

УДК 347(47)

**К ВОПРОСУ О ПОНЯТИИ СОСЕДСКОГО ПРАВА**

© Виниченко Ю. В., 2011

Рассматриваются модели фактических отношений соседей. С позиций норм действующего российского законодательства, положений проекта федерального закона о внесении изменений в ГК РФ, а также имеющейся судебной практики анализируется понятие «соседское право». Высказывается тезис о необходимости понимания соседского права в объективном смысле — как частноправового института и в субъективном смысле — как некоего собирательного понятия, объединяющего различные по своему содержанию субъективные права и правомочия, принадлежащие субъектам на соседствующее (расположенное рядом или граничащее) недвижимое имущество.

*Ключевые слова:* соседское право; осуществление права; сервитут; ограничения гражданских прав; разумность.

Обращение к действующему отечественному законодательству обнаруживает, что регулирование такой сферы жизнедеятельности общества, как соседские отношения, лишено системного характера и ограничивается отдельным упоминанием в ряде статей Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации [1] (далее — ГК РФ и ЖК РФ) термина «соседи», причем только в контексте регламентации поведения собственников или нанимателей жилых помещений (ст. 293, п. 4. ст. 687 ГК РФ, п. 4 ст. 17, п. 4 ст. 30, п. 2 ст. 35, п. 4 ст. 79, п. 4 ст. 83, п. 1 ст. 91 ЖК РФ), а также выражения «соседний земельный участок» в ст. 274 ГК РФ «Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)» и ст. 37 Земельного кодекса Российской Федерации [2] «Особенности купли-продажи земельных участков». Содержание понятия «соседи» и то, какие земельные участки являются соседними, законодательно не раскрывается. Косвенное регулирование так называемых «соседских отношений» усматривается также в установлении государством строительных и иных норм и правил [3], с нарушением которых, как правило, и связаны конфликты соседей.

Таким образом, некоторое правовое регулирование отношений между соседями существует. Однако на основании анализа законодательства в целом можно констатировать отсутствие ясности в вопросах о том, кого следует признавать «соседями», и какие отношения являются «соседскими», какова отраслевая принадлежность и содержание соответствующих правоотношений,

по какому критерию соседские права отграничиваются от иных субъективных прав, какова их правовая природа и вообще являются ли они самостоятельным видом субъективных прав.

В научных работах, посвященных рассмотрению соседского права, данные положения детальной теоретической разработки не получили [4].

Вместе с тем обозначенные вопросы при их видимой сугубо теоретической постановке в действительности имеют непосредственную практическую значимость — с позиций определения правовых норм, подлежащих применению при разрешении конкретных споров между соседствующими субъектами, равно как для выявления круга отношений, подпадающих под действие имеющихся норм, направленных на защиту интересов соседей. О том, что нормы соседского права имеют непосредственное процессуальное значение, а именно «служат мерилем противоправности действий ответчика при подаче негаторного иска», прямо указано и в Концепции развития законодательства о вещном праве [5] (п. 2.5.1 разд. «Право собственности»).

В судебной практике количество дел, связанных с конфликтами соседей, очень велико. Исковые требования при этом основаны, как правило, на ст. 304 ГК РФ и заключаются в просьбе обязать ответчика не чинить препятствий в использовании определенного имущества [6]. В то же время непосредственно термин «соседское право» в судебных решениях используется крайне редко по причине того, что, как справедливо отмечено в одном из них, «действующи-

ми нормами материального права не предусмотрено наличие «соседских прав» [7].

Но определенное понимание рассматриваемой категории в практике правоприменительных органов все же сложилось. Так, в постановлении Десятого арбитражного апелляционного суда от 30.03.2010 г. по делу № А41-36794/09 [8], в котором истец являлся собственником земельного участка, а ответчик на основании договора пользовался этими земельным участком (систематически размещал на нем строительные и бытовые отходы, осуществлял проезд грузового транспорта), указано, что «правоотношения, возникшие между сторонами, относятся к так называемым «соседским» правам, когда разные субъекты гражданских правоотношений заявляют определенные права в отношении одного объекта». Подобное понимание соседского права представляется сомнительным, однако окончательная оценка тех или иных формулировок возможна лишь на основании подробного анализа рассматриваемого явления и выявления четких признаков соответствующих категорий.

