

Виниченко Ю.В. О способах защиты прав и интересов соседей / Ю.В. Виниченко // Защита частных прав: проблемы теории и практики: материалы Междунар. науч.-практ. конф. (Иркутск, 20-21 апреля 2012 г.). – Иркутск, 2012. – С. 196–204.

УДК 347.241(47)  
ББК 67.404.06(2Рос)

**Ю.В. Виниченко**

кандидат юридических наук, доцент  
кафедры гражданского права и процесса  
Байкальского государственного университета  
экономики и права, г. Иркутск

## **О СПОСОБАХ ЗАЩИТЫ ПРАВ И ИНТЕРЕСОВ СОСЕДЕЙ\***

Указываются правовые особенности «соседских отношений», рассматриваются возможные способы защиты прав и интересов соседей. Отмечается, что действующее российское законодательство содержит достаточный правовой инструментарий для защиты соседских прав, однако делается вывод, что действительная защита прав и интересов субъектов во многом зависит от наличия эффективного механизма реализации соответствующих правовых норм, который в части защиты соседских прав на настоящий момент отсутствует.

*Ключевые слова:* соседское право, защита частных прав, виндикация, реституция, негаторный иск, Проект о внесении изменений в ГК РФ

**I.V. Vinichenko**

PhD in Law, Associate professor  
Chair of Civil Law and Procedure,  
Baikal State University  
Economics and Law, Irkutsk

## **HOW TO PROTECT RIGHTS AND INTERESTS OF NEIGHBORS**

Indicate the legal characteristics of the "relations of neighbor", discusses possible ways of protecting rights and interests of neighbors. The author notes that the current Russian legislation contains sufficient legal tools to protect the rights of neighbors, however, concludes that the actual protection of the rights and interests of subjects depends on the availability of an effective mechanism of realization of

relevant legal norms, which in terms of protection of rights of neighbors is currently not developed .

*Key words:* rights of neighbors, protection of private rights, replevin, negatory suit, restitution, project on introduction of changes in the Civil Code of Russia.

Вопрос о способах защиты прав и охраняемых законом интересов субъектов является, пожалуй, ключевым в контексте правового регулирования той или иной сферы жизни общества. Не будучи обеспеченным возможностью защиты, любое субъективное право утрачивает столь необходимую его обладателю уверенность в беспрепятственной реализации предоставленных или санкционированных государством возможностей.

Данное почти аксиоматичное для правоведа положение, цивилист может дополнить еще одним обстоятельством, свидетельствующим о значимости вопроса о способах защиты субъективных прав, а именно – указанием на критериальное свойство последних. Тот факт, что в основу хоть и условного, но уже устоявшегося деления субъективных гражданских прав на вещные и обязательственные положен, в том числе, критерий возможных способов их защиты, позволяет не только определять допустимые меры, направленные на пресечение нарушения или на восстановление того или иного нарушенного субъективного права, но и наоборот, в зависимости от предоставляемых субъекту возможностей по защите субъективного права судить о правовой природе последнего.

Сказанное в полной мере относится и к правовому регулированию такой сферы социальной жизни как соседские отношения.

Как следует из буквального значения выражения «соседские отношения», отличительным признаком данной группы общественных отношений является то, что они основаны на соседстве, которое, в свою очередь, означает «смежность, близость с кем-чем-н. по месту жительства или месту распо-

ложения»<sup>1</sup>. Однако особенностью правового понимания соседства следует признать то, что оно предполагает смежность или близость расположения исключительно имущества, но не лиц<sup>2</sup>. При этом 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<sup>3</sup> и в виде «прав участия частного» существовал в отечественном дореволюционном гражданском законодательстве<sup>4</sup>. Применительно к поведению обладателей недвижимого имущества – собственников и нанимателей жилых помещений, соседних земельных участков – говорится о правах и интересах соседей в действующем российском законодательстве (ст. 274, ст. 293, п. 4 ст. 687 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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 Жилищного кодекса Российской Федерации). В качестве ограничений права собственности на такой вид недвижимого имущества как земельный участок предусмотрено закрепление соседских прав и в Проекте федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Проект)<sup>5</sup>.

