

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)  
Юридический институт  
Магистратура

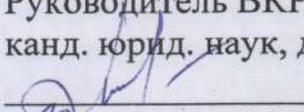
УДК 347.214.23

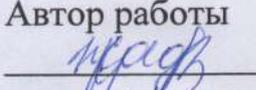
Жадобина Анастасия Васильевна

СОСЕДСКИЕ ОТНОШЕНИЯ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РОССИИ

**МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ**

на соискание степени магистра  
по направлению подготовки  
40.04.01 – «Юриспруденция»

Руководитель ВКР  
канд. юрид. наук, доцент  
 М.П. Имекова  
«20» апреля 2021 г.

Автор работы  
 А.В. Жадобина

Томск–2021

ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ  
Магистратура

ЗАДАНИЕ

по подготовке выпускной квалификационной (магистерской) работы

студенту Жадобиной Анастасии Васильевне

Тема выпускной (квалификационной) работы Соседские отношения в гражданском праве России

Утверждена \_\_\_\_\_

Руководитель работы: кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Мария Павловна Имекова.

Сроки выполнения выпускной (квалификационной) работы:

1). Составление предварительного плана и графика написания выпускной (квалификационной) работы

с «23» сентября 2019 г. по «23» октября 2019 г.

2). Подбор и изучение необходимых нормативных документов, актов и специальной литературы с «14» октября 2019 г. по «25» ноября 2020 г.

3). Сбор и анализ практического материала с «11» ноября 2020 г. по «15» февраля 2021 г.

4). Составление окончательного плана выпускной (квалификационной) работы с «01» марта 2021 г. по «05» марта 2021 г.

5). Написание и оформление выпускной (квалификационной) работы с «09» марта 2021 г. по «09» апреля 2021 г.

Если работа выполняется по заданию организации указать ее \_\_\_\_\_

Встречи дипломника с научным руководителем – ежемесячно (последняя неделя месяца в часы консультаций).

Научный руководитель \_\_\_\_\_

С положением о порядке организации и оформления выпускных (квалификационных) работ ознакомлен, задание принял к исполнению \_\_\_\_\_

## АННОТАЦИЯ

В рамках настоящей магистерской диссертации проанализированы теоретические и практические основы такой правовой конструкции, как соседское право.

Объем исследования составляет 102 страницы. При написании было использовано 118 источников. Структура диссертации представлена введением, тремя главами с восемью параграфами, заключением, списком использованных источников и литературы.

Объектом исследования являются общественные отношения, которые складываются между фактическими владельцами смежных или близко расположенных объектов недвижимости, обусловленные воздействием эффекта эксплуатации последних друг на друга.

Предметом диссертационного исследования выступают правовые нормы, регламентирующие обременения, а также ограничения какого-либо права одного соседа (обязанность терпеть воздействие с чужого объекта недвижимости, соблюдать установленные законом запреты, предпринимать определенные действия в отношении объекта недвижимости), установленные в интересах другого соседа; судебная практика, а также научные результаты, полученные исследователями в данной области.

Целью настоящего научного исследования является всестороннее изучение и формирование подходов к пониманию соседского права и соседских отношений, в том числе в контексте их исторического развития, зарубежного опыта, а также разработка предложений по совершенствованию нормативно-правового регулирования в данной сфере.

Во введении отражается актуальность избранной темы исследования, устанавливаются цели и задачи исследования, предмет, объект и методы исследования, определяется теоретическая основа исследуемой тематики, характеризуется степень научной разработанности темы, раскрывается его научная новизна, приводятся сведения о структуре работы.

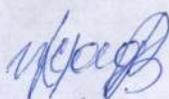
В первой главе дается общая характеристика соседского права и соседских отношений по гражданскому праву России, в том числе в контексте их исторического развития. Кроме того, обращается внимание на правовой опыт зарубежных государств. Даны определения понятий «соседские правоотношения», «соседское право», проанализированы объекты, субъекты и содержание соседских. Разработаны ряд предложений по совершенствованию механизма правового регулирования соседских отношений.

Во второй главе анализируются действующие в Российской Федерации нормативные правовые акты в сфере соседских отношений, выделяются возможные ограничения соседских прав в гражданском, жилищном, земельном, градостроительном законодательстве, а также сервитутные обременения. Приводится обоснование того, какими правовыми нормами руководствуются суды и иные правоприменители, чтобы разрешать правовые споры, относящиеся к сфере соседских отношений.

В третьей главе представлено обобщение судебной практики рассмотрения споров об устранении препятствий в пользовании земельным участком, а также об устранении препятствий в пользовании зданиями, строениями, жилыми и нежилыми помещениями в контексте разрешения соседских конфликтов. Приводится анализ различных судебных актов, предметом которых являются требования соседей, направленные на защиту их вещных прав на принадлежащее им недвижимое имущество

В заключении подводятся итоги проведенного исследования. Кратко описываются основные выводы, сформулированные в диссертационном исследовании.

Автор работы



Жадобина А.В.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Введение.....                                                                                                                              | 6  |
| 1 Общая характеристика соседского права и соседских отношений по гражданскому праву России.....                                            | 10 |
| 1.1 Краткий обзор отечественной и зарубежной истории развития соседского права.....                                                        | 10 |
| 1.2 Понятие соседского права.....                                                                                                          | 18 |
| 2 Правовое регулирование соседских отношений по законодательству Российской Федерации.....                                                 | 40 |
| 2.1 Гражданско-правовое регулирование и защита соседских отношений.....                                                                    | 40 |
| 2.2 Правовое регулирование сервитутных обременений соседских прав.....                                                                     | 48 |
| 2.3 Ограничения в пользу соседей, закрепленные в жилищном и градостроительном законодательстве.....                                        | 52 |
| 2.4 Земельно-правовые ограничения соседских прав.....                                                                                      | 59 |
| 3 Практика рассмотрения судами споров, возникающих из соседских правоотношений.....                                                        | 65 |
| 3.1 Судебная практика рассмотрения споров об устранении препятствий в пользовании земельным участком.....                                  | 65 |
| 3.2 Судебная практика рассмотрения споров об устранении препятствий в пользовании зданиями, строениями, жилыми и нежилыми помещениями..... | 80 |
| Заключение.....                                                                                                                            | 86 |
| Список использованных источников и литературы.....                                                                                         | 88 |

## ВВЕДЕНИЕ

Земельные участки и иные объекты недвижимости, прочно связанные с землей, не могут существовать изолированно друг от друга. Они взаимосвязаны независимо от правового основания владения и пользования ими. Между соседними объектами существует физическая и юридическая связь, которую следует учитывать самим правообладателям, а также законодателю, правоприменителям.

Без ограничения прав ради нормального их осуществления и защиты законных интересов соседей не может быть обеспечено мирное сосуществование лиц, «обреченных жить рядом длительное время (порой всю свою жизнь), иметь по соседству внушительное недвижимое имущество (земельный участок, жилой дом, нежилые строения и т.п.)»<sup>1</sup>. Именно в отношениях между соседями проявляется конфликт интересов, и использование прав одним лицом не должно приводить к ущемлению прав и законных интересов соседа.

В российском законодательстве практически отсутствуют нормы соседского права. Однако теоретическое осмысление данного явления представляется важным как с точки зрения дальнейшего совершенствования законодательства, так и обобщения судебной практики рассмотрения соседских споров.

Целью исследования является всестороннее изучение и формирование подходов к пониманию соседского права и соседских отношений, в том числе в контексте их исторического развития, зарубежного опыта, а также разработка предложений по совершенствованию нормативно-правового регулирования в данной сфере.

Достижение поставленной цели предопределило необходимость решения следующих задач:

- 1) сделать краткий обзор отечественной и зарубежной истории

---

<sup>1</sup> Андреев Ю. Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. М., 2016. С. 1.

развития соседского права;

2) проанализировать действующие в сфере соседских отношений нормативные правовые акты РФ, выделить возможные ограничения соседских прав в гражданском, жилищном, земельном, градостроительном законодательстве, а также сервитутные обременения;

3) сделать выводы о достаточности существующего правового механизма в регулировании соседских отношений или же выявить необходимость специального правового регулирования;

4) дать определение соседских правоотношений, проанализировав их объекты, субъекты и содержание;

5) дать определение соседского права с точки зрения имеющих в литературе подходов к его пониманию;

6) проанализировать практику рассмотрения судами соседских споров.

Объектом исследования являются общественные отношения, которые складываются между фактическими владельцами смежных или близко расположенных объектов недвижимости, обусловленные воздействием эффекта эксплуатации последних друг на друга.

Предметом исследования выступает совокупность правовых норм, регламентирующих ограничения какого-либо права одного соседа (обязанность терпеть воздействие с чужого объекта недвижимости или соблюдать установленные законом запреты) в интересах другого, судебная практика, а также научные результаты, полученные ранее другими исследователями в данной области.

Теоретической основой данной работы стали труды Ю.Н. Андреева, И.Б. Новицкого, Ф.О. Богатырева, И.А. Емелькиной, Ю.Д. Сябаевой, Ю.В. Виниченко, О.А. Поротиковой, Г.Ф. Шершеневича, Ю.П. Шубина, И.А. Покровского и др.

Нормативной основой послужили международно-правовые акты, Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, иные действующие нормативно-правовые акты.

Эмпирическую основу исследования составили разъяснения Верховного Суда Российской Федерации. Кроме того, было уделено внимание судебной практике в сфере соседского права.

Методологическую основу исследования составляет комплексное применение общенаучных и частноправовых методов. Общенаучными методами исследования являются диалектический и логический методы (идеализация, абстрагирование, формализация, анализ, синтез, индукция, дедукция, обобщение, аналогия и сравнение, классификация и обобщение), системно-структурный, а также лингвистический методы. Частноправовыми методами исследования являются формально-логический, историко- и сравнительно-правовой методы, а также методы толкования правовых норм и правового моделирования.

Степень разработанности темы исследования. Тема соседского права была популярной как в дореволюционный период, так и в современной доктрине. В дореволюционной науке проблеме соседского права уделяется внимание в трудах И. А. Покровского, К.П. В.И. Курдиновского, Г.Ф. Шершеневича, К.П. Победоносцева и др. Кроме того, в период отсутствия частной собственности на землю вопросами ограничения права в интересах соседей занимались, в частности, И.Л. Брауде, И.Б. Новицкий.

Тема ограничений права собственности является весьма популярной в современной отечественной доктрине. Особый интерес к проблеме исследования был вызван разработкой и обсуждением в 2012 году законопроекта, которым предлагалось внести существенные изменения в Гражданский кодекс РФ по вопросам соседского права. В числе авторов наиболее важных трудов, которые внесли вклад в разработку теоретической основы проблемы ограничений права собственности в интересах соседей, следует отметить Н. П. Асланяна, Ю.Д. Сюбаеву, О. А. Поротикову, Ю. Н. Андреева, Ю. В. Виниченко, И. А. Емелькину, Т. П. Подшивалова, и др.

Научная новизна исследования заключается в комплексном исследовании вопросов соседского права, анализе особенностей российского нормативно-правового регулирования и судебной практики в области соседских отношений, а также в предложении по совершенствованию законодательного регулирования соседского права.

Полученные в процессе исследования результаты позволили вынести на защиту следующие положения.

1. Дается авторское определение соседских отношений, а также исследуются подходы к пониманию соседского права в объективном смысле (как комплексного института законодательства) и субъективном смысле (как обременения, ограничения какого-либо права одного соседа в интересах другого).

2. На основе анализа действующих в России нормативных правовых актов в сфере соседских отношений делается вывод о недостаточности существующего правового механизма в регулировании соседских отношений и о необходимости специального правового регулирования.

3. На основе подробного обобщения судебной практики по основным требованиям при разрешении соседских споров делается вывод о том, что данные конфликты разрешаются преимущественно с применением публично-правовых норм, что не соответствует частным интересам участников соседских отношений, что, в свою очередь, подтверждает необходимость закрепления в российском правовом порядке конструкции соседского права.

4. С учетом имеющегося пробела в правовом регулировании соседских отношений в России предлагается внести изменения в законодательство в данной сфере.

Структура диссертации. Диссертация включает введение, три главы, содержащие восемь параграфов, заключение, список использованных источников и литературы.

# 1 Общая характеристика соседского права и соседских отношений по гражданскому праву России

## 1.1 Краткий обзор отечественной и зарубежной истории развития соседского права

Развитие соседского права как правового института в России не было поступательным, поскольку в одни периоды регулирование соседских отношений было упорядочено, а в другие – разрозненно, либо же нормы соседского права отсутствовали вообще.

В период племенной организации общества соседские отношения не возникали, соседями, скорее, считались племена, а позднее – государства. В условиях коллективного присвоения продуктов труда соседские отношения были невозможны. Виниченко Ю.В. отмечает, что «появление соседских отношений, в свою очередь, было связано с переходом славян, как и других древних племен, от первобытной (родовой) к крестьянской (соседской) общине, отличительной особенностью которой, по мнению специалистов, является сочетание индивидуальной собственности «на дом, приусадебный участок, а затем и на пашню, иногда – луг, и общинной собственности на пустующие земли и остальные угодья»<sup>2</sup>. С этого момента в обществе начинают формироваться правила взаимоотношения членов общины, которые можно было бы отнести к числу соседских (нормы соседского права).

Р.И. Сериков не согласен с таким мнением о моменте возникновения отечественного соседского права. Он убежден в том, что «соседские отношения в правовом смысле берут свое начало ранее, чем возникновение индивидуальной собственности на Руси»<sup>3</sup>, то есть еще в Древней Руси. Так

---

<sup>2</sup> Виниченко Ю. В. Возникновение соседских отношений и соседского права в России // Пролог: журнал о праве. 2013. №1. С. 20-24. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/vozniknovenie-sosedskih-otnosheniy-i-sosedskogo-prava-v-rossii> (дата обращения: 20.11.2019).

<sup>3</sup> Сериков Р.И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период // Территория науки. 2014. №2. С. 208-215. URL:

или иначе, члены одной общины использовали какое-либо имущество, которое являлось коллективным. У членов такого общества возникали какие-либо трения по этому поводу, а поскольку они члены одной общины, и само собой являются соседями в рамках одной общины, племени, что приводило к необходимости регулирования таких отношений обычаями общины.

Представляется, соседские отношения возникли с появлением именно индивидуальной собственности, поскольку при коллективной собственности отсутствовали смежные земельные участки, находящиеся в самостоятельном хозяйственном ведении соседей, то есть жители осуществляли эксплуатацию земли совместно, общими усилиями. Однако, как справедливо отмечает Ю.Д. Сюбаева: «С зарождением индивидуальной собственности нельзя связывать становление самого соседского права, поскольку в то время отсутствовала надлежащая правовая регламентация, которая бы урегулировала взаимоотношения соседей и закрепляла соседские нормы в нормативных актах»<sup>4</sup>.

Уже в Русской правде можно обнаружить первые нормы соседского права. Так, статьей 34 Краткой редакции Русской правды, а также статьями 71-73 Пространной редакции Русской правды предусматривалась ответственность за повреждение межевых знаков, за нарушение и уничтожение межей, установку тына (забора, ограды), нарушающего границы дворового участка (дворной межи)<sup>5</sup>. Почти аналогичная норма содержалась в Судебнике 1497 года. Так в статье 61 Судебника было установлено требование «устройства изгородей между соседними земельными участками в целях избежания потравы посевов скотом,

---

<https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-sosedskih-otnosheniy-v-dorevolyutsionnoy-rossii-i-v-sovetskiy-period> (дата обращения: 21.11.2019).