Интерес к обозначенному вопросу обусловлен, в том числе, современной реформой гражданского законодательства, в результате которой нормы так называемого соседского права могут стать одой из новелл ГК РФ: соответствующие положения, предложенные в Концепции развития гражданского законодательства РФ [9], были восприняты авторами проекта федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» [10] (далее — законопроект о внесении изменений в ГК РФ).

Приступая к исследованию соседского права, необходимо принять во внимание многозначность самого термина «право», традиционно понимаемого в объективном и в субъективном смыслах. Исходя из этого, и соседское право, с одной стороны, можно понимать как совокупность правовых норм, регулирующих определенную группу общественных («соседских») отношений, а, с другой стороны, — как меру возможного поведения соседей. Рассмотрим оба выделенных аспекта, начав с вопроса о соседском праве в субъективном смысле.

Как следует из буквального значения выражения «соседское право», отличительной особенностью соседских прав по сравнению с иными субъективными правами является то, что они основаны на соседстве.

Термин «соседство» в свою очередь означает «смежность, близость с кем-чем-н. по месту жительства или месту расположения»; слово «сосед» толкуется следующим образом: «1. Человек, который живет вблизи, рядом с кем-н. *С. по квартире.* ... 2. Тот, кто занимает ближайшее к кому-н. место, находится рядом. *С. по купе*» [11]. Приведенные определения позволяют сделать вывод о том, что с точки зрения русского языка факт соседства может основываться как на близости объектов (мест жительства неких субъектов), так и на близости расположения самих субъектов.

Особенностью правового понимания соседства в данной связи следует признать то, что оно предполагает смежность или близость расположения исключительно имущества, но не лиц. Причем при соседстве речь идет о пограничности или близости не любого, а только недвижимого имущества. Именно в связи с использованием недвижимостью формировался данный институт в римском частном праве [12] и в виде «прав участия частного» существовал в отечественном дореволюционном гражданском законодательстве [13]. Применительно к поведению обладателей недвижимого имущества — собственников и нанимателей жилых помещений, соседних земельных участков — говорится о правах и интересах соседей в действующем российском законодательстве.

Таким образом, в общем виде *соседским следует признать право лица на определенное недвижимое имущество, смежное с другим недвижимым имуществом или расположенное близко к нему.*

Субъектами соответствующих отношений (соседями) будут являться лица, имеющие определенные права на указанные соседствующие (граничащие или близко расположенные) недвижимые вещи или фактически владеющие последними. Это могут быть как собственники, так и владельцы недвижимого имущества. Исходя из того, что субъективные права на недвижимость могут иметь любые субъекты гражданского права, участниками соседских отношений также могут выступать как физические, так и юридические лица и публично-правовые образования.

Однако указанием на объект и возможных субъектов характеристика соседских прав не исчерпывается. В частности, остаются вопросы о содержании и видовой характеристике соответствующего субъективного права. Их решение обуслов-

ливают необходимость выявить возможные направления взаимодействия соседей. Можно предположить, что связанные с этим юридические возможности субъектов могут, в частности, либо составить содержание неких самостоятельных субъективных соседских прав, либо выступить правомочиями единого субъективного соседского права, либо являться действиями по осуществлению иных субъективных прав.

Отношения лиц, имеющих определенные права на граничащие или близко расположенные объекты недвижимости, основываются на необходимости не злоупотреблять принадлежащими им субъективными правами на это имущество, как-то: не лить воду и не сметать сор на дом или двор соседа, не строить свой дом на самой меже, не копать и т. п. Это следует из общей нормы ст. 10 ГК РФ «Пределы осуществления гражданских прав», посредством которой устанавливаются, в том числе, и пределы соседского вмешательства. Сообразно этому у каждого из соседей есть право требовать от других лиц не нарушать указанные пределы. Очевидно, что говорить о наличии самостоятельного субъективного соседского права в данном случае не приходится; это есть не более чем требование о надлежащем осуществлении субъектами (иных) принадлежащих им субъективных гражданских прав на соседствующее недвижимое имущество. С позиций правовой характеристики указанное требование является правомочием в рамках содержания соответствующего субъективного гражданского права на данное недвижимое имущество — требовать определенного поведения от других лиц.