---

\* Исследование выполнено при финансовой поддержке РГНФ в рамках научно-исследовательского проекта РГНФ № 12-03-00349а «Правовое регулирование соседских отношений».

<sup>1</sup> См.: Ожегов С.И. и Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. М., 1999. С. 750.

<sup>2</sup> Впрочем, в литературе встречается и иной подход, при котором соседями признаются, например, пассажиры в общественном транспорте. См., напр.: Емельянов В.И. Разумность, добросовестность, незаблупотребление гражданскими правами. М., 2002. С. 90.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> См., напр.: Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2 ч.). М., 2000. С. 351; Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. М., 2002. С. 522 и сл.; Синайский В.И. Русское гражданское право. М., 2002. С. 213–214.

<sup>5</sup> <http://www.arbitr.ru/press-centr/news/44088.html>

Особые свойства объектов, в связи с пользованием которыми возникают отношения соседей, непосредственно определяют причины и характер взаимодействия субъектов. Отношения обладателей субъективных гражданских прав на недвижимость являются объективной необходимостью, и действия каждого из участников таких вынужденных отношений объективно не могут носить обособленный, «локальный» характер. Как следствие, поведение лица, связанное с эксплуатацией своей недвижимости, неизбежно сопряжено с определенным воздействием на соседнее недвижимое имущество, а значит, с возможностью нарушения чужих интересов, причем не только одного конкретного лица, но всех соседствующих субъектов.

Общих норм, посвященных правовым последствиям нарушения прав и интересов соседей, ни действующее российское гражданское законодательство, ни Проект о внесении изменений в ГК РФ не содержат. Специальное правило предусмотрено лишь в отношении бесхозяйственно содержимых жилых помещений (ст. 293 ГК РФ, практически полным аналогом которой, за исключением слова «жилые», является ст. 298<sup>7</sup> Проекта). В то же время данная статья, по справедливому замечанию специалистов, очень узка по содержанию и ее буквальное применение «не может обеспечить необходимое правовое воздействие на весь круг соседских конфликтов»<sup>6</sup>.

Целый ряд составов правонарушений, затрагивающих, в том числе, интересы соседей, содержит административное законодательство, которым предусмотрена ответственность, в частности, за самовольное занятие земельного участка, за уничтожение или повреждение межевых знаков границ земельных участков, за нарушение правил пользования жилыми помещениями, правил содержания и ремонта жилых помещений, обязательных требований в области строительства и применения строительных материалов (изделий) или установленного порядка строительства, реконструкции, капитального

---

<sup>6</sup> См.: *Поротикова О.А.* Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. М., 2007. С. 195.

ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию (ст. ст. 7.1, 7.2, 7.21, 7.22, 9.4, 9.5 Кодекса об административных правонарушениях РФ). Однако в подобных случаях на нарушителя налагается штраф, который подлежит взысканию не в пользу непосредственно пострадавшего, а в доход государства<sup>7</sup>. Кроме того, следует согласиться с О.А. Поротиковой, что административные способы и средства защиты могут лишь оперативно «обезболить» проблему соседского взаимодействия, «но окончательно разрешить конфликт, дать защиту на длительное время возможно только гражданско-правовыми методами»<sup>8</sup>.

Что касается возможных частноправовых средств и способов защиты интересов соседей, то наиболее распространенным на практике является негаторный иск. Основанные на ст. 304 ГК РФ исковые требования соседей при этом в общем виде заключаются в просьбе обязать ответчика не чинить препятствий в использовании определенного имущества<sup>9</sup>. Остаться основным средством защиты так называемых «соседских прав» должен негаторный иск и в результате совершенствования действующего российского гражданского законодательства. Так, нормой абз. 2 п. 2 ст. 293 Проекта, содержащей отсылку к ст. 230 «Устранение нарушений вещного права, не связанных с лишением владения», установлено, что в случае нарушения разумных пределов соседского вмешательства собственник (владелец) земельного участка вправе требовать устранения препятствий в пользовании своим земельным участком.