<sup>4</sup> Сюбаева Ю. Д. Эволюция соседского права на различных этапах развития земельных отношений // Пробелы в российском законодательстве. 2017. №6. С. 195-199. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/evolyutsiya-sosedskogo-prava-na-razlichnyh-etapah-razvitiya-zemelnyh-otnosheniy> (дата обращения: 22.11.2019).

<sup>5</sup> Владимиров С.М. Исторические особенности соседского права в российском дореволюционном праве // Теория и история государства и права. 2012. №12. С. 21-25.

возлагалась обязанность соорудить изгородь на владельца той пахотной земли, которая граничила с покосами»<sup>6</sup>.

Большинство исследователей вопросов соседского права считают, что появление соседского права в гражданско-правовом смысле нужно связывать с упоминанием о них в Соборном уложении 1649 года. В статьях 231-238 предусматривалась обязанность устройства межевых ограждений (изгородей), предполагалась возможность назначения сурового наказания за нарушение межей и межевых знаков, возлагалась имущественная ответственность на строителей плотин, мельниц и иных сооружений, приводящих к затоплению прибрежных земельных участков, сенокосов, пастбищ, причинению вреда соседям. Уложение запрещало под угрозой сноса возводить строения на меже или возле межи (статья 277), пристраивать печи или кухни к стенам соседских зданий (статья 278), выбрасывать мусор, лить воду на соседний земельный участок, «учинять иную пакость» соседу (статья 279)<sup>7</sup>. Следовательно, уже в 15-17 веках в российских правовых источниках имелись нормы соседского права, хотя говорить об их системе пока рано.

Следующим этапом в правовом регулировании соседских отношений являлся составленный в 19 веке Свод законов Российской Империи от 01 января 1835 года. В нем было регламентировано «право участия частного», под которым в соответствии со статьей 433 X тома Свода законов понималось «участие в выгодах чужого имущества, установленное не для всех без изъятия, а «единственно и исключительно в пользу кого-либо из частных владельцев»<sup>8</sup>.

Согласно ст.ст. 442, 446 - 448, 450 ч. 1 т. X Свода законов домовладелец не вправе был пристраивать кухню (печь), кузницу к стене

---

<sup>6</sup> Андреев Ю. Н. Указ. соч. С. 5.

<sup>7</sup> Российское законодательство X - XX веков. / под общ. ред. О.И. Чистякова. Т. 3. М., 1985. С. 141 - 142, 317.

<sup>8</sup> Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. / Московский гос. ун-т им. М. В. Ломоносова, Юридический фак., Каф. гражданского права. 2-е изд. М., 2016. 380 с. URL : <https://civil.consultant.ru/elib/books/24/> (дата обращения: 23.11.2019).

соседского дома, направлять воду, талый снег, мусор на территорию соседского двора (крышу дома), устраивать скат своей крыши в сторону соседского двора, устанавливая в соседской стене свою дымоотводную трубу. Сосед был ограничен в праве выводить окна на чужой двор, обязан был не препятствовать устройством балконов, галерей, иных сооружений при своем доме виду соседа и его доступу к своему дому. Застройщик дома, возводимого на самой меже, не вправе был устраивать окна, выходящие на двор или крышу соседского дома, без согласия соседа. Собственник имения обязан был терпеть стеснения, вызванные законными решениями властей предоставить соседу право прохода (проезда) через участок собственника имения по причине невозможности пройти (проехать) через свой участок ввиду временного затопления паводковыми водами. Собственник прибрежного участка не вправе был примыкать свою плотину к противоположному берегу, принадлежавшему соседу. Сельский земельный собственник не мог устраивать запруды на реке, приводившую к подтоплению вышерасположенных участков пашни и лугов, прекращению работы мельницы соседа. Основное значение этих норм заключалось именно в том, что при возникновении споров между соседями в их разрешение не вмешивались представители власти, они регулировались исключительно посредством гражданского процесса. Свод законов Российской Империи положил начало развитию института соседского права в том понимании, в котором оно изучается сейчас.

Можно обозначить, что, не обращая внимания на бесспорные плюсы, Свод законов не содержал целостной системы соседского права и не регулировал все сферы соседских отношений. Поэтому, например, по мнению Ю.Д. Сюбаевой, «более удачной, по сравнению с нормами Свода законов, представляется правовая регламентация соседских прав, изложенная авторами Проекта гражданского уложения Российской империи»<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Сюбаева Ю. Д. Эволюция соседского права на различных этапах развития земельных отношений // Пробелы в российском законодательстве. 2017. №6. С. 195-199. URL:

Проект Гражданского уложения Российской империи (1910) предусматривал специальный раздел «Ограничения права собственности на пользу соседей»<sup>10</sup>, содержащий ряд норм, обязывающих и ограничивающих права собственников ради защиты законных прав и интересов соседей. Так, согласно статье 787 Проекта собственник нижерасположенного имения обязан был терпеть естественный сток воды с вышерасположенного имения и не устраивать сооружения, препятствующие этому стоку или изменяющие его естественное направление во вред соседских имений. В свою очередь, собственник вышерасположенного имения (земельного участка) обязывался не предпринимать действий, отягчающих изложенную обязанность собственника нижерасположенного земельного участка.

Статья 803 Проекта Уложения возлагала на соседей обязанность «осуществлять свои права с наименьшим ограничением (стеснением) прав собственника - соседа, который, в свою очередь, был обязан не препятствовать своему соседу в совершении последним действий, необходимых для осуществления своих имущественных прав, предусмотренных законом»<sup>11</sup>. Всякий собственник наделялся правом требовать участия соседа в разграничении соседских имений за общий счет. Стены и заборы, расположенные на границе двух городских или сельских имений, также должны создаваться и поддерживаться в надлежащем состоянии за счет общих денежных средств соседей - собственников этих имений. Собственнику запрещалось возводить здание таким образом, чтобы какая-либо его часть входила в пространство над землей соседа, а также устраивать скат крыши, направлять водосточные трубы, сметать сор и спускать грязную воду на землю или строения соседа. Сосед, захвативший по умыслу или по неосторожности часть соседской земли при возведении своего

---

<https://cyberleninka.ru/article/n/evolyutsiya-sosedskogo-prava-na-razlichnyh-etapah-razvitiya-zemelnyh-otnosheniy> (дата обращения: 21.11.2019).

<sup>10</sup> Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения // Гражданское уложение. Кн. 3: Вотчинное право: / Под ред. И.М. Тютрюмова; Сост. А.Л. Саатчиан. М., 2008. С. 85 - 132.

<sup>11</sup> Андреев Ю. Н. Указ. соч. С. 9.

здания, приобретал право собственности на это здание при условии выплаты соседу соответствующего денежного вознаграждения. Собственник мог собирать плоды с ветвей, свесившихся с соседнего участка на его землю, а также плоды, упавшие на его землю. Все эти нормы были подробно регламентированы в ст.ст. 804 - 807, 808-812 Проекта Уложения, который, как известно, не был принят. Вместе с тем, это не мешает заимствовать ряд его положений сейчас, дополнив действующий Гражданский кодекс РФ, в который до сих пор не были включены нормы соседского права.

Дискуссионным в литературе является вопрос о развитии соседского права в период существования Советского государства, поскольку частная собственность в СССР была запрещена. Именно поэтому некоторые ученые однозначно утверждают, что «во времена СССР все же нельзя было говорить о соседском праве в его традиционном понимании, так как было исключительно публичное правовое регулирование»<sup>12</sup>. Такая позиция не совсем верная. Правильнее было бы считать, что в Советском государстве все же существовали прямо не урегулированные нормами права соседские отношения. Это обусловлено тем, что «соседские отношения есть по своей сути фактические отношения, складывающиеся независимо от права собственности на объект, в связи с эксплуатацией которого они существуют»<sup>13</sup>. В подтверждение сказанного можно привести статью 24 Земельного кодекса РСФСР 1922 г. В ней закреплялась норма, согласно которой «землепользователь не имеет права совершать на своем земельном наделе действий или устраивать сооружения, нарушающие существенные интересы соседних землепользователей»<sup>14</sup>. Приведенное положение закона относилось, прежде всего, к пользователям земельных участков и имело большое значение для последующего совершенствования законодательства в

---

<sup>12</sup> Курмаева Ю.Д. К вопросу об определении понятия соседского права в России // Юрист. 2017. №15. С. 34-37.

<sup>13</sup> Виниченко Ю.В. Соседское право и право собственности: вопрос взаимосвязи (историко-правовое исследование) // Вестник Пермского университета. Пермь. 2013. № 1 (19). С. 21-31.

<sup>14</sup> Андреев Ю. Н. Указ. соч. С. 10.

области ограничения земельных прав собственников-соседей и защиты прав советских граждан.

Горный закон РСФСР от 15 октября 1928 г. содержал раздел VI «Взаимоотношения между соседними горнопромышленниками» и в ст.ст. 175, 177 прямо указывалось на то, что горнопромышленник «обязан за соответствующее вознаграждение разрешать соседнему горнопромышленнику, работающему на смежных или перекрывающихся площадях месторождений, пользоваться его канавами, шахтами, штольнями, штреками и машинами, служащими для спуска и отлива воды, при условии, что такое пользование, необходимое для работ на указанных площадях, не сопряжено с опасностью или с серьезными стеснениями для первого... не вправе препятствовать соседнему горнопромышленнику, работающему на смежной площади месторождения, пользоваться водой, протекающей по обеим площадям»<sup>15</sup>.

В последующие годы существования Советского государства правовое регулирование соседских отношений носило абстрактный характер и касалось, прежде всего, земельного законодательства.

В современном российском законодательстве нормы соседского права содержатся в небольшом количестве в различных нормативных правовых актах. При этом не приходится говорить о специфичной системе таких правовых норм<sup>16</sup>.

Для совершенствования российского законодательства в сфере соседского права представляется необходимым обратиться к правовому опыту зарубежных государств. Сразу следует отметить, что даже в зарубежных правовых системах нет легального определения понятия «соседское право», хотя правовое регулирование соседских отношений носит более детальный характер.

Предпосылки к появлению понятия соседского права были еще в

---

<sup>15</sup> Андреев Ю. Н. Указ. Соч. С. 10.

<sup>16</sup> Более подробно правовое регулирование соседских отношений по законодательству РФ будет рассмотрено во второй главе настоящей работы.

римском праве. Они содержались сначала в законах XII таблиц, а затем в Дигестах Юстиниана. В истории римского права упоминаются следующие ограничения в интересах соседа: «сосед должен был терпеть незначительное выпячивание стены соседа, позволять соседу проход для сбора плодов, упавших на землю соседа, сосед не может протестовать против проникновения дыма, паров и иных выделений со стороны соседа, если они проникают в умеренном количестве и вызваны нормальной эксплуатацией соседнего участка и т.д.»<sup>17</sup>.

Следует обратиться к регулированию соседских отношений в Гражданском кодексе Франции. Так, например, согласно ст. 653 Кодекса в городах и деревнях любая стена, служащая границей между зданиями, дворами, садами, полями, признается общей стеной, кроме случаев, когда право на нее признано и не выявлено иное. Ремонт и реконструкцию общей стены должны производить те, кто имеет на нее право, пропорционально праву каждого. Примечательно, что «деревья, расположенные в общей изгороди, как и изгородь, считаются общей собственностью, деревья, посаженные на границе двух участков, также признаются общей собственностью»<sup>18</sup>. В соответствии со ст. 681 Гражданского кодекса Франции собственник жилого дома не вправе направлять дождевые воды на земельный участок своего соседа, а также обязан строить крышу таким образом, чтобы дождевые воды стекали на территорию его земельного участка.

Говоря о правовом регулировании соседского права в Германии, можно заметить, что Проект Федерального закона №47538-6<sup>19</sup>, которым

---

<sup>17</sup> Хвостов В.М. Система римского права: Вещное право. Конспект лекций. №2. 3-е изд.. М. 1908. С. 8-9.

<sup>18</sup> Гражданский кодекс Франции: Кодекс Наполеона / Пер. с франц. В. Захватаева; Отв. ред. А. Довгерт. Киев. 2006. С. 249-264.

<sup>19</sup> О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: проект Федерального закона №47538-6 [ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012]. URL: <http://base.garant.ru/58024599/> (дата обращения 11.11.2019). Режим доступа: для зарегистр. пользователей.

предполагалось дополнить Гражданский кодекс РФ, во многом сформулирован именно по образцу Германского гражданского уложения 1896 года.

В соответствии с параграфом 906 Уложения «собственник земельного участка не может запретить воздействие исходящих с другого участка газов, испарений, запахов, дыма, гари, тепла, шума, вибрации и иных подобных воздействий, если они не влияют, либо влияют несущественно на использование его участка, либо обусловлены обычной по местным условиям и по положению другого участка его эксплуатацией»<sup>20</sup>. В Германском гражданском уложении можно встретить еще много интересных норм соседского права. Так, согласно параграфу 910, если это мешает собственнику земельного участка, он может даже обрезать корни деревьев или кустарников, которые распространились с соседнего участка, или свисающие ветви, если сосед не удалил их в разумный срок самостоятельно. Такое правовое регулирование соседского права достаточно подробно и систематизировано.

Таким образом, можно сделать вывод, что предпосылки существования соседского права появились очень давно, в том числе, в России. Представляется, богатый зарубежный и исторический отечественный опыт регулирования соседского права необходимо учитывать на современном этапе развития соседских отношений.

## 1.2 Понятие соседского права

В российском законодательстве отсутствуют легальные определения понятий «соседское право» и «соседские правоотношения». Кроме того, среди отечественных ученых, занимающихся вопросами соседского права, нет единого подхода к пониманию сущности указанных дефиниций. Вместе

---

<sup>20</sup> Гражданское уложение Германии / Науч. ред. А.Л. Маковский. Пер. с нем. М., 2006. С. 258.

с тем, нельзя отрицать фактически сложившиеся частноправовые отношения между владельцами соседних смежных земельных участков, правовое регулирование которых специфично и не может быть обеспечено только посредством публичного порядка.

Приступая к исследованию соседского права, следует отметить многозначность данного явления. Во многом это обусловлено традиционным пониманием права в «объективном» и «субъективном» смысле. Исходя из этого, соседское право можно рассматривать в двух значениях. С одной стороны, как совокупность правовых норм, регулирующих определенную группу общественных отношений, с другой – как возможные ограничения права конкретного субъекта в отношении определенного объекта.

Отличительной особенностью соседского права является существование обособленной группы общественных отношений, имеющих специфику и нуждающихся в самостоятельном правовом регулировании, а конкретно - соседских отношений. Именно поэтому для начала необходимо внести ясность в вопросы 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»<sup>21</sup>.

В буквальном смысле «соседские отношения» – это отношения, основанные на соседстве. Последнее, в свою очередь, предполагает, во-первых, смежность или близость расположения объектов недвижимости, во-вторых, объективное столкновение в связи с этим интересов лиц, использующих данные объекты недвижимости на основании какого-либо права. В Дигестах Юстиниана соседними назывались «граничащие друг с другом городские имения, разделенные стенами, а смежными – граничащие

---

<sup>21</sup> Виниченко Ю.В. К вопросу о понятии соседского права // Сибирский юридический вестник. Иркутск. 2011. № 3. С. 49-55.

