

Научная статья
УДК 247.241; 247.242
doi: 10.17223/22253513/48/10

Соседские права как способ обеспечения баланса интересов собственников соседствующей недвижимости

Ирина Дмитриевна Кузьмина¹

¹ *Сибирский федеральный университет, Красноярск, Россия, kuzmina-58@mail.ru*

Аннотация. Обеспечение баланса интересов является основной целью правового регулирования потенциально конфликтных соседских отношений. Проанализирована дореволюционная история российского соседского права, его современные перспективы, состояние правоприменительной практики по разрешению межсоседских споров. Выявлена роль широко применяемого судами принципа обеспечения баланса интересов собственников соседствующей недвижимости, обоснована необходимость его законодательного закрепления.

Ключевые слова: соседские права, соседствующая недвижимость, баланс интересов

Для цитирования: Кузьмина И.Д. Соседские права как способ обеспечения баланса интересов собственников соседствующей недвижимости // Вестник Томского государственного университета. Право. 2023. № 48. С. 115–127. doi: 10.17223/22253513/48/10

Original article
doi: 10.17223/22253513/48/10

Neighborhood rights as a way to ensure a balance of interests of owners of neighboring real estate

Irina D. Kuzmina¹

¹ *Siberian Federal University, Krasnoyarsk, Russian Federation, kuzmina-58@mail.ru*

Abstract. Ensuring a balance of rights and legitimate interests is often indicated, primarily in the acts of the Constitutional Court of the Russian Federation, and the goals of legal regulation common to all types of civil relations. These goals are of particular importance in neighborly relations, which are usually understood as the relations of persons who own neighboring real estate objects. Formed in the pre-revolutionary legal order, which has lost its significance in Soviet law, neighborhood law as a legal means of coordinating the private interests of neighboring owners has proved to be in demand in modern Russian realities and has become one of the projected areas of property law reform.

In the draft Federal Law No. 47538-6/5 "On Amendments to Part One of the Civil Code of the Russian Federation", neighborhood law, based on the pre-revolutionary tradition, is presented as a restriction (constraint) of property rights in favor of neighbors. The content of these restrictions is, firstly, the obligation of the owner to under-

go an impact emanating from a neighboring land plot, "if it does not affect the use of his land plot or has such an impact on its use that does not exceed the established standards, and in their absence - reasonable limits based on the nature and location of the land plots or from custom." Secondly, the owner of the land plot himself is obliged to refrain from carrying out an "unacceptable impact" on the neighbor's land plot, including when building his land plot and exploiting the results of construction.

Despite the fact that only two articles (Article 293 and Article 294 of the bill) are devoted to neighborhood rights in the draft law, its implementation in this part will make up for the private legal regulation of neighborhood relations that is missing in our legal order, will have an unconditional positive impact on law enforcement practice. The latter, in the absence of guidelines in the law, has formed stable legal positions that are widely used in resolving numerous neighborhood disputes. They are based on the principle of ensuring a balance of rights and legitimate interests in neighborly relations, which is not legally designated as a general provision, but is actually used by the courts. The "balance of interests" of the owners of neighboring real estate is a guideline in determining the composition of the violation necessary for the use of civil remedies, as well as in determining the consequences of this violation applied by the court. Therefore, the legalization of the principle of ensuring a balance of rights and legitimate interests seems to be the appropriate level of solving the problems existing in the sphere of legal support of neighborhood relations.

Keywords: neighborhood rights, neighboring real estate, balance of interests

For citation: Kuzmina, I.D. (2023) Neighborhood rights as a way to ensure a balance of interests of owners of neighboring real estate. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Pravo – Tomsk State University Journal of Law*. 48. pp. 115–127. (In Russian). doi: 10.17223/22253513/48/10

Одним из многочисленных направлений реформирования вещного права является институт соседского права, нормы которого призваны урегулировать отношения собственников соседствующих объектов недвижимости. Эти отношения несут в себе потенциальную угрозу возникновения конфликта из-за возможности соседей ущемлять интересы друг друга, не выходя за пространственные границы принадлежащего каждому из них объекту недвижимости: возведение строения на своем земельном участке или осуществление реконструкции существующего объекта недвижимости таким образом, что ухудшаются условия использования соседней недвижимости (повышается пожарная опасность, увеличивается сход осадков, создаются помехи освещению двора, комнат); воздействие на соседний участок дымом; возведение забора, создающего угрозу ограничения в использовании соседом земельного участка в соответствии с его целевым назначением; посадка плодовых или декоративных деревьев слишком близко к границе соседнего участка; содержание животных и т.д.