---

<sup>7</sup> Стоит заметить, что в данной части современное отечественное законодательство немногим отличается, например, от уставной Двинской грамоты, определявшей денежное взыскание за порчу межевых знаков, которое взыскивалось в пользу великокняжеских наместников; «Получал ли что-нибудь частный владелец, межи владения которого были нарушены, не видно». См.: Неволин К.А. История российских гражданских законов. Ч. 3: Кн. 2 об имуществах. Разд. 3 о правах на действия лиц и разд. 4 о наследстве. М., 2006. С. 227.

<sup>8</sup> Поротикова О.А. Указ. соч. С. 207.

<sup>9</sup> 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 // Доступ из СПС КонсультантПлюс.

Однако в данной связи необходимо обратить внимание на имеющиеся практические проблемы, связанные с негаторной защитой. Одна из них заключается в том, что принудительное исполнение судебного решения по негаторному иску далеко не всегда реализуемо. Указанная проблема обусловлена отрицательным (пассивным) характером действий, к совершению которых присуждается ответчик. Так, Б.А. Бабаев и В.А. Белов, справедливо отмечая, что «публичной власти... нечего делать в сфере принуждения к исполнению обязанностей пассивного типа», поскольку «при известной степени настойчивости, смелости и изобретательности «должник» всегда найдет способ уклониться от ее исполнения», иллюстрируют данное положение ярким примером из повести М.А. Булгакова «Собачье сердце» – связанным с требованием проф. Преображенского к Шарикову «не играть на балалайке после 5 часов вечера»<sup>10</sup>.

По прагматическим причинам сохраняется проблема исполнения негаторного требования в том случае, когда ответчик должен совершить определенное активное действие. Например, при удовлетворении заявленного истцом требования о сносе постройки, частично занимающей соседний (чужой) земельный участок, ответчик может так и не исполнить судебное решение. Соответствующие действия могут быть, конечно, совершены за счет ответчика в порядке исполнительного производства либо самим заинтересованным лицом, предъявившим иск о сносе. Однако в отсутствие гарантии последующего возмещения связанных с этим затрат принятое и вступившее в законную силу решение суда может так и остаться нереализованным. В данной связи при регламентации соседских отношений для российского правопорядка может оказаться полезным восприятие положений римского частного пра-

---

<sup>10</sup> См.: Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / под общ. ред. В.А. Белова. М., 2007. С. 243.

ва<sup>11</sup>. В частности, веским аргументом в пользу необходимости исполнения вынесенных решений по некоторым делам, например, о сносе постройки, частично расположенной на чужом соседнем земельном участке, или о ремонте здания, от которого исходит угроза причинения ущерба соседу, возможно, могла бы стать норма, допускающая последнего к владению такими вещами.

Следует иметь в виду также наличие случаев, в которых негаторный иск не позволяет в полной мере защитить интересы соседей. В качестве примера можно привести ситуацию, при которой собственник квартиры в многоквартирном жилом доме, принявший решение о ее продаже, вынужден значительно понижать стоимость продаваемого объекта, поскольку потенциальные покупатели, в целом не имевшие претензий ни к качеству квартиры, ни к цене, отказываются заключать договор на первоначальных условиях, узнав о том, кто может стать их соседями. Ими могут быть, например: «социально неблагополучные» субъекты, систематически употребляющие алкоголь или имеющие наркотическую зависимость; лица, содержащие в своих квартирах большое количество животных; представители национальностей, в кулинарных традициях которых приготовление «ароматных» блюд. Аналогичны случаи, когда один из соседей-собственников дачных участков занимается животноводством. В подобных случаях в удовлетворении основанных на ст. 304 ГК РФ негаторных требований истца вполне может быть отказано, поскольку надо еще доказать, что те или иные действия соседей препятствуют пользованию имуществом. В приведенном примере соседство непосредственным образом влияет на стоимость объекта и на его гражданский оборот, в связи с чем более верно говорить скорее о препятствиях в распоряжении собственником вещью своей волей и в своем интересе нежели о нарушении только правомочия пользования.