друг с другом сельские имения»<sup>22</sup>. Таким образом, говоря о признаках соседских отношений, можно выделить два критерия, которые были известны еще римскому праву, – это «пограничность имущества и вещный характер прав субъектов»<sup>23</sup>. Однако в настоящее время, руководствуясь только такими характерными чертами, невозможно очертить даже приблизительно круг возможных ситуаций, подпадающих под определение соседских отношений. В связи с чем, представляется целесообразным расширить понимание соседских отношений.

Важной для правового регулирования особенностью соседства, безусловно, 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»<sup>24</sup>.

Ф.О. Богатырев справедливо отмечает, что «столкновение субъективных гражданских прав на объекты движимости не обсуждается по нормам соседского права»<sup>25</sup>. Даже если два соседа, проживающих в многоквартирном доме, владеющих автомобилями, начали спорить по поводу того, что один из них загородил другому выезд с придомовой территории, их спор подлежит урегулированию на основании общих норм вещного права.

Сферами применения норм соседского права будут земельные и жилищные отношения, т.е. столкновение прав владельцев соседних земельных участков, в том числе, «споры между владельцами застроенных земельных участков, возникающие из эксплуатации наземной недвижимости»<sup>26</sup>.

---

<sup>22</sup> Дигесты Юстиниана [Пер. с лат.] / Отв. ред. Л.Л. Кофанов. М., 2002. Т. 2. С. 476 – 477.

<sup>23</sup> Поротикова О.А. Гражданско-правовое регулирование соседских отношений // Законодательство. М., 2004, № 4. С. 79-85.

<sup>24</sup> Там же. С. 79-85.

<sup>25</sup> Право собственности: актуальные проблемы / Отв. ред. Ф. О. Богатырев. Ин-т законод. и сравнит. правоведения. М., 2008. Гл. 7. С. 231.

<sup>26</sup> Там же. С. 231.

Недвижимое имущество соседей не обязательно должно иметь физические общие границы. Земельные участки, например, могут быть расположены на определенном расстоянии друг от друга, могут быть огорожены разными заборами, или даже между ними может пролегать земельный участок другого владельца. Важно при этом, чтобы различного рода объекты соседских отношений (частные дома, квартиры в многоквартирном доме, иные здания, строения или сооружения, земля) испытывали на себе «воздействие эффекта эксплуатации»<sup>27</sup> других объектов (например, запахи, пыль, вода, тень, звуки и т.д.).

Субъектами соседских отношений могут выступать физические или юридические лица, а также публично-правовые образования, имеющие на объект соседской недвижимости определенные права. В первую очередь, это собственники. Однако субъектами соседских отношений выступают не только собственники, но и иные титульные владельцы. И.Б. Новицкий писал: «Единственная правильная постановка вопроса о праве соседства заключается в том, чтобы вложить в эту проблему урегулирование взаимоотношений между соседями вообще, независимо от характера юридического титула, на котором каждый из них обладает имуществом»<sup>28</sup>. Действительно, нет оснований ограничивать субъектный состав отношений соседства, принимая во внимание тот факт, что «большинство соседских норм применяются в процессе пользования (эксплуатации) имуществом, а право пользования, как известно, может принадлежать также иным титульным владельцам»<sup>29</sup>. К ним можно отнести нанимателей, арендаторов, доверительных управляющих имуществом, залогодержателей, иных фактических владельцев, интересы которых при пользовании объектом недвижимости должны быть соблюдены и защищены. Ю.Н. Андреев расширяет данный перечень лиц, включая в него также «граждан, членов их

---

<sup>27</sup> Богатырев Ф.О. Указ. соч. С. 233.

<sup>28</sup> Новицкий И.Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы // Право и жизнь. 1924. Кн. 5–6. С. 3–12. URL: <https://naukaprava.ru/catalog/297/5226/37092?view=1> (дата обращения: 05.11.2019). Режим доступа: для зарегистр. пользователей.

<sup>29</sup> Богатырев Ф. О. Указ. соч. С. 230.

семей, проживающих по соседству на законных основаниях в квартирах многоквартирных жилых домов»<sup>30</sup>. Что представляется верным.

Необходимо учитывать, что в соответствии с техническим паспортом жилой дом может быть, например, двухквартирным. Тогда в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ<sup>31</sup> он будет являться жилым домом блокированной застройки, то есть с количеством этажей не более чем три, состоящим из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. Жилые дома блокированной застройки не относятся к многоквартирным. Каждая из частей такого жилого дома, как правило, расположена на отдельном земельном участке с определенным кадастровым номером. Не исключено, что у владельцев квартир, расположенных в жилом доме блокированной застройки, может возникнуть конфликт, причиной которого, как правило, выступает наличие общих границ принадлежащих им жилых помещений.

В разрешении такого соседского правового спора разбирался Верховный Суд РФ<sup>32</sup>. Собственник одной из квартир в двухквартирном доме решил расширить жилье и надстроил второй этаж. Его сосед обратился в суд с иском, указав, что данное переустройство жилого помещения нарушает его права и законные интересы, поскольку дом стоит на едином фундаменте, в результате постройки второго этажа на фасаде дома образовалась трещина, а кроме того, жилые помещения, занимаемые истцом, подвергаются затемнению. Верховный Суд РФ в своем определении указал,

---

<sup>30</sup> Андреев Ю. Н. Указ. соч. С. 28.

<sup>31</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 дек. 2004 г. №190-ФЗ: ред. от 02 авг. 2019 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. 03 января. №1. Часть 1. Ст. 16.

<sup>32</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26 апреля 2016 г. №56-КГ16-1. // Законы, кодексы, нормативные и судебные акты. [Б.м.], 2015-2021. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-26042016-n-56-kg16-1/> (дата обращения: 05.11.2019 г).

что поскольку такой дом не является многоквартирным и у лица, осуществившего реконструкцию, имелось разрешение, то в соответствии с российским законодательством получение согласия его соседа на произведенные изменения не требовалось. А значит, данная постройка не подлежит сносу и будет продолжать создавать неудобства для владельцев соседней квартиры, которые вынуждены «терпеть» воздействие, которое исходит с соседнего объекта недвижимости.

Таким образом, в соседских отношениях возможно участие всех титульных владельцев, хотя это составляет «правило, из которого могут быть предусмотрены исключения (только собственники) применительно к отдельным случаям»<sup>33</sup>. Следовательно, круг возможных субъектов соседских отношений достаточно широк.

Ряд авторов предлагают относить соседские отношения к вещным или обязательственным. На тему природы соседских отношений рассуждает О.А. Поротикова. Так, поскольку объектом соседских отношений является именно недвижимость смежных или близких владельцев, то по своей природе такие отношения, по мнению автора, относятся к вещным. Вместе с тем, значительную часть соседских отношений можно по праву считать обязательственными. Использовать имущество, принадлежащее друг другу, могут арендаторы, получатели ренты и другие фактические владельцы. Формально отнести отношения, отличающиеся дуалистической природой, к вещным невозможно. Следовательно, «даже в классических случаях владения граничащим имуществом можно обнаружить конфликты не только вещных, но и обязательственных правообладателей»<sup>34</sup>. Споры между такими субъектами тоже могут быть обусловлены возникшими между ними отношениями соседства, с вытекающей отсюда спецификой их регулирования.

---

<sup>33</sup> Богатырев Ф. О. Указ. соч. С. 230.

<sup>34</sup> Поротикова О.А. Гражданско-правовое регулирование соседских отношений ... С. 79-85.

О.А. Поротикова отмечает: «Из всех известных цивилистике критериев разграничения вещных и обязательственных прав только один, на наш взгляд, практически не может быть оспорен: вещные права мыслятся как бессрочные, постоянные, а обязательства всегда предполагают конечную дату, даже при отсутствии прямо выраженного срока»<sup>35</sup>. В таком контексте соседские связи тяготеют к вещным по своей природе правоотношениям, поскольку моделируются как длящиеся, создающие условия для множественных и постоянных нарушений прав.

Представляется, что соседские отношения с учетом присущих им особенностей не могут быть отнесены в чистом виде ни к вещным, ни к обязательственным. Соседские отношения не подменяют собой отношения собственности или иного вещного права соседей на объекты недвижимости, обязательственного права, и никоим образом не ограничивают динамику имущественных отношений, они существуют обособленно, помимо сложившихся вещных или обязательственных правоотношений между людьми. Вопрос определения природы соседских отношений не нуждается в обосновании, так как не имеет практической значимости для исследования.

Итак, соседские отношения – это отношения между фактическими владельцами смежных или близко расположенных объектов недвижимости, обусловленные воздействием эффекта эксплуатации последних друг на друга.

Отношения между соседями по недвижимости нуждались в правовом регулировании практически всегда, поскольку обычно объекты недвижимости, так или иначе, соприкасаются между собой в пространстве. Однако наличие такого примыкания одного объекта к другому само по себе еще не означает, что лишь это условие является единственным для того, чтобы законодатель обратил внимание на соседские отношения. Проблемы развития этих отношений возникают там и тогда, когда объекты

---

<sup>35</sup> Поротикова О.А. Гражданско-правовое регулирование соседских отношений ... С. 79-85.

недвижимости, принадлежащие на каком-либо праве одному лицу, распространяют свой эффект эксплуатации на другой объект недвижимости. Такое воздействие «не всегда может осуществляться строго в рамках физических границ объекта недвижимости, поэтому никто не может исключить распространение эффекта эксплуатации – на какой-то промежуток времени, с той или иной периодичностью, в том или ином объеме – на пространство (объект недвижимости), которое находится под охраной субъективного права другого лица»<sup>36</sup>.

В подобной ситуации важно сохранить баланс интересов между правообладателями соседних объектов недвижимости. Как справедливо отмечает Ю.Д. Сюбаева: «Права указанных лиц действуют в зеркальном отображении, так как, во-первых, они имеют одинаковые правомочия и запреты; во-вторых, должны быть терпимы друг к другу и допускать в установленных законом пределах действия соседей в свое владение»<sup>37</sup>. То есть, находясь в соседских отношениях, их участники вынуждены определенным образом ограничивать себя в разумных пределах для защиты и согласования взаимных потребностей.

Большинство авторов при определении соседского права в «субъективном» смысле сходятся во мнении, что оно не предоставляет собственнику или иному правообладателю какие-либо другие, помимо уже имеющихся у них правомочий, составляющих содержание принадлежащего им права на объект недвижимости. Именно поэтому практически никем из ученых не оспаривается тот факт, что соседское право в своем первом (субъективном) значении представляет не что иное, как ограничение права в интересах соседа. Чаще всего ограничивается именно право собственности.

Вместе с тем, в юридической литературе можно встретить иные точки зрения при определении понятия «соседское право» в субъективном смысле.

---

<sup>36</sup> Богатырев Ф. О. Указ. соч. С. 223.

<sup>37</sup> Сюбаева Ю. Д. Эволюция соседского права на различных этапах развития земельных отношений // Пробелы в российском законодательстве. 2017. №6. С. 195-199. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/evolyutsiya-sosedskogo-prava-na-razlichnyh-etapah-razvitiya-zemelnyh-otnosheniy> (дата обращения: 21.11.2019).

Так, например, Ю.Д. Сюбаева предлагает относить его к элементу механизма гражданско-правового регулирования, которое выражается через закрепление в законодательстве запретов, стеснений отдельных правомочий собственника в интересах соседа<sup>38</sup>, нарушение установленного режима влечет возможность частноправовых притязаний лица, в интересах которого действуют указанные запреты и стеснения. Автор допускает возможность соглашения между участниками соседских правоотношений исключить действие соседского права. Таким образом, Ю.Д. Сюбаева, говоря о соседском праве, предлагает относить его к методу правового регулирования соседских отношений.

В целях реализации комплексного подхода к определению понятия соседского права представляется необходимым разграничить между собой такие правовые категории, как «ограничение», «обременение» права, а также «пределы» его осуществления. Некоторые авторы рассматривают их как синонимы<sup>39</sup>, что не представляется верным.

Право собственности является наиболее полным вещным правом, поскольку предполагает практически полное господство над вещью и включает в себя триаду правомочий: владение, пользование, распоряжение. Ограничения права собственности сужают возможности в осуществлении права собственности, не исключая отдельные правомочия из его содержания. Как отмечал В.П. Камышанский: «Ограничения – это внутренне присущая характеристика права собственности. Они не могут выходить за его пределы.

---

<sup>38</sup> Сюбаева Ю.Д. Гражданско-правовое регулирование ограничений права собственности на земельный участок в интересах соседей (соседского права): дис. ... канд. юрид. наук. Саранск, 2018. С. 77. URL: [https://rusneb.ru/catalog/000199\\_000009\\_009995873/](https://rusneb.ru/catalog/000199_000009_009995873/) (дата обращения: 10.02.2021). Режим доступа: для зарегистрированных пользователей.

<sup>39</sup> А.А. Подмарев, Ю.С. Гамбаров раскрывают понятие «ограничение права собственности» через категорию «пределы (границы)» осуществления данного права. Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Вещное право. М., 1895. С. 273., Подмарев А.А. Конституционные основы ограничения прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2001. С. 15. Другие авторы не считают необходимым разграничивать между собой понятия «ограничение» и «обременение». Сидоренко А.Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. М., 2000. №11. С. 26-35.

С устранением ограничений права собственности свобода собственника восстанавливается в первоначальном объеме без дополнительных управомочивающих актов»<sup>40</sup>. Иными словами, ввиду ограничения права у собственника, во-первых, отсутствует возможность совершить какое-либо действие в отношении своей вещи, во-вторых, возникает обязанность предпринять какие-либо действия в отношении данного объекта либо же обязанность допустить то или иное действие относительно этой вещи со стороны другого лица (объекта его права).

В отличие от ограничения обременение – это дополнительно возникающее на определенный объект право третьего лица, а не усеченное право собственника этой вещи. Это право другого лица, «затруднение, препятствующее собственнику вещи свободно в полном объеме реализовывать свои правомочия»<sup>41</sup>. Т.Г. Веретило отмечает, что обременения права собственности – это такая правовая конструкция, в силу которой третьи лица приобретают некоторые правомочия или их часть именно в отношении имущества собственника. То есть обременение характеризует имущество, а не само право. Следовательно, основное различие ограничения и обременения заключается в наличии или отсутствии корреспондирующих обязанностям собственника определенной вещи гражданских прав третьих лиц на эту же вещь<sup>42</sup>. Как следствие, право другого лица на вещь следует за ней, даже если изменяется ее собственник, то есть бремя следует за вещью.

Границы (пределы) права – наиболее общая категория, которую, как правило, связывают с юридическим выражением сложившегося экономически равного положения людей в системе общественных отношений, и как следствие с юридической гарантией этого действительного

---

<sup>40</sup> Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения [Монография]. Волгоград, 2000. С. 101 – 110.

<sup>41</sup> Камышанский В.П. Указ. соч. С. 137.

<sup>42</sup> Бергер Я. Право собственности: пределы и ограничения: [Электронный ресурс]. URL: <https://repozytorium.amu.edu.pl/bitstream/10593/13305/1/05%20Berger.pdf> (дата обращения 01.03.2020).