Для предотвращения и преодоления таких конфликтов в дореволюционном российском законодательстве устанавливались ограничения и обременения права собственности в пользу определенных лиц – соседей. В Своде законов гражданских Российской империи такие, как их называл К.П. Победоносцев, «ограничения по праву соседства» [1. С. 523] относились к «правам участия частного» [2]. Г.Ф. Шершеневич отмечал, что это законодательное название не соответствовало «совокупности тех отноше-

ний, которые закон охватывает под именем прав участия», поскольку не предоставляло посторонним лицам права на чужую вещь, «участия в пользовании имуществом со стороны других лиц» [3. С. 175], а включало в себя некоторые стеснения в осуществлении права собственности в интересах соседей. Соседям предоставлялись права требовать воздержания от совершения определенных действий («чтобы сосед запрудами не поднимал речной воды»; не пристраивал «поварни и печи» к стене чужого дома; «не лил воды, не сметал сора» на дом или двор соседа; не делал «скаты кровли своей» на двор соседа; не делал «окон на двор или на крышу своего соседа без его согласия»), а также возлагались обязанности претерпевать некоторые действия со стороны соседа (возведение брандмауера, дома и иного строения, ограничивающих доступ света к соседнему дому; проход и проезд) (т. X, ч. 1, ст. 442–451) [2].

По мнению дореволюционных цивилистов, указанные ограничения не исчерпывали всех необходимых «в интересах соседства ограничений» [4. С. 287]. Поэтому предполагалось их развитие, восполнение пробелов в Проекте Гражданского уложения Российской империи, где была предусмотрена отдельная Глава III «Ограничения права собственности в пользу соседей». Она размещалась в Разделе II «Право собственности» Книги третьей «Вотчинное право» и состояла из 29 статей [2]. Основной целью правового регулирования соседских отношений, как отмечалось Редакционной комиссией, являлось «равномерное распределение прав и обязанностей между соседями», «взаимное ограничение прав собственности смежных собственников», которое «вызывается необходимостью согласовать противоположные интересы соседей, неизбежно возникающие при их взаимном столкновении» [5. С. 179]. В нормах Главы 3 Проекта Гражданского уложения закреплялось содержание ограничений в виде обязанности претерпевать определенные стеснения в пользу соседей, например, «терпеть естественный сток воды с имения вышележащего»; не препятствовать и не изменять «его естественное направление»; предоставлять на возмездной основе соседу земельный участок для устройства лесов, провоза или склада строительных материалов, если починка строения соседа без этого невозможна; предоставлять соседу право обрубить корни, ветки деревьев из соседнего имения, если они причиняют ему «стеснения в пользовании его имением», и другое. Кроме того, закреплялись некоторые правила застройки земельного участка, требующие учитывать интересы соседей: запрещалось «возводить здания таким образом, чтобы какая-либо его часть выдавалась в пространство над землей соседа»; вменялось в обязанность устраивать конюшни, хлевы, отхожие места и тому подобные сооружения на расстоянии от границ соседнего имения, чтобы не причинять ему вреда; предусматривались ограничения в устройстве окон и балконов на имение соседа и др. Кроме того, были предложены решения по таким конфликтным вопросам, как устройство заборов и посадка деревьев на границах имений. Завершалось все общим наставлением для судов при разрешении таких споров согласовывать нужды и «пользу имений и вообще интересы

сельского хозяйства и промышленности с должным уважением к праву собственности» (ст. 815), т.е., выражаясь современным языком, решать споры, обеспечивая баланс интересов соседствующих собственников.

Известные исторические события не позволили реализовать этот законопроект, а последующая отмена частной собственности на землю, массовая экспроприация, национализация и муниципализация зданий и сооружений, в том числе и жилых домов, смена политической системы и идеологических установлений привели к утрате значимости предлагаемым дореволюционным гражданским правом и доктриной способов разрешения соседских конфликтов.

