури:

1. Мироненко І. Поняття та зміст відносин добросусідства / І. Мироненко // Підприємництво, господарство і право. - 2009. - № 11. - С. 95- 98.
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27.
3. Земельне право України: загальна частина [текст]:навч. посібн./ А.І. Ріпенко, О.М. Пащенко. – Одеса : Видавництво ТОВ «Удача», 2013. – 80 с.
4. Лобов О.А. Добросусідство в земельному праві України: історико-правовий аспект / О.А. Лобов // Проблеми законності. – 2011. – № 116. – С. 102-108.
5. Заєць О. Онтологічні та еколого-правові аспекти добросусідства за земельним законодавством України / О. Заєць // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – 2012. – № 2. – С. 28-31.