равенства<sup>43</sup>. В рамках таких границ могут быть установлены ограничения или обременения. Пределы осуществления права находят свое нормативно-правовое закрепление, в том числе в источниках гражданского права. Так, например, к пределам осуществления права можно отнести требования добросовестности участников гражданских правоотношений, разумности их действий (ст. 10 ГК РФ). Такие пределы осуществления права можно выделить и применительно к соседским правоотношениям. И.Б. Новицкий к их числу относил: «соразмерность, чрезмерность, значительность, хозяйственное назначение имущества, территориальные особенности, местные условия, обычаи, принцип старшинства, с одной стороны, существенность вторжения в соседскую сферу, а с другой – неизбежность»<sup>44</sup>.

Учитывая изложенное ранее, соседское право в субъективном смысле можно определить как предусмотренные действующим законодательством обременения, а также ограничения какого-либо права одного соседа (обязанность терпеть воздействие с чужого объекта недвижимости, соблюдать установленные законом запреты, предпринимать определенные действия в отношении объекта недвижимости), установленные в интересах другого соседа.

Ограничение права в интересах соседа может выражаться в обязанности собственника земельного участка или иного объекта недвижимости при их эксплуатации соблюдать запреты, предусмотренные законодательством, а также терпеть воздействие с чужого земельного участка или иного объекта недвижимости.

В доктрине нет единства в понимании вопроса о том, как соотносятся между собой соседские права и сервитутные обременения. Так, Ю.Д. Курмаева считает, что «ограничение прав собственности в пользу соседа (соседское право и право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) являются разными, самостоятельными понятиями, не

---

<sup>43</sup> Бергер Я. Указ. соч.

<sup>44</sup> Новицкий И.Б. Избранные труды по гражданскому праву: Т. 1. М., 2006. С. 106 - 111.

подлежащими смешению и объединению»<sup>45</sup>. Аргументирует свою точку зрения автор следующим образом. Во-первых, у сервитута и соседского права отличны правовые последствия: установление сервитута влечет возникновение нового права, а именно права проезда, прохода через соседний земельный участок, соседское же право предполагает ограничение уже существующего права в пользу соседа. Во-вторых, соседское право, в отличие от сервитута не обладает свойством следования. В-третьих, объектами ограничения права собственности в пользу соседа могут являться не только смежные земельные участки, но и те, которые находятся на расстоянии и имеют негативное воздействие со стороны соседнего объекта недвижимости.

Другого мнения придерживается А.А. Живов. Он выделяет в качестве разновидности соседского права так называемые отрицательные сервитуты<sup>46</sup>. Под ними понимаются сервитуты, «которые реализуются посредством воспрещений, лишаящих собственника служащего участка возможности совершать определенные действия в отношении своего имущества (например, добывать воду, надстраивать этаж, высаживать тенистые деревья, красить дом в темный цвет)»<sup>47</sup>. Следует отметить, что правовая категория «отрицательный сервитут», равно как и конструкция соседского права непосредственно не закреплены в российском законодательстве. Гражданскому кодексу РФ и Земельному кодексу РФ известны лишь частные и публичные сервитуты, безотносительно их градации на отрицательные или положительные. Следовательно, вопрос о разграничении сервитута и соседского права является исключительно доктринальным.

Наиболее правильной представляется позиция тех авторов, которые рассматривают сервитутные обременения как часть системы обременений

---

<sup>45</sup> Курмаева Ю.Д. К вопросу об определении понятия соседского права в России // Юрист. 2017. №15. С. 34-37.

<sup>46</sup> Живов А.А. О соседском праве и предельных сервитутах // Актуальные вопросы истории и теории государства и права. 2012. №2. С. 21-23.

<sup>47</sup> Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М., 2000. С. 27-28.

прав соседей (собственников или иных правообладателей). В соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса РФ сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Установление сервитута неизбежно влечет обременение соседнего объекта недвижимости, а значит, ограничивает правомочия правообладателя в интересах другого лица. Кроме того, рассматривать сервитуты как часть системы соседских прав целесообразно с точки зрения анализа судебной практики. Большое количество споров между соседями связано именно с установлением сервитутов. Поэтому проводить анализ таких правовых споров важно путем соотношения с институтом соседского права.

Необходимо отметить, что «обязанности сособственников как соседей терпеть действия извне порождают корреспондирующие взаимные права у владельцев смежных участков (противоположный эффект), которые включают права по поводу воздействия в определенных границах на соседний земельный участок»<sup>48</sup>. Таким образом, участники соседских отношений, будучи собственниками объектов недвижимости, не наделены другими правомочиями, кроме тех, которые у них уже имеются в соответствии с п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса РФ<sup>49</sup> (далее – ГК РФ) (владение, пользование и распоряжение). Но возможность реализации данных правомочий ограничена в силу соседского права.

---

<sup>48</sup> Емелькина И.А., Курмаева Ю.Д. Особенности гражданско-правовой защиты интересов собственников и иных владельцев соседних земельных участков // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. №12. С. 39-49.

<sup>49</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51–ФЗ: ред. от 09 марта 2021 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. 05 дек. № 32. Ст. 3301.

Согласно основополагающей норме соседского права ограничения права собственности в интересах соседа заключаются, в частности, в обязанности собственника земельного участка претерпевать воздействие исходящих с соседнего земельного участка газов, паров, запахов, дыма, копоти, тепла, шумов, вибрации и иного подобного воздействия, если оно «не оказывает влияния на использование его земельного участка или оказывает на его использование такое влияние, которое не превышает установленных нормативов, разумных пределов»<sup>50</sup>.

Аналогичной нормой предполагалось дополнить Гражданский кодекс РФ с учетом поправок, содержащихся в указанном ранее Проекте Федерального закона №47538-6. В случае, когда исходящее с соседнего земельного участка воздействие выходит за указанные пределы, собственник (владелец) земельного участка вправе требовать устранения препятствий в пользовании своим земельным участком. Законопроект предусматривал три вида воздействия с соседнего земельного участка:

1. Если оно не оказывает влияния на соседний участок;
2. Если оно оказывает на использование соседнего земельного участка такое влияние, которое не превышает установленных нормативов, разумных пределов исходя из природы и местоположения земельных участков или из обычая;
3. Если оно оказывает на использование участка такое влияние, которое превышает установленные нормативы, разумные пределы исходя из природы и местоположения земельных участков или из обычая.

Необходимо отметить, что первые две группы воздействия не предполагали бы возможности обращения в суд с негативным иском. Это право могло быть реализованным, только если допущен третий вид воздействия. Критерием являлся бы выход соседа за пределы допустимого воздействия (превышение пределов допустимого соседского неудобства). К

---

<sup>50</sup> Курмаева Ю.Д. К вопросу об определении понятия соседского права в России // Юрист. 2017. №15. С. 34-37.

сожалению, указанные изменения не были учтены в окончательной редакции законопроекта. Следовательно, в действующем российском законодательстве практически полностью отсутствуют правовые нормы, непосредственно регулирующие соседские отношения.

Можно выделить две основные формы воздействия на соседний земельный участок: материальное (посредством осязаемых предметов, таких как вода, ветви деревьев, те или иные части здания и др.), а также нематериальное (пыль, дым, запах, звуки). И в отношении всех этих форм воздействия в российском праве должна содержаться общая норма, которая бы предполагала «неизбежность вторжения в границы земельного участка или квартиры эффекта эксплуатации соседней недвижимости»<sup>51</sup>.

Косвенно ограничения прав в пользу соседей базируются на общей норме гражданского законодательства, определяющей пределы осуществления гражданских прав. В соответствии с п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Однако не в каждом конкретном случае эффект эксплуатации объектов недвижимости является существенным и может достигать таких размеров, что правообладателю недвижимости следует отказывать в защите принадлежащего ему права или возмещать его соседу причиненные убытки. В этой связи соседское право возлагает на одного из соседей обязанность терпеть незначительное воздействие на использование соседней недвижимости. Иногда в силу существующего у лиц соседского права они должны терпеть даже существенное воздействие, исходящее от соседской недвижимости. И.Б. Новицкий иллюстрировал примеры такой практики, ссылаясь на Швейцарский гражданский кодекс, когда оно носит кратковременный характер, в частности, когда речь идет о проникновении

---

<sup>51</sup> Богатырев Ф. О. Указ. соч. С. 232.

шума и пыли в связи со строительными работами на соседнем земельном участке, а также когда существенное воздействие неизбежно при данных условиях в результате обычного использования недвижимости в соответствии с местными условиями и положением недвижимости, например, естественный сток воды»<sup>52</sup>.

Помимо приведенной ранее основополагающей нормы соседского права можно выделить следующие возможные виды ограничений прав в интересах соседей:

1. Обязанность собственника (иного владельца) не сооружать какие-либо объекты недвижимости на своем земельном участке, если это с очевидностью приведет к возникновению недопустимого для соседнего земельного участка эффекта эксплуатации;

2. Обязанность собственника (иного владельца) земельного участка не осуществлять посадки растений, возведение ограждений, если это может привести к созданию у собственника соседнего земельного участка неудобств, таких как затенение, появление постороннего мусора, угроза причинения вреда жизни и здоровью, а также может нарушить конструкцию расположенных на таком земельном участке зданий и сооружений.

3. Обязанность собственника (иного владельца) земельного участка обустраивать сток с крыш зданий, сооружений, расположенных вблизи со смежной границей соседа таким образом, чтобы вода или снег, стекающие с таких крыш не нарушали его имущественные и неимущественные интересы.

4. Обязанность собственника (иного владельца) земельного участка пропускать свободно поступающую с соседнего участка воду, не создавать искусственные стоки с соседнего земельного участка или препятствия.

---

<sup>52</sup> Новицкий И.Б. Право соседства. Общие пределы пользования смежными участками // Право и жизнь. М. 1924. Кн. 7-8. С. 16–17. URL: <https://naukaprava.ru/catalog/297/5226/37505?view=1> (дата обращения: 05.12.2019). Режим доступа: для зарегистр. пользователей.

5. Обязанность собственника (иного владельца) земельного участка не возводить канализационных, компостных сооружений, если их содержание приводит к загрязнению соседнего земельного участка и др.

К числу обременений, которые могут быть установлены в интересах соседа, является право допуска на соседний земельный участок для проведения работ, в то числе земляных, доступа к расположенному на нем объекту недвижимости, когда такие работы не могут быть выполнены иным способом.

Привести исчерпывающий перечень таких видов ограничений и обременений не представляется возможным. В законодательстве достаточно закрепить основную норму соседского права, а также привести примерный перечень конкретных видов ограничений и обременений, наиболее часто встречающихся в судебной практике.

Соседское право в «объективном смысле» представляет собой совокупность норм права, «устанавливающих формы разрешенного воздействия владельца земельного участка на соседний земельный участок, его пределов, обязанности соседа терпеть данное воздействие, а также регулирующих взаимоотношения соседей в случае выхода владельца за указанные пределы, в том числе порядок и способы защиты»<sup>53</sup>. Другими словами, это некоторый структурный элемент системы права (или же системы законодательства), направленный на защиту прав и законных интересов определенного круга частных лиц, а именно соседей. Дискуссионным является вопрос о месте соседского права в системе права.

Большинство исследователей вопросов соседских отношений сходятся во мнении, что соседское право – это институт права. Различен среди них лишь подход к определению его правовой природы. Такие авторы, как И.А. Емелькина, Ю.Д. Курмаева, Ю.Д. Сюбаева, Ф.О. Богатырев полагают, что соседское право – это самостоятельный исключительно гражданско-правовой

---

<sup>53</sup> Емелькина И.А. Институт ограничения прав собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и праве отдельных европейских стран // Вестник гражданского права. 2016. №2. С. 79-112.

институт. И в него не включаются нормы права, составляющие другие отрасли, например, земельное. Свою позицию они обосновывают посредством двух аргументов. Во-первых, само по себе нарушение собственником нормы, устанавливающей ограничение в интересах всего общества, не дает соседу права на обращение в суд с иском против нарушителя такого ограничения. Вмешательство допустимо со стороны органов власти. Иск соседа против нарушителя может иметь место, «только если несоблюдение соответствующего ограничения сопровождается фактами, которые в совокупности с названным создают самостоятельное основание для гражданско-правового требования, как-то: требование о предупреждении причинения вреда, требование, основанное на злоупотреблении ответчиком своим правом»<sup>54</sup>.

Во-вторых, авторы такого подхода ссылаются на диспозитивность гражданских норм, которые могут быть изменены или отменены соглашением между соседями. Следовательно, если считать, что соседское право является не только институтом частного права, но и публичного, то указанная разнородность правовых норм не позволит достичь положительного результата и «вызовет путаницу на практике в плане квалификации отношений, способов их урегулирования и защиты»<sup>55</sup>.

Представители другого подхода обосновывают комплексность института соседского права, отмечая, что соседские отношения регулируются не только нормами гражданского законодательства, но и земельного, жилищного, природоресурсного, градостроительного. Так, например, Ю.Н. Андреев не отрицает, что институт соседского права защищает интересы частных лиц (соседей). Но он и не исключает, что обеспечить защиту этих интересов можно с помощью норм иного, кроме гражданского, законодательства. В этой связи, автор определяет соседское право как «комплексную совокупность норм гражданского, земельного и

---

<sup>54</sup> Богатырев Ф. О. Указ. соч. С. 228.

<sup>55</sup> Там же. С. 229.

иною законодательства, направленную на ограничение прав физических и юридических лиц с целью защиты прав и законных интересов соседей по поводу владения, пользования и распоряжения объектами соседской недвижимости в целях поддержания соседского мира, гармонизации взаимоотношений лиц, проживающих по соседству или в непосредственной близости друг от друга, имеющих недвижимые объекты (земельные участки, здания, строения, жилые и нежилые помещения), отделенные друг от друга межевыми границами, общими стенами, условными линиями»<sup>56</sup>.

Аналогично И.Б. Новицкий указывал, что «многие нормы, ограничивающие право управомоченного в публичных интересах, имеют также значение в соседских отношениях, оберегая интересы соседа, поэтому соседское право должно пониматься шире, чем это было ранее»<sup>57</sup>. Дореволюционный специалист Л.А. Кассо также отмечал, что нормы соседского права «отчасти имеют в сущности более широкое значение, и сама государственная власть стоит на стороне этих предписаний, ограничивающих частную собственность»<sup>58</sup>.

О.И. Крассов полагает, что «содержание соседских прав, критерии оценки правомерности действий собственника земельного участка определяются в земельном законодательстве, законодательстве о градостроительстве, законодательстве о природных ресурсах, об охране окружающей среды»<sup>59</sup>.

Следовательно, указанные авторы не доказывают публично-правовую природу соседского права, а лишь отмечают тесную близость соседских отношений с теми правовыми нормами, которые регулируют смежные

---

<sup>56</sup> Андреев Ю. Н. Указ. соч. С. 27.

<sup>57</sup> Новицкий И.Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы ... С. 6–7. URL: <https://naukaprava.ru/catalog/297/5226/37092?view=1> (дата обращения: 05.12.2019). Режим доступа: для зарегистрированных пользователей.

<sup>58</sup> Кассо Л.А. Русское поземельное право. М., 1906. С. 79. URL: [https://rusneb.ru/catalog/000199\\_000009\\_003735263/](https://rusneb.ru/catalog/000199_000009_003735263/) (дата обращения: 05.12.2019). Режим доступа: для зарегистрированных пользователей.

<sup>59</sup> Крассов О.И. Современное земельное право в свете новелл гражданского законодательства // Экологическое право. 2012. № 5. С. 7-14.