В советском гражданском законодательстве не могло быть места для норм, согласующих частные интересы собственников соседствующей недвижимости. Им на смену пришли императивные нормы публичного права (земельного, водного, градостроительного и т.д.), регламентирующие пользование земельными участками, водными объектами, порядок осуществления строительства и тому подобное, а также «правила социалистического общежития и моральные принципы общества, строящего коммунизм» (ст. 5 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г.) [2]. За систематическое нарушение последних, вызывающее невозможность для других проживание в одной квартире или в одном доме, предусматривалось выселение нанимателя или членов его семьи без предоставления другого жилого помещения (ст. 333 ГК РСФСР 1964 г.). Указанные правила применялись и к лицам, имеющих жилые дома на праве личной собственности [6], а также к лицам, проживающим в доме, квартире, принадлежащих гражданину на праве личной собственности (ст. 136 Жилищного кодекса РСФСР) [7].

Изменения политического и экономического строя, произошедшие в конце 1980-х и начале 1990-х гг., ознаменовались масштабными реформами и глубокими преобразованиями, в ходе которых в общественно-экономические отношения возвратились такие ценности, как недвижимость, неприкосновенность собственности, беспрепятственное осуществление гражданских прав, недопустимость произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц и т.д. В то же время в действующем гражданском законодательстве о вещных правах так и не появилось полноценного регулирования соседских отношений. Законодатель сформировал некую систему правил их организации в многоквартирных домах, которую затем распространил на прочие здания и сооружения для собственников помещений и машино-мест. В частности, п. 1 ст. 287.4 ГК РФ устанавливает, что собственник «помещения, машино-места не вправе использовать их способами, которые нарушают права и охраняемые законом интересы собственников иных помещений, машино-мест, находящихся в тех же здании, сооружении». В этой сфере действует и особый способ защиты прав и интересов соседей в виде принудительного прекращения права собственности нарушителя прав и интересов соседей (ст. 287.7 ГК РФ).

Для собственников соседствующих земельных участков, в том числе с расположенными на них зданиями и сооружениями, гражданское законо-

дательство не предлагает какого-либо специального правового регулирования, действуют общие правила, определяющие принципы правового регулирования (ст. 1 ГК РФ), пределы осуществления гражданских прав (ст. 10 ГК РФ) и способы защиты в случае нарушения. Для отношений собственности законодательство закрепляет специальный предел осуществления права в виде требования при осуществлении права собственности не только соблюдать законы и иные правовые акты, но и не нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц (ст. 209 ГК РФ).

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренной решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 [8], было предложено устранить существующий пробел. В ней предусматривалась необходимость закрепления в ГК РФ правил, касающихся ограничений права собственности на земельный участок в интересах соседей (соседское право) (п. 3.6.2).

О наличии такой необходимости свидетельствуют и многочисленные судебные споры между соседями, которыми вынуждены заниматься суды при очевидном дефиците специального нормативного гражданско-правового регулирования. В одном из судебных актов для усиления мотивировочной части суд использовал следующий прием: «Такой подход к разрешению спора видится наиболее соответствующим общим принципам теории “обычной толерантности” Р. фон Иеринга, как одной из основ регулирования “соседского права”» (Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 11.08.2022 № 88-11157/2022). Спор возник между соседями относительно результатов застройки принадлежащих каждому из них земельных участков. Истец, который осуществил застройку своего земельного участка позднее ответчика, потребовал от ответчика снести ряд возведенных тем строений (гараж, теплицу и туалет), которые нарушают установленные минимальные противопожарные разрывы между зданиями и хозяйственными постройками и таким образом создают опасность распространения пожара. Решением Куйбышевского районного суда г. Иркутска от 29 ноября 2021 г. исковые требования были удовлетворены частично, ответчика обязали осуществить перенос теплицы, туалета и гаража. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Иркутского областного суда от 18 марта 2022 г. решение Куйбышевского районного суда г. Иркутска отменено в части удовлетворения исковых требований о переносе теплицы и туалета. Отменяя решение суда первой инстанции, суд второй инстанции исходил из того, что собственник земельного участка, приобретая его в условиях сложившейся застройки, принимает на себя возможные ограничения и риски, связанные с более ранним возведением построек на смежном земельном участке. В силу чего судом апелляционной инстанции учтено, что спорные постройки возведены в границах существующей застройки и существуют на местности, во всяком случае до приобретения истцом права собственности на земельный участок. Следовательно, размещая на своем земельном участке жилой дом,

истец должен был учитывать наличие построек на соседнем земельном участке и не вправе требовать их сноса, с чем и согласился Восьмой кассационный суд общей юрисдикции, приведя в качестве аргумента ссылку на теорию «обычной толерантности».