В целом все фактические отношения соседей условно можно разделить на две группы — «добрососедские» и «недобрососедские». Первые из них характеризуются отсутствием спора или конфликта между лицами; пусть даже формально, т. е. отсутствует официально заявленное притязание — потому ли, что соседи находятся в действительно «добрых» отношениях, либо потому, что еще не превышен предел их терпимости, либо в силу каких-то иных причин. В рамках указанной модели взаимодействия соседей их отношения могут заключаться либо в ограниченном пользовании одним соседом имуществом другого, либо в совместной деятельности, например, по строительству забора, прокладке общих коммуникаций (водопровода, электричества, дорожного полотна и т. п.), либо, на-

против, в отсутствии какого-либо фактического взаимодействия.

Соответственно, при так называемой «недобрососедской» модели отношений соседи находятся в состоянии конфликта или спора — о признании права на определенную недвижимую вещь, в связи с установлением границ расположенных рядом земельных участков, либо по поводу возмещения причиненного вреда (вследствие злоупотребления правом или иного правонарушения).

Представляется, что ни в одном из указанных случаев возможности лиц (соседей) не будут являться самостоятельным субъективным соседским правом. Одни из этих возможностей основаны на вещном праве на недвижимое имущество, другие — на обязательственном, третьи являются частным случаем принципа недопустимости злоупотребления правом, четвертые — содержанием охранительного правоотношения. Соответственно различной может быть и видовая характеристика того или иного «соседского» права.

Так, при совместной деятельности соседей, направленной на достижение общей для всех них цели и основанной на соглашении между ними, возникающие на основании указанных соглашений возможности будут являться субъективными правами, существующими в рамках соответствующих договорных конструкций, в связи с чем возможная характеристика их как самостоятельного вида субъективных прав представляется сомнительной.

Что касается ограниченного пользования одним соседом имуществом другого, то подобные возможности традиционно относятся к категории вещных (а именно сервитутных) прав, в связи с чем и в этом случае соседское право не будет являться самостоятельным видом субъективных прав.

Весьма условно с юридической точки зрения могут быть отнесены к категории материальных «соседских» отношения по спорам о праве и о границах, ввиду того, что такие отношения направлены на признание (установление наличия) субъективных прав и обязанностей соседей — обладателей прав на граничащее недвижимое имущество. До принятия соответствующего решения компетентного органа, т. е. до установления юридических возможностей каждого из таких соседствующих субъектов в отношении спорного имущества, собственно субъективные соседские права у участников

спора будут отсутствовать. Равно как не будут являться «соседские» права и содержанием охранительного правоотношения, возникшего вследствие причинения одним соседом вреда другому.

Учитывая изложенное, следует сделать вывод, что *соседское право не является самостоятельным субъективным правом. Более верно рассматривать его как некое собирательное понятие, объединяющее различные по своему содержанию возможности — субъективные права и правомочия, принадлежащие субъектам на соседствующее (расположенное рядом или граничащее) недвижимое имущество.*

Отмеченная неоднородность прав соседей получила свое отражение и в законопроекте о внесении изменений в ГК РФ. Впрочем, нельзя не отметить своеобразность используемого при этом приема юридической техники: соседские права устанавливаются не непосредственно, а через противопоставление, отрицание, а именно путем закрепления ограничений прав в пользу соседей. В частности, в п. 1 ст. 295 законопроекта в качестве общего правила предлагается установить, что собственник земельного участка не вправе запрещать разумное воздействие, исходящее с соседнего земельного участка в виде газов, паров, запахов, дыма, копоти, тепла, шумов, вибрации и т. п. Данной нормой одновременно предоставляется владельцу соседнего земельного участка осуществлять указанное воздействие.

Подобный способ установления правовых предписаний с позиций правоприменительной практики является не самым удачным. Так, что означает выражение «не вправе запрещать» — «обязан разрешать» или «вынужден терпеть»? Например, в ст. 787 проекта книги 3 Гражданского уложения Российской империи, взятого за образец законодательного регулирования соседских отношений (см.: п. 2.5.1 разд. «Право собственности» Концепции развития законодательства о вещном праве) было прямо указано, что собственник «должен терпеть» [14], и это выражение представляется более точным.