сферы. Например, трудно представить, что в гражданско-правовом законодательстве можно исчерпывающим образом закрепить все ограничения права собственности, распространяющиеся на земельные участки соседей. Общие нормы гражданского права будут бланкетными, то есть все равно нужно обращаться к другому нормативному правовому акту, в частности, к Земельному кодексу РФ. Аналогично, при определении ограничений и запретов собственнику или иному правообладателю необходимо руководствоваться противопожарными, градостроительными требованиями, которыми устанавливается допустимая высота забора между соседними земельными участками или расстояние между соседними объектами недвижимости. Следовательно, некоторые нормы соседского права действительно относятся к законным ограничениям права собственности в пользу всего общества. Но вместе с тем, главное их значение состоит в защите частных интересов соседей. И этим обусловлена комплексность соседского права, объединяющего вокруг себя нормативные положения различного отраслевого или межотраслевого происхождения.

При всей справедливости и правильности приведенного выше подхода о комплексном (межотраслевом) характере соседского права нельзя согласиться с тем, что это правовое образование является институтом права. Более точным представляется определять соседское право как комплексный институт законодательства.

Под институтом права понимается «совокупность правовых норм, которые регулируют однородный комплекс общественных отношений»<sup>60</sup>. Правовые институты складываются объективно. Для правовых норм, составляющих институт права, характерна гармоничность и подчинение внутренним закономерностям. Как справедливо отмечает Е.А. Киримова: «Правовые институты обладают такой степенью выделения юридических норм, что при изъятии из правового регулирования отдельного правового

---

<sup>60</sup> Тихомиров Ю.А. Государственные институты и закон // Советское государство и право. 1980. №10. С. 39-47.

института становится невозможной регламентация данного вида общественных отношений»<sup>61</sup>. Это не характерно для соседского права. Правовое регулирование, например, отношений собственности соседей на принадлежащие им объекты недвижимости, не разрушится, если из системы гражданско-правового регулирования изъять нормы, относящиеся к ограничениям прав соседей в интересах собственников соседних объектов недвижимости.

Несмотря на существование исторически-определенной и однородной системы соседских отношений с присущими ей признаками, нельзя безусловно констатировать, что для соседского права характерна объективная обособленность, устойчивость и самостоятельность. В первую очередь это связано со стихийностью правового регулирования соседских отношений на различных этапах развития данного правового образования, а также отсутствием интереса законодателя в специальном регулировании данной группы отношений. Кроме того, нормы соседского права достаточно разрозненны и содержатся в нормативных правовых актах различной отраслевой и видовой принадлежности.

Институт законодательства, в свою очередь, представляет собой совокупность правовых норм, которые обособляются из всего массива нормативных правовых актов для регулирования определенной группы общественных отношений. Однако критерием их объединения выступают «не эффективность и относительная законченность регулирования определенного участка общественных отношений, как в случае с институтом права, а удобство использования в правоприменительной деятельности»<sup>62</sup>. Можно отметить, что институт законодательства занимает положение, зависимое по отношению к тому или иному институту права. В качестве

---

<sup>61</sup> Киримова Е.А. Правовой институт: Теоретико-правовое исследование: дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 1998. С. 69. URL: [https://rusneb.ru/catalog/000199\\_000009\\_000194708/](https://rusneb.ru/catalog/000199_000009_000194708/) (дата обращения: 05.02.2021). Режим доступа: для зарегистрир. пользователей.

<sup>62</sup> Салин П. Б. Соотношение понятий «институт права» и «институт законодательства» в современной российской правовой доктрине // Юридическая мысль. Научно-практический журнал. С.-Пб., 2007. № 6 (44). С. 107-114.

примера можно так же привести институт права собственности, с которым нормы соседского права имеют тесную связь, однако не исчерпываются им.

Таким образом, соседское право в объективном смысле – это комплексная совокупность взаимосвязанных правовых норм гражданского, земельного, жилищного, градостроительного и иного законодательства, регулирующая качественно однородные соседские отношения.

## 2 Правовое регулирование соседских отношений по законодательству Российской Федерации

### 2.1 Гражданско-правовое регулирование и защита соседских отношений

Гражданское законодательство в силу своей универсальности и фундаментальности имеет большое значение для регулирования сферы частноправовых отношений имущественного и неимущественного характера, в том числе соседских отношений. Здесь необходимо, прежде всего, обратиться к тексту Гражданского кодекса РФ, содержащего нормы, позволяющие разрешать споры между соседями.

Как следует из смысла абз. 2 п. 2 ст. 1 ГК РФ, право собственности может быть ограничено на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, а также прав и законных интересов других лиц. Данная правовая норма полностью соответствует содержанию ч. 3 ст. 55 Конституции РФ и пронизывает большинство институтов гражданского права, является основополагающим началом ограничения прав в интересах соседей. Ведь «ограничение права призвано обеспечить интересы большинства и разрешить потребность установления границы между противостоящими интересами субъектов права»<sup>63</sup>.

Важное значение при регулировании соседских отношений имеет принцип самостоятельного и беспрепятственного осуществления гражданских прав, в том числе права собственности (п. 1 ст. 1 ГК РФ). Согласно п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. То есть собственник вправе

---

<sup>63</sup> Камышанский В.П. Указ. соч. С. 50.

свободно владеть имуществом, пользоваться и распоряжаться им с учетом имеющихся легальных ограничений его права.

Действительно, гарантирование свободного использования собственнику правомочий, принадлежащих ему, возможно, только если при этом будет обеспечиваться выполнение обязанностей другими участниками правоотношений, а также в разумных пределах ограничиваться свобода реализации прав третьих лиц. Ничем не стесненное осуществление права «способно отразиться весьма вредно на интересах прочих членов того же общества, на интересах самого общества»<sup>64</sup>.

Также В.М. Хвостов указывал: «Право собственности есть наиболее полное господство над вещью. ... Но его нельзя определить как господство над вещью в принципе безграничное, не допускающее по природе своей никаких ограничений. ... История показывает, что право собственности никогда не существовало в виде ничем не ограниченного господства субъекта над вещью. Ограничения в видах общегосударственных, в интересах соседей и т.п. всегда существовали, и без них общежитие стало бы невозможным»<sup>65</sup>.

В развитие приведенной выше правовой нормы о порядке осуществления права собственности в ГК РФ имеется прямое упоминание об ограничениях в интересах соседей, которые косвенно относятся к сферам земельного и жилищно-правового регулирования соседских отношений. Например, владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ), осуществляются их собственником свободно, если это не нарушает прав и законных интересов других лиц (п. 2 и 3 ст. 209 ГК РФ). Важно отметить, что согласно п. ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку

---

<sup>64</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. По изд. 1907 г. М., 1995. С. 174.

<sup>65</sup> Хвостов В.М. Указ. соч. С. 2.

или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (п. 2 ст. 260 ГК РФ). Следовательно, будучи собственником земельного участка, лицу необходимо учитывать целевое назначение своего участка, иначе, могут причиняться неудобства собственнику соседней недвижимости. Во всех случаях при осуществлении права собственности лицо ограничено целевым назначением земельного участка, градостроительными и иными нормами и правилами.

Следует учитывать при регулировании соседских отношений также норму, предусмотренную п. 2 ст. 262 ГК РФ, а именно: если земельный участок не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

Аналогично тому, как определен режим владения, пользования и распоряжения земельным участком, в ГК РФ содержится ряд норм, которые ограничивают право собственности на жилое помещение, в том числе это может касаться сферы соседских отношений. Так, согласно ст. 288 ГК РФ жилые помещения должны использоваться в соответствии с их назначением, то есть для проживания – личного или членов семьи собственника. На этом основании размещение в жилых домах промышленных производств не допускается (п. 3 ст. 288 ГК РФ). Иначе, нарушались бы интересы соседей собственника такого недвижимого имущества.

Ограничение права собственности – это всегда ограничение свободного усмотрения лица при осуществлении правомочий владения, пользования и распоряжения. Такие естественные границы права собственности, как добросовестность, разумность, обоснованность, «существенность и несущественность воздействия на чужое (соседское) имущество, учет нормативно допустимого воздействия на чужое (соседское) имущество,

целевое назначение собственного и соседского имущества, природные качественные характеристики используемого имущества, место его нахождения»<sup>66</sup> необходимо учитывать при разрешении соседских споров. Следовательно, если неразумность и недобросовестность собственника будет сталкиваться с правами других лиц, «позитивным правом устанавливаются ограничения, удерживающие собственника в границах права собственности»<sup>67</sup>.

Одним из таких пределов осуществления права является закрепленный в ст. 10 ГК РФ запрет на злоупотребление правом, то есть заведомо недобросовестное осуществление права. Существует ряд точек зрения на применение рассматриваемой конструкции к регулированию соседских отношений.

Так, Ю.П. Шубин отмечает: «Ограничение права собственности на земельный участок в пользу соседей следует рассматривать как частный случай общих пределов осуществления субъективного гражданского права»<sup>68</sup>. Одновременно он указывает, что запрет злоупотребления правом можно справедливо относить к принципам разрешения соседских споров.

Некоторые авторы рассматривают норму о недопустимости злоупотребления правом в качестве способа защиты интересов соседей<sup>69</sup>. А С.Г. Шевцов полагает, что «обоюдная обязанность учитывать интересы в соседских отношениях является специальным случаем такого требования добросовестности, как сотрудничество»<sup>70</sup>.

В.П. Грибанов пришел к выводу, что злоупотребление правом представляет собой особый тип гражданского правонарушения: «Если

---

<sup>66</sup> Андреев Ю. Н. Указ. соч. С. 40.

<sup>67</sup> Бергер Я. Право собственности: пределы и ограничения: [Электронный ресурс]. URL: <https://repozytorium.amu.edu.pl/bitstream/10593/13305/1/05%20Berger.pdf> (дата обращения 01.03.2020).

<sup>68</sup> Шубин Ю.П. Соседские земельные споры: способы защиты прав и принципы разрешения // Вестник Санкт-Петербургской юридической академии. СПб., 2014. № 2 (23). С. 63-70.

<sup>69</sup> Рябов А. А., Ахметьянова З.А. О праве собственности на земельные участки и его ограничениях // Юрист. 2016. № 24. С. 27-30.

<sup>70</sup> Шевцов С.Г. Усмотрение в соседском праве // Нотариус. 2012. № 4. С. 40-43.

придерживаться господствующей концепции о том, что выход за пределы соседского права есть разновидность злоупотребления правом, то очевидно, что можно квалифицировать выход соседа за законные ограничения как «особое соседское правонарушение»<sup>71</sup>.

Представляется, все приведенные выше точки зрения являются одинаково справедливыми. Действительно, любое воздействие на недвижимое имущество соседа может выходить за разумные рамки и пределы обычно осуществляемого воздействия. Оно может принять характер злоупотребления при осуществлении собственником своего права. Следовательно, конструкция злоупотребления правом применяется судом при осуществлении правовой и фактической оценки соседских отношений. Но можно согласиться с мнением Ю.В. Виниченко о том, что «в настоящее время защита прав и интересов соседей при помощи этого института крайне затруднительна»<sup>72</sup>.

Злоупотребление правом – это осуществление субъектом соседских отношений субъективного права с нарушением прав, свобод и интересов других участников этих отношений, «выход управомоченного субъекта за пределы принадлежащего ему субъективного права (правомочий) с использованием при этом возможности и формы реализации, предоставленных законом и содержанием субъективного права»<sup>73</sup>.

Норма ст. 10 ГК РФ является общей, не раскрывает частных признаков злоупотребления правом, не характеризует возможных его форм, кроме шиканы. Представляется, под указанную конструкцию можно подвести любое нарушение прав соседей. При этом Пленум Верховного Суда РФ дал следующее разъяснение: «Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы

---

<sup>71</sup> Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. М., 1972. С. 68.

<sup>72</sup> Виниченко Ю.В., Асланян Н.П. Соседское право в России: исторические начала и подходы к пониманию [Монография]. М., 2014. С. 102.

<sup>73</sup> Андреев Ю. Н. Указ. соч. С. 41.

другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. ... Если будет установлено недобросовестное поведение одной стороны, то суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (п. 2 ст. 10 ГК РФ)<sup>74</sup>.

Допустим ситуацию, когда на земельном участке одного из соседей расположены колодцы центрального водопровода и канализации, через эту территорию коммуникации проходят к соседнему участку. Это лицо оградило территорию своего участка, возведя на нем кирпичный забор, и закрыло тем самым доступ соседу к колодцам водопровода и канализации, исключив возможность чистки канализации и производства соответствующих ремонтно-восстановительных работ в случае аварийных ситуаций. Представляется, в данном случае имеется злоупотребление правом собственности и нарушение прав и законных интересов соседей.

По этому поводу И.А. Покровский писал следующее: «Я могу построить на своем участке огромный дом, который совершенно лишит света ваше соседнее строение. Я могу взыскать с вас долг, хотя деньги были мне в данный момент не нужны, а вы будете вследствие взыскания совершенно разорены. Каждый, таким образом, в области гражданского права может действовать, исключительно руководствуясь своими собственными интересами и не заботясь об интересах других: эти последние должны заботиться о себе сами. Нужно только, чтобы осуществляющий свое право оставался в формальных границах этого последнего... Однако возможны случаи, когда лицо, имеющее право, воспользуется им не для удовлетворения каких-либо своих интересов, а с исключительной целью причинить вред

---

<sup>74</sup> О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. №8.

другому»<sup>75</sup>.

Большое значение для сферы защиты соседских отношений имеет норма ст. 304 ГК РФ, согласно которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (негаторный иск). Т.П. Подшивалов указывает следующее: «Основной сферой применения негаторного иска являются соседские отношения, когда один собственник недвижимости самоуправно присваивает себе право сервитутного или схожего типа по отношению к смежной недвижимой вещи. Это обычно приводит к невозможности осуществления нормальной хозяйственной деятельности с используемой таким образом вещью»<sup>76</sup>. Данный способ защиты нарушенного права помогает устранить помехи в пользовании недвижимой вещью, если оно носит фактический характер, а также устранить препятствия к владению, когда оно не носит характер полного его лишения.

Нарушения, которые связаны с возможностью применения негаторного способа защиты права, должны исходить от иного субъекта права, быть искусственно созданным, а не природным. А.В. Люшня обращает на это внимание: «Нельзя подать иск против природы за частые дожди в этом сезоне, но можно защищаться от действий соседа, который устроил сток дождевой воды на чужой участок»<sup>77</sup>.

Помимо собственника, право на защиту посредством негаторного иска принадлежит также лицу, владеющему спорной вещью на каком-либо основании, предусмотренном законом или договором (титульному владельцу).

Возможные случаи защиты соседских прав посредством негаторного

---

<sup>75</sup> Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998. С. 113. URL: [https://rusneb.ru/catalog/000199\\_000009\\_004219457/](https://rusneb.ru/catalog/000199_000009_004219457/) (дата обращения: 10.03.2020). Режим доступа: для зарегистрир. пользователей.

<sup>76</sup> Подшивалов Т.П. Негаторный иск: проблемы теории и практики [монография]. М., 2019, С. 3. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>77</sup> Люшня А.В. Защитные возможности негаторного иска // Закон. 2007. № 2. С. 146.

иска можно обобщенно представить следующим образом<sup>78</sup>:

1. Затемнение соседнего объекта недвижимости забором, многолетними культурами, объектами недвижимости;
2. Размещение мусора на соседнем земельном участке;
3. Сброс в водные и иные природные объекты загрязненных вод или отходов, что может создавать препятствие в пользовании данными объектами;
4. Нарушение прав соседей посредством чрезмерного шума, выделения запахов, дыма;
5. Самовольное подключение к газопроводу;
6. Создание для соседа препятствий в проезде или проходе, в частности посредством монтажа шлагбаумов, забора, различных видов ограждений;
7. Создание помех для собственников многоквартирного жилого дома в пользовании общим имуществом.