Обычным правовым средством, используемым для разрешения соседских споров, выступает негативный иск, нормативной основой которого является ст. 304 ГК РФ, состоящая из одного предложения: «Собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения». Отсутствие четкого определения оснований ее применения, т.е. описания состава нарушения, заставляет суды обращаться к другим нормам, регламентирующим порядок осуществления спорной деятельности собственника соседствующей недвижимости (застройки земельного участка; пристройки или надстройки существующего здания или сооружения; содержания животных, пчел; посадки деревьев; установки забора и т.д.): Градостроительному кодексу РФ, техническим регламентам, Сводам правил, СНиПам, Санитарным правилам, Правилам землепользования и застройки, утверждаемым муниципальными образованиями и др. При этом суды активно используют правовую позицию, выраженную в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в соответствии с которой само по себе «несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца» (п. 46) [9]. Суды не ограничиваются установлением факта нарушения соседом существующих правил, а выясняют, вызывает ли это нарушение негативные последствия для истца. Такие последствия могут выражаться «в ухудшении свойств и качеств вещи, невозможности ее использования по назначению», вызванного, к примеру, заболачиванием земельного участка или созданием угрозы для ее безопасного использования (Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 11.08.2022 № 88-11157/2022); в увеличении попадания снега и дождя на участок истца (Решение Усть-Удинского районного суда Иркутской области от 08.06.2020 № 2-79/2020-М-75/2020); в ухудшении инсоляции и вызванным этим снижении урожайности (Решение Усть-Удинского районного суда Иркутской области от 08.06.2020 № 2-79/2020-М-75/2020); в утрате истцом доступа к своему имуществу (Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 16.03.2022 по делу № 33-1854/2022); в возникновении реальной угрозы жизни и здоровью истца, вызванной несоблюдением противопожарных расстояний, «основанной не только на нарушениях при строительстве каких-либо норм и правил, но и на фактических обстоятельствах расположения строений в их взаимосвязи» (Решение Павловского районного суда Алтайского края от

06.10.2020 № 2-424/2020~М-333/2020), а также условиями содержания на соседнем земельном участке животных (Решение Индустриального районного суда города Барнаула от 30.03.2021 по делу № 2-752/2021) или пчел (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28.05.2019 № 37-КГ19-4) и т.д.

Установив, что нарушение неких правил не оказывает никакого доказанного истцом негативного воздействия на его права и интересы, суды, как правило, отказывают в удовлетворении иска. Например, строительство ответчиком забора, высота которого в некоторых местах превышает предельно допустимую на 7 см, не создает ту степень затемнения, которое влечет для истца какие-либо негативные последствия, поскольку участок возле спорного забора используется истцом в качестве лужайки, а не в целях выращивания плодово-ягодных культур, а отсутствие в установленном ответчиком заборе проветриваемой части, примыкание забора к дому истца не вызвали заболачивания на земельном участке, гнили на заборе, доме, не нарушают право истца по использованию принадлежащего ему земельного участка для выращивания насаждений (Решение Усть-Удинского районного суда Иркутской области от 08.06.2020 № 2-79/2020~М-75/2020); несоблюдение указанного в СНиП 30-02-97,30-102-99 расстояния посадки саженца дуба не препятствует истцу в пользовании земельным участком по целевому назначению, поскольку никаких посадок огородных и плодово-ягодных культур на земельном участке истца не имеется, участок зарос сорной травой и дикорастущими травами, истцом не обрабатывается (Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 06.07.2020 по делу № 33-5862/2020); несоответствие требованиям п. 4.4.7 СП 1.13130.2020 расположения наружной лестницы в жилом доме ответчика не влечет угрозы жизни и здоровью третьих лиц, в данном случае истцов (Решение Чемальского районного суда Республики Алтай от 08.11.2021 по делу № 2-8/2021) и т.д.