Анализ положений законопроекта о внесении изменений в ГК РФ в части регламентации соседских прав вообще не позволяет однозначно ответить на вопросы о том, что именно подлежит ограничению в пользу соседей — само право субъекта или осуществ-

ление этого права, а если право, то *чье* право, право *на что* и *какое* именно право.

В частности, ст. 295 законопроекта называется «Ограничения *права собственности* на земельный участок в пользу соседей», но уже в первом же предложении данной статьи говорится об ограничении «*прав собственника* земельного участка» (т. е., по-видимому, не только права собственности). По смыслу же ст. 226 законопроекта ограничения в пользу соседей касаются *осуществления* прав, причем не только права собственности на земельный участок, а *вещных прав* в целом. При этом наряду с термином «ограничение» используется термин «*пределы*» (п. 2 ст. 295, «разумные пределы» — п. 2 ст. 296 законопроекта).

Далее, в части обозначения «соседей» в рассматриваемых нормах встречаем такие выражения, как «*собственник* земельного участка», «*собственники и иные владельцы соседних* земельных участков», «*собственник или иной владелец* земельного участка», «*владелец* земельного участка», «*владелец соседнего* земельного участка», «*лица, владеющие* соседними объектами недвижимости».

В отношении объекта ограничиваемого в пользу соседей права в законопроекте предусматривается ограничение права собственности *на земельный участок* (ст. 295, ст. 296), *на (любой) объект недвижимости* (п. 2 ст. 295), осуществления вещных прав *на соседние объекты недвижимости* (п. 2 ст. 226).

Последовательность в словоупотреблении при этом не является делом исключительно терминологической чистоты текста кодекса. Не говоря о возможных проблемах правоприменения, это принципиально с позиций понимания самой сути рассматриваемого института, который в современном российском праве находится на стадии становления. Основной задачей в данной связи является определение места норм соседского права в виде правил об ограничениях в пользу соседей в системе уже существующих положений и других потенциальных новелл отечественного гражданского права.

Правовая регламентация соответствующих отношений, в первую очередь, направлена на защиту не публичных интересов, а прав и интересов конкретного круга частных лиц — соседей, в связи с чем соседское право как правовой институт относится к частноправовой сфере. Но каково место

этого института в системе гражданского права — вопрос открытый.

Дать однозначный ответ на него не позволяет и предполагающий регулирование соседских отношений законопроект о внесении изменений в ГК РФ. С одной стороны, правило о том, что «лица, владеющие соседними объектами недвижимости, при осуществлении принадлежащих им вещных прав должны соблюдать ограничения, установленные в пользу соседей (соседские права), в том числе осуществлять действия, направленные на поддержание своих объектов недвижимости в надлежащем состоянии», закреплено в подр. 2 «Общие положения о вещных правах» разд. II законопроекта (п. 2 ст. 226). С другой стороны, сами ограничения, о необходимости соблюдения которых гласит ст. 226, помещены в подразделе, посвященном правовому регулированию права собственности на земельные участки и иные природные объекты (гл. 19.2 законопроекта). Вследствие такого закрепления норм об ограничениях в пользу соседей придается исключительный характер, исходя из чего, можно сделать вывод, что гражданское право призвано регулировать: во-первых, отношения только соседей-собственников и, во-вторых, только соседей-собственников *земельных участков*. Таким образом исключается применение данных норм к отношениям, например, между соседями-собственниками жилых помещений: праву собственности на указанный вид объектов в законопроекте посвящена самостоятельная глава — 19.4, в которой правила об ограничениях в пользу соседей отсутствуют<sup>1</sup>. Является ли это случайной недоработкой или, напротив, свидетельством определенной позиции авторов законопроекта — неясно. Однако бесспорной представляется необходимость распространения норм о соседском праве на отношения, связанные с использованием не только земельных участков, но вообще любых *объектов недвижимости*.

Из этого следует, что нормы об ограничении прав в пользу соседей необходимо вывести за рамки гл. 19.2 законопроекта, посвященного правовому регулированию права собственности на земельные участки и иные природные объекты, придав им более общий характер. Однако решение вопроса о том, должен ли это быть подр. 3 «Право собственности» либо подр. 2 «Общие положения о вещных правах» разд. II

законопроекта, зависит от правовой характеристики данных ограничений.