Приведенный перечень не является исчерпывающим, поскольку сфера применения негаторного иска многогранна. При этом необходимо выделить два обязательных условия его удовлетворения<sup>79</sup>: лицо является собственником или иным законным владельцем недвижимости; право собственности или законное владение нарушено действиями другого лица, и эти действия не связаны с лишением владения.

Таким образом, в современном российском гражданском законодательстве содержатся основополагающие нормы, позволяющие регулировать соседские отношения и определенным образом ограничивающие право собственности или иное право в интересах других

---

<sup>78</sup> Подробнее см. Подшивалов Т.П. Указ. соч. 338 с.; Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 №153 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>79</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22: ред. от 23 июня 2015 г. // Рос. газета. 21 мая 2010. №109. (абз. 2 п. 45).

лиц.

## 2.2 Правовое регулирование сервитутных обременений соседских прав

К нормам соседского права относятся и те, которые регламентируют сервитутные отношения. Для них характерно наличие двух находящихся по соседству земельных участков, права на которые принадлежат разным субъектам. При этом один земельный участок (служебный) служит пользе собственнику другого (господствующего) земельного участка.

Сервитутные отношения могут возникать в силу прямых указаний закона, а также на основе соглашения или судебного решения и предполагают установление сервитута. Под последним понимается ограниченное «вещное право пользования соседним (служащим) земельным участком, принадлежащее собственнику господствующего земельного участка»<sup>80</sup>. Ограниченность в данном случае предполагает, что право пользования сервитуария не препятствует сервитутодателю осуществлять права владения, пользования и распоряжения земельным участком, а лишь обременяет данный объект недвижимости.

Отсюда, главное отличие сервитута как обременения права собственности от его ограничения, – возникновение права третьего лица в отношении чужого объекта недвижимости (земельного участка). Так, например, Г.Ф. Шершеневич отмечал, что «ограничения права собственности имеют в виду только стеснение собственника из-за посторонних лиц в осуществлении его права, но не доставление посторонним лицам прав на чужую вещь. Последней цели служат главным образом сервитуты. Сервитуты – это права третьих лиц, вследствие которых собственник стесняется в осуществлении своего права, законные ограничения – это

---

<sup>80</sup> Краснова Т. С. Зона прохода и проезда как сервитутный тип ограничения (обременения) права собственности на недвижимое имущество // Имущественные отношения в РФ. 2016. №11 (182). С. 88-95. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zona-prohoda-i-proezda-kak-servitutnyy-tip-ogranicheniya-obremeneniya-prava-sobstvennosti-na-nedvizhimoe-imuschestvo> (дата обращения: 11.03.2020).

стеснение собственника в осуществлении его права, вследствие которого обеспечиваются интересы третьих лиц»<sup>81</sup>.

В.И. Синайский аналогично считал, что «хотя права других лиц на чужую вещь также стесняют осуществление права собственности, эти стеснения не входят в само понятие права собственности»<sup>82</sup>.

Установление сервитута и как следствие возникновение у сервитуария права пользования чужим земельным участком ограничивают усмотрение сервитутодателя при осуществлении права собственности, так как он вынужден «терпеть акты проявления сервитуарских правомочий со стороны соседа-пользователя в ограниченных пределах»<sup>83</sup>. Но при этом весь объем правомочий в отношении объекта недвижимости сохраняется. Следовательно, «право собственности и сервитуты не являются конкурирующими образованиями (правами): установление сервитута не отрицает право собственности как таковое, но затрагивает возможности отправления некоторых правомочий собственника»<sup>84</sup>. Установление сервитутного обременения в пользу соседа предполагает «перераспределение части правомочий в пользу третьих лиц»<sup>85</sup>. Вследствие чего собственник стесняется в правах именно из-за наличия прав этих лиц в отношении имущества. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком (п. 2 ст. 274 ГК РФ).

Сервитуты могут быть установлены при исключительных обстоятельствах, в частности для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или)

---

<sup>81</sup> Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 175.

<sup>82</sup> Синайский В.И. Русское гражданское право. М., 2002. С. 208.

<sup>83</sup> Римское частное право: Учебник / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М., 2009. С. 195.

<sup>84</sup> Дождев Д.В. Римское частное право: Учебник для вузов / Под ред. В.С. Нерсисянца. М., 2003. С. 446 - 448, 455 - 456.

<sup>85</sup> Бергер Я. Право собственности: пределы и ограничения: [Электронный ресурс]. URL: <https://repozytorium.amu.edu.pl/bitstream/10593/13305/1/05%20Berger.pdf> (дата обращения 11.03.2020).

эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута (абз. 2 п. 1 ст.274 ГК РФ).

При этом следует обратиться к правовой позиции, изложенной в определении Верховного Суда РФ от 16 августа 2011 г. по делу № 4-В11-25<sup>86</sup> о том, что важнейшими критериями установления сервитута являются требования законности, разумности, справедливости и целесообразности его установления; юридически значимым и подлежащим доказыванию является выяснение вопросов, не лишает ли обременение сервитутом собственника соседнего земельного участка возможности владеть, пользоваться и распоряжаться своим земельным участком.

Для регулирования соседских отношений интерес представляют только частные сервитуты, которые призваны обеспечивать защиту частных интересов. Вместе с тем, Земельный кодекс РФ<sup>87</sup> (далее – ЗК РФ) содержит указание на публичные сервитуты, которые могут быть установлены решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (ч. 2 ст. 23 ЗК РФ).

В соответствии с ч. 4 ст. 23 ЗК РФ публичный сервитут может устанавливаться, например, для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям, использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства) и др.

---

<sup>86</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16 августа 2011 г. №4-В11-25. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/58103361/> (дата обращения: 10.03.2020).

<sup>87</sup> Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25 октября 2001 г. №136–ФЗ: ред. от 30 дек. 2020 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. 29 октября. № 44. Ст. 4147.

Вопрос о правовой природе публичных сервитутов является дискуссионным. Так, Е.А. Суханов считает, что публичный сервитут – это разновидность ограничения права собственности в общественных интересах, потому что он не направлен в отношении отдельных лиц, а позволяет пользоваться объектами недвижимости неопределенному кругу лиц<sup>88</sup>.

А.В. Копылов аналогично считает, что публичные сервитуты не являются особым видом сервитутных прав, не относятся к категории прав на чужие вещи, а представляют собой прямые ограничения права собственности в силу закона»<sup>89</sup>.

Некоторые авторы придерживаются традиционного представления о публичных сервитутах как части сферы действия сервитутного права<sup>90</sup>.

Представляется, публичные сервитуты необходимо относить к институту ограничения прав, поскольку «по своей природе, назначению, основаниям и порядку возникновения, субъектному составу они не соответствуют классическим (частным) сервитутам, регулируемым нормами гражданского законодательства»<sup>91</sup>. Порядок их установления носит не договорный, а легальный характер. Кроме того, сервитут устанавливается по требованию собственника соседнего земельного участка для обеспечения его нужд, которые не могут быть реализованы иначе, и прекращается с исчезновением такой потребности. Публичный сервитут возникает «не в пользу конкретного субъекта – собственника недвижимости, а в пользу всех лиц вообще, т.е. для обеспечения не частных, а общественных нужд»<sup>92</sup>, и поэтому по своей правовой природе не может быть отнесен к сервитутам.

Таким образом, правовое регулирование сервитутных отношений в российском законодательстве позволяет обратить внимание на установление

---

<sup>88</sup> Суханов Е.А. Гражданское право России - частное право. М., 2008. С. 232 – 233.

<sup>89</sup> Копылов А.В. Указ. соч. С. 66

<sup>90</sup> Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М., 1996. С. 50 – 52. Казанцев В. И., Коршунов Н. М. Возрождение сервитутного права в России // Российская юстиция. 1997. № 5. С. 22-24.

<sup>91</sup> Андреев Ю. Н. Указ. соч. С. 85.

<sup>92</sup> Копылов А.В. Указ. соч. С. 62.

сервитутов как разновидности обременения в рамках соседского права. Ограниченное право пользования чужим имуществом напрямую связано с обеспечением интересов соседей. Что же касается публичного сервитута, то для защиты частноправовых интересов участников соседских отношений такой вид ограничения права собственности не представляет необходимости в силу своей публичной природы.

### 2.3 Ограничения в пользу соседей, закрепленные в жилищном и градостроительном законодательстве

В жилищном и градостроительном законодательстве России закреплено большое количество норм, содержащих требования к собственникам и иным владельцам жилых и нежилых помещений, ограничивающих их имущественные и неимущественные права в пользу соседей.

Общим ограничением является использование жилого помещения с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства (ч. 3 ст. 17 Жилищного кодекса РФ<sup>93</sup>, далее – ЖК РФ). Следовательно, собственник, иной владелец жилого помещения обязан, в том числе в интересах соседей, использовать объект недвижимости в соответствии с назначением и пределами его использования. А значит, не допускается использование жилого помещения для размещения промышленных производств, офисов, складов, содержания и разведения животных, – то есть фактическое превращение его в нежилое.

На жильцов также возлагается ряд обязанностей: поддерживать свое жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного

---

<sup>93</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ: ред. от 30 дек. 2020 г. // Собр. Законодательства Рос. Федерации. 2005. 03 янв. №1. Часть 1. Ст. 14.

обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ). В частности, участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, плату за коммунальные услуги и т.д.<sup>94</sup>

Важным с точки зрения регулирования соседских отношений является закрепление обязанности собственника жилого помещения обеспечивать обращение с твердыми коммунальными отходами (ч. 5 ст. 30 ЖК РФ). Установленный порядок транспортирования, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов предусматривает заключение договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами<sup>95</sup>. Однако возможны ситуации захламления общей придомовой территории, чужого земельного участка бытовым мусором, еще хуже – складирование его на собственном участке, что причиняет определенные неудобства соседям, например, в виде запаха. Затрагивается при этом частная сфера имущественных и неимущественных отношений.

Ограничением также будет обязанность соблюдения порядка переустройства, перепланировки жилого помещения (гл. 4 ЖК РФ). Они могут включать в себя, например, перенос и разборку перегородок, дверных проемов, расширение жилой площади, устройство дополнительного санузла, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и т.д. Собственник не вправе

---

<sup>94</sup> Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями: постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25: ред. от 07 нояб. 2019 / Раздел 4 // Рос. газета. 2006. 27 янв. № 16.

<sup>95</sup> Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 года № 641: постановление Правительства РФ от 12 нояб. 2016 №1156 // Собр. закон-ва. 2016. 21 нояб. №47. Ст. 6640.

осуществлять перепланировку жилого помещения, которая ухудшает условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома<sup>96</sup> либо приводит к нарушению прочности, разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности или внешнего вида фасада дома<sup>97</sup>. Если собственник соседней квартиры допустил самовольные переустройство или переоборудование своего жилого помещения, чем нарушены права соседей, то он будет обязан в разумный срок привести свое жилое помещение в прежнее состояние.

Следует отметить, что вышеприведенные ограничения распространяются, в том числе, на членов семьи<sup>98</sup> собственника жилого помещения, которые также обязаны соблюдать их, иначе, они несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением (ч. 3 ст. 31 ЖК РФ).

В российском законодательстве предусмотрена санкция за систематическое нарушение прав и интересов соседей либо бесхозяйственное обращение с жильем собственника жилого помещения, использование его не по назначению. В таком случае орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения, также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения. Если собственник после предупреждения продолжит нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, то суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов

---

<sup>96</sup> Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда: Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 // Рос. газета. 2003. 23 окт. №214. (п. 1.7.3).

<sup>97</sup> Там же. п. 1.7.2.

<sup>98</sup> В соответствии с ч. 1 ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника, другие родственники, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (ст. 293 ГК РФ).

Данная правовая норма вызывает дискуссии в литературе и судебной практике. Представляется, выбранный способ защиты нарушенных прав других лиц, в частности соседей, носит скорее публичный характер, нежели частный. Необходимо более подробно изложить все те случаи систематического нарушения прав соседей, которые влекут прекращение права собственности. Так, например, по одному из дел суд признал необходимым прекратить право собственности на квартиру, потому что ее собственник имел много домашних животных, а именно собак и кошек<sup>99</sup>. Некоторые авторы предлагают вовсе исключить такое основание как бесхозяйственное обращение с жильем из возможных, для прекращения права собственности на жилье.

Так, например, Л.В. Щенникова считает: «Чтобы подобного рода основание и его судебное применение не вызывали серьезных негативных социальных последствий, в стране должен быть достаточно высоким как уровень культуры народа, так и уровень его благосостояния»<sup>100</sup>. Она предлагает обратиться к регулированию аналогичных отношений в ряде зарубежных государств, где закреплен «новый вещно-правовой принцип, который предусматривается специальным законодательством и составляет как бы противовес принципу неприкосновенности собственности»<sup>101</sup>. В Швейцарии – это принцип внимательного использования права и уважения

---

<sup>99</sup> Решение Кисловодского городского суда от 17.10.2017 по делу №56-КГ16-1 // Судебные и нормативные акты РФ. [Б.м.], 2012-2021. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/xXvzncZ7hFgP/> (дата обращения: 05.11.2019).

<sup>100</sup> Щенникова Л. В. Принцип неприкосновенности собственности и прекращение прав собственника на бесхозяйственно содержимое жилое помещение // Общество и право. 2019. №3 (69). С. 160-163. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/printsip-neprikosnovennosti-sobstvennosti-i-prekraschenie-prav-sobstvennika-na-beshozyaystvenno-soderzhimoe-zhiloe-pomeschenie> (дата обращения: 15.03.2020).

<sup>101</sup> Там же. С. 160-163.

права другого собственника<sup>102</sup>. Как справедливо отмечает Л.В. Щенникова: «В отношениях с сособственниками-соседями он преломляется в требовании внимательного отношения друг к другу, словам другого, запрета провоцирования споров и концентрирования внимания на своих эгоистических интересах»<sup>103</sup>.

Следовательно, в некоторых странах появились нормы, которые, с одной стороны, закрепили право жить с законопослушными, правомерно и высокоморально поступающими людьми и, с другой стороны, обязанность воздерживаться от такого влияния на соседскую недвижимость, которое бы нарушало права других лиц. Чрезмерность предполагает не только недопустимость шуметь, причинять беспокойство за счет неприятных запахов, портить внешний вид домов.

При анализе современного правового регулирования соседских отношений в России невозможно не обратиться к градостроительному законодательству. Необходимо учитывать ограничения прав собственников жилья при застройке, жилищном строительстве, капитальном ремонте, реконструкции объектов строительства, при проектировании.

Наибольший интерес для регулирования соседских отношений представляют положения, касающиеся градостроительного зонирования, предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Так, в соответствии с ч. 1 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ предельные размеры и параметры разрешенного строительства включают в себя, в частности, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест

---

<sup>102</sup> Филатова У.Б. Основания и процедура исключения из общности собственников помещений в многоквартирном доме: сравнительно-правовой анализ // Сибирский юрид. вестник. 2013. № 3. С. 49–55.