Как известно, ст. 304 ГК РФ не предусматривает конкретных правовых последствий нарушений вещных прав, не соединенных с лишением владения, ограничиваясь фразой «устранить нарушения». Истцы же, как правило, требуют применение к такому соседу радикальных мер: «снести», «демонтировать», «спилить дерево» и т.п. Животных или пчел предлагают «вывезти», «убрать» с территории земельного участка соседа. Разрешая возникший конфликт интересов, суды стремятся привести эти интересы в состоянии баланса: обеспечить равновесие между интересами соседей путем сопоставления влияния истребуемых истцом мер на права и интересы ответчика последствиям допущенного ответчиком нарушения, его влияния на права и интересы истца. Установив несоразмерность нарушений прав ответчика, которые могут возникнуть в результате совершения указанных истцом действий, например, «значительные материальные затраты», которые, очевидно, потребуются ответчику для переноса пристройки (Решение Павловского районного суда Алтайского края от 06.10.2020 № 2-424/2020~М-333/2020), суды отказывают в применении радикальных

мер (снос, демонтаж, перенос), обязывая ответчика осуществить некоторые действия, достаточные для обеспечения интересов истца: вместо истребуемого истцом сноса – осуществить компенсационные мероприятия по усилению конструкции существующей пристройки (Решение Крутинского районного суда Омской области от 15.02.2022 по делу № 2-9/2022); вместо переноса строений (бани, летней кухни) на 1 метр от межи – обязать ответчика обложить заднюю стену бани и летней кухни кирпичом толщиной в один кирпич в целях обеспечения противопожарного разрыва между данными постройками и жилым домом истца, а также реконструировать крышу указанных построек с организацией ската в сторону участка ответчика; установить снегозадержатели на крыше пристройки (Решение Павловского районного суда Алтайского края от 06.10.2020 № 2-424/2020~М-333/2020); вместо демонтажа видеокамер, которые ответчики как собственники жилого дома и земельного участка установили для осуществления видеофиксации своей придомовой территории, но с видеозахватом части земельного участка, принадлежащего соседу, – осуществить переустановку двух камер видеонаблюдения, расположенных на левой боковой стене и на задней стене их дома, в положение, исключающее видеофиксацию жилого дома и земельного участка, принадлежащих истцу (Решение Северского городского суда Томской области от 31.08.2022 по делу № 2-1030/2022); вместо пересадки дерева – спилить ветки, нависающие на участок истца (Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 16.03.2022 по делу № 33-1854/2022, 2-392/2021) и т.д.

Сложившийся в рассматриваемой сфере дефицит правового регулирования, который сейчас восполняется правовыми позициями судов, нуждается в законодательном заполнении. Предложения, высказанные в Концепции развития гражданского законодательства о формировании в Гражданском кодексе «соседского права», были реализованы в Проекте Федерального закона № 47538-6 (во втором чтении) «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», принятого к рассмотрению Государственной Думой в апреле 2012 г. В ноябре 2012 г. постановлением Государственной Думы указанный законопроект было предложено разделить на отдельные положения, которые должны были стать самостоятельными законопроектами. В части реформирования вещного права этот законопроект был обновлен и доработан рабочей группой, одобрен Советом по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства при Президенте РФ (в дальнейшем – законопроект) [10], однако до настоящего времени не рассматривался Госдумой и не стал законом. Вместо этого 21 декабря 2021 г. был принят Федеральный закон «О внесении изменений в часть первую ГК РФ» № 430-ФЗ [11], изменивший редакцию некоторых статей ГК РФ либо признавший их утратившими силу. Кроме того, закон ввел две новые главы: 6.1 «Недвижимые вещи» и 17.1 «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строитель-

ства, помещения и машино-места». Очевидно, что новеллы ГК РФ не стали актом реформирования вещного права. За рамками этого закона остался весь основной массив правового регулирования в указанной сфере, включая и нормы о соседских правах.

В законопроекте соседским правам посвящено две статьи: ст. 293. Ограничения права собственности на земельный участок в пользу соседей (соседские права) и 294. Содержание соседских прав. Изложение соседских прав начинается с воспроизведения общегражданского требования осуществления правомочий с соблюдением прав и охраняемых законом интересов собственников (владельцев) соседних земельных участков (ст. 293 законопроекта). Затем определяется сфера действия соседских прав («соседские земельные участки») и устанавливаются специальные ограничения права собственности в пользу соседей, так называемые соседские права (ст. 293 законопроекта).