---

<sup>11</sup> Например, положения о гарантии возмещения на случай грозящего ущерба. См.: Санфилиппо Ч. Курс римского частного права: учебник / под ред. Д.В. Дождева; пер. с итал. М., 2000. С. 109, 182–183.

В целях защиты своих прав и охраняемых законом интересов соседи могут воспользоваться и иными частноправовыми способами и средствами, сообразно природе соответствующего «соседского права». Одни из них традиционно относят к числу вещно-правовых (а именно виндикационный иск и иск о признании права); другие – к способам защиты обязательственных прав (например, иск о понуждении к исполнению обязанности в натуре, предъявление которого возможно при наличии между соседями личного обязательства типа предусмотренного п. 2 ст. 294 Проекта обязательства по строительству и эксплуатации общей стены или иной разделительной линии между соседними земельными участками).

Помимо этого соседствующие субъекты могут воспользоваться и такими универсальными мерами защиты как иски о возмещении убытков, о компенсации морального вреда. При этом можно заметить, что дополнительные неблагоприятные имущественные последствия для правонарушителя влекут именно данные меры, в связи с чем они являются не только мерами защиты, но и мерами гражданско-правовой ответственности. Ни обязанность возврата чужого имущества (например, земельного участка при частичном расположении на нем имущества ответчика) в случае виндикации, ни присуждение определенного имущества одному соседу и соответственно непризнание на это имущество права другого соседа, ни принуждение к исполнению обязанности в натуре (например, по покраске общего забора) свойственной гражданско-правовой ответственности компенсационной функции не выполняют. Они лишь обеспечивают управомоченному лицу беспрепятственное и стабильное осуществление принадлежащего ему субъективного права на определенное недвижимое имущество, а также возможность распорядиться им.

Особо следует оговориться о таком предусмотренном ст. 12 ГК РФ способе защиты как восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения. Соответствующий иск, являясь наиболее универсальным из всех



иных средств защиты субъективных гражданских прав, зачастую ошибочно отождествляется с реституционным требованием и, как можно предположить, по этой причине до сих пор остается наименее востребованным и популярным.

К числу мер защиты прав и интересов соседей может быть отнесен также иск о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение, предусмотренный ст. 293 ГК РФ. Однако удовлетворение соответствующего требования является скорее исключением, чем правилом и возможность его предъявления предоставлена исключительно органам власти. Кроме того, лишение субъекта права собственности на занимаемое помещение не влечет «автоматически» удовлетворяющее интересы соседей прекращение владения и пользования данным помещением и во многих случаях обуславливает необходимость предъявления требования о выселении.

Юрисдикционный порядок защиты прав и охраняемых законом интересов соседствующих субъектов не является единственно возможным. Восстановление нарушенных прав соседей, как представляется, может осуществляться и в порядке самозащиты, т. е. без обращения к компетентным органам власти. Речь идет, в частности, о возможности заключения соседями медиативных соглашений. Учитывая колоссальное значение межличностной составляющей соседских отношений, степени «терпимости» соседей по отношению друг к другу, обязательное предварительное (досудебное) применение медиативных процедур к соседским спорам могло бы в немалой степени способствовать действительному разрешению соответствующих конфликтов.

Подводя итог проведенного исследования, можно отметить, что действующее российское законодательство содержит достаточный правовой инструментарий для защиты соседских прав. В то же время далеко не все из предусмотренных способов и средств способны не только юридически, но и фактически обеспечить беспрепятственное осуществление участниками гражданских правоотношений принадлежащих им прав. Исходя из этого

представляется очевидным, что действительная защита прав и интересов субъектов, в том числе, соседей зависит не только и не столько от подробной нормативной регламентации способов и средств защиты, сколько от наличия эффективного механизма реализации соответствующих правовых норм. Выработка такого механизма и является одной из основных задач науки и практики. Хочется выразить надежду, что некоторые из положений настоящей работы будут способствовать решению данной задачи.