В римском праве ограничения, установленные в интересах соседей, относились к легальным сервитутам и «смотря по тому, налагают ли они на собственника обязанность воздержаться от известных актов пользования или обязывают его терпеть известные акты пользования со стороны третьих лиц», традиционно делили на положительные (позитивные) и отрицательные (негативные) [15]. Структура ст. 296 законопроекта «Виды ограничений права собственности на земельный участок в пользу соседей» полностью отражает указанное деление. В то же время может сложиться впечатление, что в п. 1 ст. 296 определяются обязанности собственника земельного участка, а в п. 2 исчерпывающим образом — его права<sup>2</sup>. Однако анализ содержащихся там положений обнаруживает, что в разных пунктах данной статьи речь идет о собственниках (и/или владельцах) *разных* (соседних) земельных участков. Таким образом, в п. 2 ст. 296 законопроекта содержится перечень прав не того собственника, который терпит ограничения, а собственника *соседнего* земельного участка, в пользу которого ограничения устанавливаются.

Прежде всего, это такие вещно-правовые по своей природе «соседские» права, которые в цивилистике традиционно относят к числу сервитутов, а именно: права собирать плоды, упавшие на земельный участок с дерева или куста, расположенного на соседнем участке, и права срезать и оставлять себе корни дерева или куста, проникшие с соседнего участка, препятствующие использованию земельного участка [16]. Предлагаемая фиксация этих прав в гл. 19.2 законопроекта «Право собственности на земельные участки и иные природные объекты», а не в гл. 20.2 «Сервитут» не является бесспорной.

Помимо отмеченных вещных (сервитутных) прав в ст. 296 законопроекта перечислены также иные ограничения. Одни из них, по сути, являются детализацией принципа недопустимости злоупотребления правом, т. е. касаются не определения возможностей собственника, а *пределов осуществления им своего права*, в частности: не осуществлять подсыпание земли на свой земельный участок, нарушающее естественные стоки или препятствующее им; не осуществлять возведение зданий (сооружений) или посадок таким образом, что может

ухудшить состояние соседнего участка или нарушить устойчивость расположенных на нем зданий (сооружений) или посадок; не углублять свой земельный участок таким способом, что грунт соседнего участка лишится опоры; не сооружать колодцы таким образом, чтобы это препятствовало поступлению воды в колодец на соседнем участке; не возводить канализационных сооружений, приводящих к загрязнению соседнего участка, и др.

Другим ограничением, фактически устанавливающим субъективное право обязательственного характера, является предусмотренное п. 2 ст. 296 законопроекта право «требовать от собственника соседнего участка участвовать в строительстве или в разумных расходах на строительство общей стены (изгороди) между земельными участками или в установлении иной разделительной линии между земельными участками (постановке иных межевых знаков на общих границах), а также в эксплуатации (разумных расходах по эксплуатации) таких объектов». Не останавливаясь в рамках настоящей работы на вопросе о критериях «разумности» соответствующих расходов [17], заметим, что прямое понуждение собственника к совершению определенного действия в пользу другого лица лежит в сфере личных обязательств и выходит за рамки общих ограничений в пользу соседей как неких «критериев терпимости» [18].

Таким образом, в числе ограничений в пользу соседей условно можно выделить две группы (в зависимости от того, что подлежит ограничению): *ограничения (самих) принадлежащих соседям субъективных прав* и *ограничения, касающиеся осуществления соседями своих прав*. Полагаем, что нормы, относящиеся к первой группе ограничений, можно было бы закрепить в подразделе об общих положениях о вещных правах. В пользу этого свидетельствует и предоставляемый соседям п. 2 ст. 295 законопроекта негаторный иск<sup>3</sup>, являющийся, как известно, средством защиты именно вещных прав.