Во-первых, собственник обязуется претерпевать в определенных пределах воздействие, исходящее с соседнего 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». Он также обязан терпеть иные действия соседа, которые затрагивают его объект недвижимости (сбор плодов с его дерева, упавших на соседний участок; обрезку корней), а также удовлетворять некоторые его требования: об участии в строительстве или в разумных расходах на строительство общей стены (забора, изгороди) между земельными участками или в установлении иной разделительной линии между земельными участками (межевых знаков на общих границах), а также в разумных расходах по эксплуатации таких объектов; допускать соседа на свой земельный участок для осуществления ремонтных работ.

Во-вторых, собственник земельного участка сам обязан воздерживаться от осуществления «недопустимого воздействия» на земельный участок соседа: воздерживаться от строительства, в том числе канализационных сооружений, колодцев, а также посадок, углубления своего земельного участка, если это нарушает права соседей; надлежащим образом содержать свой объект недвижимости (устранять угрозы обрушения, снести здание (сооружение), оказывающее недопустимое воздействие на соседний земельный участок); не совершать действий, препятствующих естественному стоку воды; своими действиями не изменять притока света на земельный участок и не сужать открывающегося с него вида и т.д. Соответственно, соседское право складывается из двух элементов: обязанность претерпевать деятельность соседа на своем земельном участке и обязанность самому воздерживаться от осуществления недопустимого воздействия на объект недвижимости соседа. Законопроект обозначает и способ защиты прав при нарушении установленных обязанностей – требовать устранения препятствий в пользовании своим земельным участком (негативный иск).

Таким образом, законопроект, обращаясь к регулированию соседских отношений, дает представление о сфере его действия по кругу лиц (собственники соседних земельных участков) и объектам (соседние земельные участки), определяет общие пределы ограничения права собственности в пользу соседей, а также устанавливает содержание некоторых соседских прав и определяет способ защиты соседского права в случае его нарушения.

Введение данных норм в Гражданский кодекс РФ, при всей их малочисленности, безусловно, восполнит отсутствующее в нашем правовом порядке частноправовое регулирование соседских отношений, основанное на классической концепции взаимного терпения, содействия, уважения прав и интересов друг друга, «нормальной толерантности». Кроме того, оно внесет элемент диспозитивности, легализовав, в частности, право соседей заключать соглашения, регулирующие их отношения (ст. 294 законопроекта). При этом очевидно, что не утратят своего значения и публично-правовые нормы градостроительного, природоохранного и прочего законодательства, которые будут субсидиарно применяться при решении вопроса о выходе соседа за пределы допустимого поведения. Однако реализация положений законопроекта не приведет к восполнению остающихся многочисленных пробелов в регулировании соседских отношений, на которые справедливо указывают представители доктрины гражданского права: «...отсутствие закрепления права на компенсацию при разрешении воздействия соседа с соседнего участка», необходимость дальнейшего совершенствования критериев недопустимого воздействия» [12–14], необходимость распространения норм института соседского права на собственников и иных титульных владельцев не только земельных участков, но и иного недвижимого имущества [15], о допущенном в законопроекте пересечении соседских и сервитутных прав [16] и т.д. Ввиду значительной доли соседских споров, связанных с осуществлением застройки земельного участка, целесообразно было бы закрепить в нормах соседского права некое подобие права «преждепользования» по аналогии с институтом патентного права: собственник земельного участка при осуществлении его застройки должен учитывать сложившуюся застройку соседних земельных участков, наличие там построек и не вправе требовать их сноса или переноса. При этом следует согласиться с мнением О.М. Козырь, что даже самым подробным законом не может быть предложено универсальное регулирование всех возможных споров, связанных с взаимоотношениями соседей по поводу принадлежащих им земельных участков [17]. Поэтому сохраняется актуальность законодательно необозначенного в качестве общего положения, но реально применяемого судами и работающего принципа обеспечения баланса прав и законных интересов в соседских отношениях, легализация которого в нормах соседского права была бы весьма полезной.

Список источников

1. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. М. : Статут, 2002. 800 с.

2. Кодификация российского гражданского права: Свод законов гражданских Российской империи, Проект Гражданского уложения Российской империи, Гражданский кодекс РСФСР 1922 года, Гражданский кодекс РСФСР 1964 года. Екатеринбург : Изд-во института частного права, 2003. 928 с.

3. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М. : СПАРК, 1995. 556 с.

4. Васильковский Е.В. Учебник гражданского права. М. : Статут, 2003. 382 с.