<sup>103</sup> Щенникова Л. В. Принцип неприкосновенности собственности ... URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/printsip-neprikosnovennosti-sobstvennosti-i-prekraschenie-prav-sobstvennika-na-beshozyaystvenno-soderzhimoe-zhiloe-pomeschenie> (дата обращения: 15.03.2020).

допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений. Если обратиться к Правилам землепользования и застройки в городе Томске<sup>104</sup>, то можно заметить, что в зоне застройки индивидуальными жилыми домами минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка составляет 4 метра, а минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках – 6 метров.

Следовательно, при строительстве, реконструкции объектов недвижимости, в том числе в целях обеспечения прав и интересов соседей, собственнику необходимо учитывать разрешенное использование земельного участка, объектов капитального строительства, параметры их разрешенного строительства и реконструкции согласно градостроительным регламентам.

Особое значение «для предотвращения неудобств при использовании соседних смежных земельных участков имеют градостроительные требования (ограничения), предусмотренные строительными нормами и правилами»<sup>105</sup>. Например, СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, утвержденный Приказом Минрегиона России от 28 декабря 2010 г. №820). Аналогично, ограничения, предусмотренные российским сводом правил (СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Например, размещая на своем земельном участке пасеку, собственник не может быть не ограничен интересами соседей. Он обязан соблюдать требования, содержащиеся в строительном своде правил, то есть дополнительно обеспечить глухое ограждение высотой 2 метра и

---

<sup>104</sup> О корректировке Генерального плана и об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск»: утв. решением Думы города Томска от 27 нояб. 2007 №687: с изм. от 03 дек. 2019. URL: [http://www.admin.tomsk.ru/site/core.nsf/86e17c84f111581147257a87003b94c5/c4bb726544a4f62447257d17001a474d/\\$FILE/pzz\\_doc.pdf](http://www.admin.tomsk.ru/site/core.nsf/86e17c84f111581147257a87003b94c5/c4bb726544a4f62447257d17001a474d/$FILE/pzz_doc.pdf) (дата обращения 20.03.2020).

<sup>105</sup> Андреев Ю. Н. Указ. соч. С. 85.

расположить пасеку не ближе 2 метров от границ участка<sup>106</sup>. Хотя в одном из гражданских дел Верховный Суд РФ решил<sup>107</sup>, что ответчику необходимо демонтировать пасеку, расположенную на его земельном участке с соблюдением указанных норм, поскольку ее размещение вблизи смежного участка соседки ставит под угрозу ее здоровье. Последняя имеет аллергию на пчелиный яд. Кроме того, было также установлено, что интересы соседки нарушает наличие на участке ответчика навеса, с которого стекает вода на соседский участок, а также растущие высокие деревья, которые затеняют владения истицы. Если бы в российском законодательстве существовали специальные нормы соседского права, данный спор мог бы быть решен иначе. Решался бы вопрос о том, насколько значительное воздействие оказывает указанные выше навес и деревья на соседский земельный участок, выходит ли ответчик как собственник этих объектов за пределы осуществления своего права собственности на них. При этом учитывались бы не просто градостроительные нормы публичного права и их формальное нарушение, а частные интересы обеих сторон.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что при рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, вызванных возведением ответчиком здания, строения, сооружения, суд устанавливает факт соблюдения

---

<sup>106</sup> Порядок разработки, согласования, утверждения и состава проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан: свод правил по проектированию и строительству СП 11-106-97: одобрен Государственным комитетом Российской Федерации по жилищной и строительной политике - протокол секции градостроительства, инфраструктуры территориального развития и застройки села НТС от 19 августа 1997 г. № 23-11/3 // Информационный бюллетень о проектной, нормативной и методической документации. 2001. № 7. стр. 16. (п. 7.9).

<sup>107</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28.05.2019 № 37-КГ19-4. // Законы, кодексы, нормативные и судебные акты. [Б.м.], 2015-2021. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-grazhdanskim-delam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-28052019-n-37-kg19-4/> (дата обращения: 25.03.2020).

градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта. 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. 4б).

Следовательно, если не установлено формальное нарушение публично-правовых норм, то может быть отказано в защите права собственности. Как справедливо отмечается в литературе: «Если бы было введено соседское право с особым порядком защиты, в котором на первый план поставлены интересы соседа, то можно было бы в суде заявлять о том, что не только нарушение публичных норм является основанием для защиты прав соседа, но и нарушение охраняемых законом прав и интересов при выходе соседа за разумные пределы»<sup>108</sup>.

Таким образом, на сегодняшний день регулирование соседских отношений осуществляется, в том числе на основе норм жилищного и публичного градостроительного законодательства. Однако в большинстве случаев обеспечить восстановление нарушенных ограничений права собственности при выходе собственника за разумные пределы его осуществления можно, если учитывать частноправовые интересы. Однако такой специальный порядок правового регулирования отсутствует в российском законодательстве.

#### 2.4 Земельно-правовые ограничения соседских прав

Важной составляющей земельно-правовых отношений являются отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками.

---

<sup>108</sup> Анисимов А. П. О некоторых экологических аспектах соседских отношений // Правовые институты и методы охраны окружающей среды в России, странах СНГ и Европейского союза: состояние и эффективность. 2017. С. 5–7.

При характеристике регулирования соседских прав интерес представляют именно ограничения, связанные с земельным участком как объектом гражданского права, то есть «частью земной поверхности, ограниченной на местности, получившей индивидуально-определенные признаки недвижимого имущества в результате соответствующей землеустроительной, межевой и кадастровой деятельности»<sup>109</sup>.

Следовательно, все ограничения соседских прав, которые закреплены в гражданском законодательстве, распространяются и на земельно-правовые отношения. Кроме того, в силу ч. 3 ст. 3 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами. То есть нормы публично-правового характера применяются к данным отношениям субсидиарно.

Земля является естественным природным объектом. Экологически это одна среда, и собственникам смежных земельных участков, так или иначе, приходится взаимодействовать: «Отведение сточных вод, укрепление склонов и прочие действия требуют согласованных действий собственников земельных участков и других объектов недвижимости»<sup>110</sup>. Представляется необходимым исследовать закрепленные в земельном законодательстве специальные ограничения права собственности, которые могут учитываться при разрешении соседских споров.

При реализации правомочий собственника нельзя не учитывать целевое назначение земельного участка и его разрешенное использование. Целевое назначение – это «установленные законодательством порядок, условия, предел эксплуатации (использования) для конкретных целей в соответствии с

---

<sup>109</sup> Андреев Ю. Н. Указ. соч. С. 51.

<sup>110</sup> Подшивалов Т.П. Указ. соч. С. 53.

категориями земель»<sup>111</sup>. Согласно ч. 1 ст. 7 ЗК РФ выделяется семь категорий земель по их целевому назначению. Например, земли сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земли лесного фонда и т.д. Они должны эксплуатироваться в соответствии с их целевым назначением и установленным для конкретной территориальной зоны видом разрешенного использования<sup>112</sup>.

Предположим, на каком-либо земельном участке расположен индивидуальный жилой дом. Такой земельный участок относится, как правило, к категории земель населенных пунктов. Он может иметь следующие виды разрешенного использования<sup>113</sup>: индивидуальное жилищное строительство (размещение жилого дома с учетом предусмотренных для этого требований, выращивание сельскохозяйственных культур, размещение гаражей и хозяйственных построек), ведение личного подсобного хозяйства (дополнительно к предыдущему виду возможно содержание сельскохозяйственных животных). В этом случае не предусмотренные для данного земельного участка такие виды разрешенного использования, как например, ветеринарное обслуживание или организация приютов для животных, явно будут нарушать интересы лиц, проживающих на соседнем (смежном) земельном участке, поскольку возможны грязь, шум или запахи.

Следовательно, целевое назначение земельного участка, а также виды его разрешенного использования – важнейшие факторы ограничения прав соседей, предусмотренные земельным законодательством.

Современным земельным законодательством предусмотрено установление зон с особыми условиями использования (гл. 19 ЗК РФ). И хотя основной задачей действия этого является в первую очередь «определение в пределах их замкнутых границ правового режима, характеризуемого

---

<sup>111</sup> Ерофеев Б. В. Земельное право России: учебник / отв. ред. Н. И. Краснов. М., 2004. С. 56.

<sup>112</sup> Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков: приказ Минэкономразвития России от 01 сент. 2014 №540: ред. от 04 февр. 2019 // Рос. газета. 2014. 24 сентября. №217.

<sup>113</sup> Там же.

дополнительными ограничениями, запретами в использовании земельных участков»<sup>114</sup>, а не установление ограничений права собственности в интересах соседей, все же при регулировании соседских отношений игнорирование указанных норм невозможно. В соответствии с ч. 2 ст. 104 ЗК РФ при установлении зон с особыми условиями использования ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

В отношении таких либо принимается специальное положение, в котором регламентирован режим их использования, либо регулирование осуществляется посредством федерального закона. Например, в соответствии с п.п. «г» п. 8 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон<sup>115</sup> (далее – Правила), запрещено размещать свалки, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов, а согласно п.п. 9, 10 Правил запрещено использовать или запускать летательные аппараты, воздушных змеев, посадка и вырубка деревьев и т.д.

Нарушение собственником перечисленных выше ограничений может, в частности, создать угрозу причинения вреда жизни и здоровью третьих лиц, в связи с опасностью использования объектов электросетевого хозяйства.

В качестве ограничительных мер поведения собственников (иных

---

<sup>114</sup> Болтанова Е. С. Зонирование земель // Сибирский юридический вестник. 2012. №2 (57). С. 33-37. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zonirovanie-zemel> (дата обращения: 25.03.2020).

<sup>115</sup> О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон: постановление Правительства РФ от 24 февр. 2009 г. № 160 // Собр. зак-ва РФ. 2009. 09 марта. №10. Ст. 1220.

владельцев и пользователей) соседских земельных участков выступают предусмотренные земельным законодательством обязанности. А именно: сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством; осуществлять мероприятия по охране земель, в том числе меры пожарной безопасности; соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; не допускать загрязнения, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы и др. (ст. 42 ЗК РФ).

Соседские споры земельного характера чаще всего обусловлены нечетким установлением границ соседских участков на местности, несоответствием границ земельного участка площади либо описанию в правоустанавливающих документах, уничтожением документов межевания полностью или частично, вследствие чего граница на местности не сохранилась.

Несмотря на то, что «процедура межевания, предполагающая извещение владельцев соседних земельных участков, присутствие соседей во время землеустроительных работ, согласование с ними границ земельного участка и т.д., признана максимально сократить такие споры»<sup>116</sup>, суды довольно часто вынуждены разбираться в вопросах установления, уточнения границ соседних земельных участков на местности. В таких случаях подлежит применению норма, предусмотренная ч. 10 ст. 22 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>117</sup>, согласно которой при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из

---

<sup>116</sup> Шубин Ю.П. Указ. соч. С. 63-70.

<sup>117</sup> О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13 июля 2015 года №218-ФЗ; ред. от 30 дек. 2020 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2015. 20 июля. №29. Часть 1. Ст. 4344.

сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка. Следовательно, такая граница фактически сложилась и не оспаривается в течение многих лет.

Таким образом, можно подвести следующий итог. Земельно-правовые ограничения права собственности, в том числе в интересах соседей, характеризуются огромной значимостью, поскольку земля как природный объект нуждается в ее рациональном использовании. Однако частный интерес регулирования соседских отношений возникает при эксплуатации отдельных, индивидуально-определенных земельных участков, являющихся объектами гражданских права. Именно поэтому основополагающие ограничения соседских прав, имеющих отношение к земельному участку, закреплены в гражданском законодательстве. Но имеются и специальные земельно-правовые ограничительные нормы, о которых шла речь выше.

### 3 Практика рассмотрения судами споров, вытекающих из соседских правоотношений

#### 3.1 Судебная практика рассмотрения споров об устранении препятствий в пользовании земельным участком

Обобщение судебной практики показывает, что одним из наиболее распространенных требований при разрешении соседских споров является устранение препятствий в пользовании земельным участком со стороны соседа, с возможными вытекающими отсюда дополнительными требованиями такими, как возмещение материального ущерба и морального вреда, демонтаж (перенос) ограждения (забора), снос самовольных строений и т.д.

Так, наиболее часто встречаются гражданские дела, содержащие требования произвести спиливание кустарников, деревьев, которые были посажены вблизи со смежной границей между соседними земельными участками, вследствие чего одному из собственников причиняются неудобства, которые могут выражаться в затенении участка, появлении постороннего мусора, а нередко в угрозе причинения вреда жизни и здоровью.

По одному из споров<sup>118</sup> соседом предъявлен иск, в обоснование которого указано, что в непосредственной близости от забора, разделяющего два смежных земельных участка истца и ответчика, растут высокорослые деревья: две сосны, береза, две лиственницы и клен, ветки которых свисают на соседний участок, то есть затеняют его. Деревья старые и могут упасть от сильного ветра. В связи с чем, часть указанных деревьев необходимо выкорчевать, а у остальных уменьшить высоту, спилив крону. Требования истца были полностью удовлетворены на том лишь формальном основании, что заключениями эксперта и специалиста было подтверждено нарушение

---

<sup>118</sup> Решение Истринского городского суда Московской области от 28.05.2019 № 2-1165/2019~М-447/2019 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

требований градостроительных, строительных и противопожарных норм и правил при произрастании указанных деревьев. Иногда указанные обстоятельства дополнительно подтверждаются представленными истцом фотографиями допущенных нарушений со стороны соседа<sup>119</sup>, и в совокупности, это влечет для него положительный исход спора.

Аналогично, по другому делу<sup>120</sup> заключением специалиста было подтверждено, что корни деревьев, расположенных вдоль забора с западной стороны придомовой территории ответчика, склонных к сильному образованию корневых отпрысков, угнетают рост растений на участке истца и могут повредить мощение плиткой на прилегающей площадке. В связи с этим, суд установил факт нарушения прав истца как собственника смежного земельного участка со стороны ответчика и удовлетворил требование о необходимости выкорчевать деревья. В ряде случаев<sup>121</sup> судами удовлетворяются требования собственников об обязанности соседа перенести плодово-ягодные насаждения на допустимое расстояние от смежной границы, поскольку это снова не соответствует действующим федеральным и региональным нормативам.

Анализируя приведенные выше решения, можно сделать вывод о том, что аналогичные конфликты разрешаются преимущественно с применением публично-правовых норм. Первым делом суд проверяет соответствие или несоответствие санитарным, техническим и иным нормативам, а уже потом устанавливает факт нарушения интересов соседа как собственника смежного земельного участка. Почти в каждом исследуемом решении по данной категории споров суды ссылаются по аналогии на п. 46 Постановления

---

<sup>119</sup> Решение Большеуковского районного суда Омской области от 19.11.2018 по делу №2-240/2018~М-224/2018 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>120</sup> Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 27 августа 2019 г. по делу № 33-6196/2019 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>121</sup> Апелляционное определение Ярославского областного суда от 10 февраля 2014 г. по делу № 33-761/2014 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22<sup>122</sup>, п.п. 9, 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153<sup>123</sup>. Содержание указанных правовых положений сводится к тому, что несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

При этом суды почти не обращаются к категории «нарушение интересов соседа»<sup>124</sup>, в судебных решениях не анализируется, вышел ли собственник земельного участка за разумные пределы осуществления своего соседского права, поскольку в российском частном праве данная правовая конструкция не закреплена. Вместе с тем, в практике встречаются решения<sup>125</sup>, в которых, несмотря на несоблюдение различного рода требований и правил при посадке и разведении деревьев или кустарников, судами признается недоказанным факт нарушения прав собственника, поскольку воздействие, исходящее от соседского земельного участка не признается настолько существенным, что влечет возникновение угрозы жизни, здоровью или имуществу собственника. Фактически это означает, что сосед, страдающий от затененности своего земельного участка из-за веток деревьев, произрастающих на соседнем участке, вынужден претерпевать

---

<sup>122</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22: ред. от 23 июня 2015 г. // Рос. газета. 21 мая 2010. №109.