Что касается ограничений, связанных с осуществлением соседями своих прав, то этим нормам следует придать более общий характер, что обусловлено необходимым пониманием «соседей» как *любых владельцев* объектов недвижимости, в том числе тех, которые не являются обладателями вещных прав (например, арендаторов). Закрепление правил об ограничениях в пользу соседей в рамках специальной нормы об

осуществлении вещных прав (ст. 226 законопроекта), скорее всего, не следует рассматривать как простое дублирование положений ст. 10 ГК РФ, устанавливающей общие пределы осуществления (всех) гражданских прав. Вместе с тем отсутствие аналогичного положения применительно к обязательственным правам может повлечь вывод о том, что на владельцев, не имеющих вещных прав на недвижимое имущество, нормы соседского права распространяться не должны. При этом норма о «неправе собственника запрещать» разумное воздействие соседей, сформулированная в п. 1 ст. 295 законопроекта, по содержанию является установлением, корреспондирующим разумным пределам осуществления субъективных прав (вытекающим из положений ст. 10 ГК РФ), и, таким образом, также должна иметь общий характер. Помещение указанной нормы в разделе ГК РФ о праве собственности на природные объекты неоправданно сужает сферу ее действия и нуждается в пересмотре.

И в завершение отметим, что обращение к вопросу о понятии соседского права обнаружило целый комплекс проблем, которые объективно не могут быть рассмотрены в рамках одной работы, но остро нуждаются в исследовании, поскольку имеют ключевое значение с позиций правовой регламентации поведения частных лиц, охраны и защиты их интересов. ■

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая : федер. закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая : федер. закон от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410; Жилищный кодекс РФ : федер. закон от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 144.

2. Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

3. См., напр.: О принятии строительных норм и правил Российской Федерации «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования. СНиП 12-03-2001» : постановление Госстроя РФ от 23.07.2001 г. № 80 // Бюл. нормативных актов федер. органов исполнительной власти. 2001. № 38; О принятии строительных норм и правил Российской Федерации «Безопасность труда в строительстве. Ч. 2. Строительное производство. СНиП 12-04-2002» : постановление Госстроя РФ от 17.09.2002 г. № 123 // Бюл. нормативных актов федер. органов исполнительной власти. 2002. № 48.

4. См., напр.: Живов А. А. Проблема соотношения соседского права, частного предельного сервитута и права участия частного: постановка вопроса // Мировой судья. 2010. № 7; Поротикова О. А. Гражданско-правовое регулирование соседских отношений // Законодательство. 2004. № 4.

5. Вестн. ВАС РФ. 2009. № 4.
6. См., напр.: постановления ФАС Северо-Западного округа от 25.08.2008 г. по делу № А21-6906/2007; Президиума Московского областного суда от 20.02.2006 г. № 139 по делу № 44г-129/06 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система. Помимо данной категории дел можно выделить также споры между соседствующими субъектами, связанные с признанием права на определенную недвижимую вещь либо с установлением границ расположенных рядом земельных участков.
7. См.: Постановление ФАС Московского округа от 30.06.2010 г. № КГ-А41/6419-10 по делу № А41-36794/09 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.
8. КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.
9. Одобр. решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 07.10.2009 г. // Вестн. ВАС РФ. 2009. № 11. См.: п. 2.5 подп. 2 и п. 3.6.2 подп. 3 разд. IV данной Концепции.
10. URL: <http://www.arbitr.ru/press-centr/news/31505.html> (дата обращения: 10.06.2011). См.: п. 2 ст. 226, ст. 295, ст. 296.
11. См.: Ожегов С. И., Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка. М., 1999. С. 750.
12. См., напр.: *Гримм Д. Д.* Лекции по догме римского права / под ред. В. А. Томсинова. М., 2003. С. 236; *Дождев Д. В.* Римское частное право : учеб. для вузов / под ред. В. С. Нерсисянца. М., 2003. С. 383 и сл.
13. См., напр.: *Мейер Д. И.* Русское гражданское право (в 2 ч.). М., 2000. С. 351; *Победоносцев К. П.* Курс гражданского права. Первая часть: Вещные права. М., 2002. С. 522 и след.; *Синайский В. И.* Русское гражданское право. М., 2002. С. 213–214.
14. См.: Гражданское уложение. Кн. 3. Вещные права: проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснениями, извлеченными из трудов Редакционной коллегии) / под ред. И. М. Тютрюмова ; сост. А. Л. Сатчиан. М., 2008. С. 85.
15. *Гримм Д. Д.* Указ. соч. С. 236. См. также: *Дождев Д. В.* Указ. соч. С. 382.
16. См., напр.: Римское частное право : учебник / под ред. И. Б. Новицкого и И. С. Перетерского. М., 2003. С. 180.
17. Подробнее об авторском понимании разумности см.: *Виниченко Ю. В.* Категория разумности в гражданском праве России. Иркутск, 2007.
18. См.: *Дождев Д. В.* Указ. соч. С. 384–387.

## ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>1</sup> В данной связи нельзя не заметить, что п. 3.14 разд. «Право собственности» Концепции развития законодательства о вещном праве предлагалось дополнить главу «Право собственности на жилые и нежилые помещения» положениями, устанавливающими ограничения прав собственника (иного владельца) жилого либо нежилого помещения в интересах соседей: «об обязанности не создавать шум выше установленного предела; о пределах физического воздействия на общую стену (потолок) и т. п.».

<sup>2</sup> В данной статье установлено следующее: «1. Собственник земельного участка обязан, если соглашением с владельцем земельного участка не предусмотрено иное: не возводить здания или сооружения, в отношении которых явно следует, что их существование или использование будет иметь своим следствием недопустимое воздействие на соседний земельный участок, а также принять меры по предотвращению вреда, который может быть причинен соседнему участку ненадлежащим содержанием существующим зданием (сооружением), в том числе снести существующее здание (сооружение), оказывающее недопустимое воздействие на соседний земельный участок; устранять опасность обрушения

здания или сооружения либо его части на соседний участок; допускать на земельный участок владельца соседнего участка для производства земляных и иных работ в целях доступа к подземной части здания, строения или сооружения, расположенного на соседнем земельном участке, при необходимости осуществления его ремонта, если такие работы не могут быть осуществлены иным способом; свободно пропускать воду, поступающую естественным образом на участок с соседнего земельного участка, расположенного выше; не осуществлять подсыпание земли на свой земельный участок, нарушающее естественные стоки или препятствующее им; не осуществлять возведение зданий (сооружений) или посадок таким образом, что может ухудшить состояние соседнего участка или нарушить устойчивость расположенных на нем зданий (сооружений) или посадок; не углублять свой земельный участок таким способом, что грунт соседнего участка лишится опоры; не сооружать колодцы таким образом, чтобы это препятствовало поступлению воды в колодец на соседнем земельном участке; не возводить канализационных сооружений, приводящих к загрязнению соседнего участка; воздерживаться от иных действий, которые могут привести к нарушению прав соседей».

2. Собственник земельного участка имеет право, если соглашением с владельцем соседнего земельного участка не предусмотрено иное: собирать плоды, упавшие на земельный участок с дерева или куста, расположенного на соседнем участке; срезать и оставлять себе корни дерева или куста, проникшие с соседнего участка, препятствующие использованию земельного участка; требовать от собственника соседнего участка, чтобы он своими действиями не изменял притока света на земельный участок и не сужал открывающегося с него вида, если это выходит за разумные пределы; требовать от собственника соседнего участка участвовать в строительстве или в разумных расходах на строительство общей стены (изгороди) между земельными участками или в установлении иной разделительной линии между земельными участками (постановке иных межевых знаков на общих границах), а также в эксплуатации (разумных расходах по эксплуатации) таких объектов».

<sup>3</sup> Следует заметить, что возможное принятие данной нормы лишь отразит сложившуюся на сегодняшний день судебную практику, в которой имеется масса примеров предъявления субъектами негативных исков в целях устранения воздействия таких факторов, как шум, вибрация, запах, копоть и т. п. См., напр.: постановления ФАС Северо-Западного округа от 13.10.2005 г. по делу № А05-4960/05-24; ФАС Московского округа от 14.04.2008 г. № КГ-А41/12473-07; ФАС Уральского округа от 13.09.2010 г. № Ф09-6269/10-С5 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

## On the Notion of Law of Neighboring Tenements

© Vinichenko Ju., 2011

The article considers a models of the factual relationship of neighbors. From the standpoint of the current legislation of Russia, the provisions of the draft federal law on amending the Civil Code, as well as the existing jurisprudence examines the concept of «law of neighboring tenements». Expresses the thesis that the law of neighboring tenements to be understood in an objective sense - as a institute for private law and in the subjective sense - as a kind of collective term that combines different subjective rights and powers belonging to subjects on the adjacent (located near or bordering) real estate.

**Key words:** law of neighboring tenements; implementation of law; servitude; restrictions of civil rights; reasonableness.