5. Гражданское уложение. Книга третья. Вотчинное право. Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского Уложения. Том первый. Ст. 1–174. С объяснениями. СПб., 1902. 630 с.

6. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 25.03.1964 № 3 «О судебной практике по гражданским жилищным делам» // СПС «КонсультантПлюс». Версия Проф.

7. Жилищный кодекс РСФСР. Утв. Верховным Советом РСФСР 2.06.1983 г. // Ведомости ВС РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883.

8. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / вступ. ст. А.Л. Маковского. М. : Статут, 2009. 160 с.

9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

10. Проект Федерального закона № 47538-6/5 (во втором чтении) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации». URL: <http://privlaw.ru/soviet-po-kodifikacii/projects/>

11. Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ (ред. от 28.06.2022) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2021. № 52 (часть I). Ст. 8989.

12. Емелькина И.А. Институт ограничения права собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и в праве отдельных европейских стран // Вестник гражданского права. 2016. № 2 // СПС «КонсультантПлюс». Версия Проф.

13. Сюбаева Ю.Д. Некоторые особенности разрешения соседских конфликтов, связанных с деятельностью юридических лиц // Юрист. 2021. № 4.

14. Козырь О.М. Соседские права и перспективы их законодательного регулирования в России // Российский судья. 2022. № 1.

15. Воронова О.Н. Соседские права в гражданском праве // Семейное и жилищное право 2016. № 2.

16. Александрова М.А., Громов С.А., Краснова Т.С., Рассказова Н.Ю., Рудковская А.Д., Рыбалов А.О., Толстой Ю.К. Заключение кафедры гражданского права СПбГУ на проект изменений раздела о вещных правах ГК РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 7. С. 62–111.

17. Козырь О.М. Соседские права и перспективы их законодательного регулирования в России // Российский судья. 2022. № 1. С. 14–18.

References

1. Pobedonostsev, K.P. (2002) *Kurs grazhdanskogo prava. Pervaya chast': Votchinnyye prava* [Civil law. Part I: Patrimonial Rights]. Moscow: Statut.

2. Anon. (2003) *Kodifikatsiya rossiyskogo grazhdanskogo prava: Svod zakonov grazhdanskikh Rossiyskoy Imperii, Proekt Grazhdanskogo ulozheniya Rossiyskoy Imperii, Grazhdanskiy kodeks RSFSR 1922 goda, Grazhdanskiy kodeks RSFSR 1964 goda* [Codification of Russian Civil Law: The Code of Civil Laws of the Russian Empire, The Draft Civil Code of the Russian Empire, The Civil Code of the RSFSR of 1922, The Civil Code of the RSFSR of 1964]. Ekaterinburg: The Institute of Private Law.

3. Shershenevich, G.F. (1995) *Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava (po izdanpiyu 1907 g.)* [Russian Civil Law (according to the edition of 1907)]. Moscow: SPARK.

4. Vaskovskiy, E.V. (2003) *Uchebnik grazhdanskogo prava* [A Textbook of Civil Law]. Moscow: Statut.

5. Russian Empire. (1902) *Grazhdanskoe ulozhenie. Kniga tret'ya. Votchinnoe pravo. Proekt" Vysochayshe uchrezhdennoy Redaktsionnoy komissii po sostavleniyu Grazhdanskogo Ulozheniya* [The Civil Code. Book 3. Estate Law. Project of the Highest Established Editorial Commission for the preparation of the Civil Code]. Vol. 1. Art. 1–174. St. Petersburg: [s.n.].

6. The Supreme Court of the USSR. (1964) *Postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda SSSR ot 25.03.1964 № 3 "O sudeb-noy praktike po grazhdanskim zhilishchnym delam"* [Decree No. 3 of the Plenum of the Supreme Court of the USSR dated March 25, 1964, "On judicial practice in civil housing cases"]. [Online] Available from: SPS Konsul'tantPlyus.

7. The Supreme Soviet of the RSFSR. (1983) *Zhilishchnyy kodeks RSFSR. Utv. Verkhovnym Sovetom RSFSR 2.06.1983 g.* [The Housing Code of the RSFSR. Approved Supreme Soviet of the RSFSR on June 2, 1983]. *Vedomosti VS RSFSR*. 26. Art. 883.

8. The Russian Federation. (2009) *Kontseptsiya razvitiya grazhdanskogo zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii* [The concept of development of the civil legislation of the Russian Federation]. Moscow: Statut.

9. The Supreme Court of the Russian Federation. (2010) *Postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda RF № 10, Plenuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF № 22 ot 29.04.2010 (red. ot 23.06.2015) "O nekotorykh voprosakh, voznikayushchikh v sudebnoy praktike pri razreshenii sporov, svyazannykh s zashchitoy prava sobstvennosti i drugih veshchnykh prav"* [Resolution No. 10 of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation, Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation No. 22 dated April 29, 2010 (as amended on June 23, 2015) "On some issues arising in judicial practice in resolving disputes related to the defense that right of ownership and other property rights"]. *Byulleten' Verkhovnogo Suda RF*. 7.

10. The Russian Federation. (n.d.) *Proekt Federal'nogo zakona № 47538-6/5 (vo vtorom chtenii) "O vnesenii izmeneniy v chast' pervuyu Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii"* [Draft Federal Law No. 47538-6/5 (second reading) "On Amendments to Part One of the Civil Code of the Russian Federation"]. [Online] Available from: <http://privlaw.ru/soviet-po-kodifikatsii/projects/>

11. The Russian Federation. (2021) *FZ ot 21.12.2021 № 430-FZ (red. ot 28.06.2022) "O vnesenii izmeneniy v chast' pervuyu Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii"* [Federal Law No. 430-FZ of December 21, 2021 (as amended on June 28, 2022) "On Amendments to Part One of the Civil Code of the Russian Federation"]. *Sobranie zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii – Legoslation Bulletin of the Russian Federation*. 52(1). Art. 8989.

12. Emelkina, I.A. (2016) *Institut ogranicheniya prava sobstvennosti v pol'zu sosedey (sosedscoe pravo) v rossiyskom prave i v prave otdel'nykh evropeyskikh stran* [The institution of restriction of property rights in favor of neighbors (neighbor law) in Russian law and in the law of individual European countries]. *Vestnik grazhdanskogo prava*. 2. [Online] Available from: SPS Konsul'tantPlyus.

13. Syubaeva, Yu.D. (2021) *Nekotorye osobennosti razresheniya sosedskikh konfliktov, svyazannykh s deyatelnost'yu yuridicheskikh lits* [Some features of the resolution of neighborly conflicts related to the activities of legal entities]. *Yurist*. 4.

14. Kozyr, O.M. (2022) *Sosedskie prava i perspektivy ikh zakonodatel'nogo regulirovaniya v Rossii* [Neighborhood rights and prospects for their legislative regulation in Russia]. *Rossiyskiy sud'ya*. 1.

15. Voronova, O.N. (2016) *Sosedskie prava v grazhdanskom prave* [Neighborhood rights in civil law]. *Semeynoe i zhilishchnoe pravo*. 2.

16 Aleksandrova, M.A., Gromov, S.A., Krasnova, T.S., Rasskazova, N.Yu., Rudokvas, A.D., Rybalov, A.O. & Tolstoy, Yu.K. (2020) *Zaklyuchenie kafedry*

grazhdanskogo prava SPbGU na projekt izmeneniy razdela o veshchnykh pravakh GK RF [Conclusion of the Department of Civil Law of St. Petersburg State University on the draft amendments to the section on real rights of the Civil Code of the Russian Federation]. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii*. 7. pp. 62–111.

17. Kozyr, O.M. (2022) Sosedskie prava i perspektivy ikh zakonodatel'nogo regulirovaniya v Rossii [Neighborhood rights and prospects for their legislative regulation in Russia]. *Rossiyskiy sud'ya*. 1. pp. 14–18.

Информация об авторе:

Кузьмина И.Д. – доцент, доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права Сибирского федерального университета (Красноярск, Россия). E-mail: kuzmina-58@mail.ru

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

Information about the author:

I.D. Kuzmina, Siberian Federal University (Krasnoyarsk, Russian Federation). E-mail: kuzmina-58@mail.ru

The author declares no conflicts of interests.

*Статья поступила в редакцию 02.11.2022;
одобрена после рецензирования 11.02.2023; принята к публикации 04.07.2023.*

*The article was submitted 02.11.2022;
approved after reviewing 11.02.2023; accepted for publication 04.07.2023.*