<sup>123</sup> Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 №153. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_143244/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_143244/) (дата обращения 10.12.2020).

<sup>124</sup> Емелькина И.А., Курмаева Ю.Д. Указ. соч. С. 39-49.

<sup>125</sup> Решение Энгельсского районного суда Саратовской области от 15.09.2020 по делу № 2-1-3974/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та. Оставлено без изменения апелляционным определением Саратовского областного суда по делу № 33-7922/2020 от 08.12.2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

такое воздействие, поскольку его право собственности в данном случае становятся ограниченными в интересах соседа, не выходящего за разумные пределы осуществления своего права собственности.

В этой связи особый интерес представляет спор<sup>126</sup>, в котором истец просил суд обязать ответчика срубить высокорослое дерево, затеняющее его земельный участок, разрушающее имеющиеся на нем постройки, а также создающее на соседнем земельном участке поросль, которую истец вынуждена регулярно убирать. Судом установлено, что не всякое несоответствие требованиям СНиП и СП влечет собой нарушение прав граждан. Так, само по себе нарушение расстояний, указанных в действующих градостроительных нормах и правилах, требование отступа при посадке деревьев от строений соседей - не является основанием для удовлетворения исковых требований. Такой подход в наибольшей степени соответствует частным интересам участников соседских отношений и развитому правопорядку.

При рассмотрении соседских споров об устранении препятствий в пользовании земельным участком в связи с имеющимся стоком вод, снега с крыш смежных зданий и сооружений суды в основном удовлетворяют заявленные истцом требования об обязанности изменить скат крыши по направлению земельного участка ответчика<sup>127</sup>. Не вызывает сомнения тот факт, что стекающие с крыши соседнего земельного участка осадки нарушают права соседей на беспрепятственное использование своего земельного участка, поскольку это может привести к подтоплению посадок,

---

<sup>126</sup> Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 5 февраля 2019 г. по делу № 33-757/2019 (33-10451/2018) // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>127</sup> Апелляционное определение Омского областного суда от 4 октября 2017 г. по делу № 33-6701/2017 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та; Апелляционное определение Омского областного суда от 10 марта 2016 г. по делу № 33-2045/2016 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та; Определение Кемеровского областного суда от 9 ноября 2011 г. по делу №33-12616 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

помещений и прочим неудобствам. В судебных решениях имеются ссылки на заключения экспертов и специалистов о нарушении собственником строительных и технических норм и правил. На этом основании делается вывод о нарушении имущественных интересов истца.

В ряде случаев принимаются решения «обязать ответчика установить на кровле водоотводящий желоб, позволяющий отводить дождевую воду в специально установленную емкость»<sup>128</sup> или доукомплектовать существующие снегозадержатели, установленные на скате крыши (произвести их монтаж в случае отсутствия)<sup>129</sup>. Вызывает также интерес принятое решение о том, что ответчик должен «не допускать скопления критической массы снега на скатах крыши - периодически счищать задержанный снегозадержателями снег»<sup>130</sup>.

Распространены споры о сносе (перемещении) зданий и сооружений, от которых исходит неприятный запах, либо об обязанности освободить земельный участок от домашнего скота и птицы. Так, по одному из дел были частично удовлетворены требования о сносе коровника, поскольку ответчик оборудовала его вблизи жилого дома истца, нарушив при этом санитарно-эпидемиологические требования. Основанием вынесенного решения послужило то, что подобное сооружение должно строиться на расстоянии не менее 50 метров от жилого дома. «По причине того что от названного сооружения окружающая среда имеет зловонный запах, истица не может открыть окна своего дома, не может отдохнуть во дворе своего дома»<sup>131</sup>.

Аналогичная судебная практика не является единственно возможной.

---

<sup>128</sup> Кассационное определение Омского областного суда от 7 июля 2010 г. № 33-4155/10 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>129</sup> Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 16 марта 2020 г. по делу № 2-1220/2019 (33-4035/2020) // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>130</sup> Там же.

<sup>131</sup> Определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Северная Осетия - Алания от 7 декабря 2011 г. по делу №33-1329/2011 /// КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Иногда судами все-таки учитываются взаимные интересы соседей<sup>132</sup>, и в удовлетворении требований о сносе (перемещении) помещений для содержания скота суды отказывают, несмотря на наличие заключений специалистов о допущенных нарушениях градостроительных и строительных норм, нарушении расстояний указанных построек до смежной границы. Например, по одному из споров суд апелляционной инстанции полностью отменил решение об удовлетворении указанных выше требований. В обоснование указано следующее: «В данной связи, суду следовало не просто согласиться с предложенным экспертом одним из вариантов устранения нарушений, а проанализировать насколько предложенный вариант (перемещение построек) соответствует закону, соразмерен нарушенному праву; установить возможность содержания домашних животных сторонами в иных постройках с учетом целевого назначения помещений...сам факт не соблюдения отступов от границ земельных участков при возведении надворных построек не может являться безусловным основанием для их перемещения, поскольку ... нарушение прав должно носить реальный характер, основанный не только на нарушениях при строительстве каких-либо норм и правил, но и на фактических обстоятельствах расположения строений в их взаимосвязи. Нарушение прав сторонами усмотрено с фактом неблагоприятных условий проживания в виде неприятного запаха»<sup>133</sup>.

Следует отметить, что нарушение права собственности соседей в виде неблагоприятных запахов может быть не только связано с содержанием домашних животных. Так, по одному из дел<sup>134</sup> было удовлетворено требование истца об обязанности соседа закопать канализационную

---

<sup>132</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 22 января 2020 г. по делу №33-1489/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>133</sup> Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 25 мая 2016 г. по делу №33-3790/2016 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>134</sup> Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 30.07.2013 по делу №33-6496/2013 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

(выгребную) яму, которая расположена в непосредственной близости от границы между соседними земельными участками. Из ямы идет запах, яма не герметичная, происходит размыв фундамента домовладения, принадлежащего истцу. Указанные обстоятельства препятствуют истцу в пользовании принадлежащим ему домовладением. Заключение эксперта было установлено нарушение санитарных норм и правил в связи с расположением канализационной ямы на земельном участке. Суды первой и апелляционной инстанций согласились с выводами эксперта и обязали ответчика закопать выгребную яму, поскольку нарушается право соседа по пользованию своим земельным участком. По другому же аналогичному спору, напротив, было постановлено, что «причиной возникновения данных неудобств является не близкое расположение компостной ямы к границе земельных участков; а сам по себе факт проживания сторон в сельской местности и условия такого проживания»<sup>135</sup>. Несмотря на близкое расположение компостной ямы к смежной границе между участками соседей, в удовлетворении требований одного из них об обязанности устранить препятствия в осуществлении своего права собственности было отказано. Следовательно, фактически судом было принято решение об ограничении права собственности одного из соседей, вынужденного претерпевать неприятное воздействие с чужого земельного участка.

Кажется даже абсурдным тот факт, что если объект, который является источником неприятного запаха, находится на расстоянии более допустимого от смежной с соседом границы, например, на 1-2 метра, то вряд ли запах от этого строения будет меньше, а интересы соседа – менее нарушены. Но «перечисленные решения подтверждают применяемый российскими судами подход: поскольку формально нет нарушения установленных публично-правовых норм – нет и оснований для защиты прав соседа»<sup>136</sup>. Вместе с тем,

---

<sup>135</sup> Апелляционное определение Ярославского областного суда от 10 февраля 2014 г. по делу № 33-761/2014 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>136</sup> Емелькина И.А., Курмаева Ю.Д. Указ. соч. С. 39-49.

если бы в российский правопорядок официально было введено соседское право, то дополнительным основанием для обращения за судебной защитой можно было бы признать нарушение прав и интересов при выходе соседа за разумные пределы. В каждом конкретном споре суд бы проверял, надлежащим ли образом соблюден режим ограничения права собственности в интересах соседа, поскольку последний мог злоупотребить имеющимся у него корреспондирующим соседским правом.

Представляет интерес Определение Верховного Суда РФ от 28 мая 2019 г. № 37-КГ19-4<sup>137</sup>, которым была подтверждена правомерность решений судов первой и апелляционной инстанции, вынесенных в пользу истца, обратившегося с требованием о демонтаже пасеки и спорных построек на границе соседних земельных участков. Истец ссылалась на то, что размещение пасеки на смежном земельном участке создает опасность для ее жизни и здоровья, поскольку у нее имеется аллергическая реакция на яд пчел. Кроме того, расположенные со стороны ответчиков по границе земельных участков деревянный навес, забор из металлопрофиля высотой 2,15 м., а также плодовые деревья затеняют участок истца и препятствуют его использованию по назначению. Следует отметить, что ответчиком были соблюдены требования, связанные с содержанием пчел на земельном участке, содержащиеся в Ветеринарных правилах содержания медоносных пчел в целях их воспроизводства, выращивания, реализации и использования для опыления сельскохозяйственных энтомофильных растений и получения продукции пчеловодства, утвержденных приказом Минсельхоза России от 19 мая 2016 г. № 194. А именно, ульи с пчелами подлежат размещению на расстоянии не менее 3 метров от границ соседних земельных участков с направлением летков к середине участка пчеловода, или без ограничений по расстояниям, при условии отделения их от соседнего земельного участка

---

<sup>137</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28.05.2019 № 37-КГ19-4. // Законы, кодексы, нормативные и судебные акты. [Б.м.], 2015-2021. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-grazhdanskim-delam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-28052019-n-37-kg19-4/> (дата обращения: 25.01.2021).

глухим забором (или густым кустарником, или строением) высотой не менее двух метров. Верховный Суд РФ подчеркнул, что формальное соблюдение ответчиком ветеринарно-санитарных правил содержания ульев с пчелосемьями само по себе не является безусловным основанием для отказа в иске при наличии установленной угрозы для здоровья истца, которая создается содержанием пасеки.

Рассмотренная ситуация наглядно демонстрирует, насколько противоречивыми могут быть соседские споры. С одной стороны, один сосед реализует свою волю на занятие пчеловодством, осуществляет свое право собственности посредством использования принадлежащего ему земельного участка, соблюдая при этом предъявляемые законодательством требования. А с другой стороны, второй сосед, интересам которого противоречат предпринятые предыдущим собственником действия, создается угроза жизни и здоровью. Судебная практика идет по пути защиты интересов такого лица, ограничивая тем самым законное право другого собственника владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом. Что это, если не проявление соседского права?

Проанализировав судебную практику российских судов о соблюдении соседями надлежащих инсоляции и вида, обусловленных возведением ограждения или близко расположенных к смежной границе зданий, сооружений, можно также прийти к выводу о том, что в большинстве случаев иски удовлетворяются при наличии нарушений норм градостроительного или иного публичного законодательства.

Весьма распространенным требованием выступает устранение препятствий в пользовании земельным участком путем демонтажа (переноса) глухого (сплошного) или высокого забора. Так, по одному из дел истцом было заявлено требование об обязанности ответчика снести возведенный с нарушением допустимой высоты на смежной границе сплошной забор. Судом первой инстанции была назначена судебная техническая экспертиза, согласно заключению которой использование земельного участка истца в

соответствии с разрешенным видом использования возможно, однако «почве будет нанесен вред: увеличится ее влажность, понизится температура, что будет сопровождаться ухудшением роста корневой системы и появлением гигрофитной травяной растительности. Вред растениям в зоне затенения тоже будет оказываться: величина урожая овощных культур, плодовых деревьев уменьшится, и качество урожая снизится»<sup>138</sup>. Несмотря на это, судами первой и апелляционной инстанции не установлены существенные нарушения прав истца, и в удовлетворении требований было отказано полностью. Суд кассационной инстанции не согласился с принятыми судебными актами, указав при этом, что, во-первых, забор возведен с нарушением предельно допустимых параметров, установленных правилами землепользования и застройки, а во-вторых, суды первой и апелляционной инстанции не учли факт привлечения ответчика к административной ответственности за совершение правонарушения, выразившегося в исполнении забора, не соответствующего градостроительному регламенту в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства (часть забора по границе с соседними участками не имеет просветов, высота ограждения более 1,5 метра).

Практически аналогичное решение было принято по другому делу<sup>139</sup> со ссылкой на нарушение требований градостроительного регламента. Суд кассационной инстанции не согласился с выводами суда апелляционной инстанции о том, что истцом не доказано нарушение ответчиком строительных и градостроительных норм и правил в той степени, в какой требовался бы демонтаж ограждения, а также не доказаны обстоятельства нарушения его прав как собственника принадлежащего ему земельного участка либо наличие реальной угрозы нарушения этих прав. При этом суд

---

<sup>138</sup> Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14 мая 2020 г. по делу № 88-6278/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>139</sup> Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 12 мая 2020 г. №88-8418/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

апелляционной инстанции полагал, что наличие сплошного высокого ограждения само по себе не нарушает прав и законных интересов истца, поскольку не препятствует в использовании земельного участка под индивидуальным жилым домом по его назначению, находится за пределами границ его земельного участка. Можно отметить, что в данном случае была предпринята попытка оценить степень ограничения прав соседа как собственника земельного участка, и установлено, что такое ограничение не является существенным настолько, чтобы принимать решение о защите права истца. Вместе с тем, судом вышестоящей инстанции данный подход воспринят не был.

Засуживает внимания постановление Президиума Новосибирского областного суда от 30.01.2019 №44Г-1/2019<sup>140</sup>, которым было отменено апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда по гражданскому делу по иску об устранении препятствий в пользовании земельным участком, демонтаже забора, переносе плодовых деревьев, а дело было направлено на новое апелляционное рассмотрение. Истцом были заявлены указанные выше требования. Судом первой инстанции было полностью отказано в их удовлетворении, судом апелляционной инстанции принятое решение оставлено без изменения. Отказывая в удовлетворении заявленных исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что истцом в нарушении требований ст. 304 ГК РФ не представлено доказательств нарушения его прав со стороны ответчицы, поскольку допущенные ею нарушения незначительны, поэтому не способны приводить к нарушению прав истца. С такими выводами согласилась судебная коллегия суда апелляционной инстанции, дополнительно указав, что нарушения требований к материалу и высоте забора, которые подтверждаются заключением судебной экспертизы, с учетом соблюдения норм инсоляции, сами по себе не могут

---

<sup>140</sup> Постановление Президиума Новосибирского областного суда от 30.01.2019 № 44Г-1/2019 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

рассматриваться в качестве оснований для удовлетворения требований в соответствующей части, поскольку возведение забора является правом собственника земельного участка. В суде кассационной инстанции с данными выводами не согласились, поскольку они противоречат материалам дела, а именно заключению эксперта, которым установлен факт нарушения строительных норм и правил при конструировании забора из материала, не обеспечивающего должным образом инсоляцию земельного участка.

Для полноты исследования необходимо также остановиться на судебной практике рассмотрения споров между соседями, которые обусловлены возведением на смежной между земельными участками границе зданий, строений и сооружений. Чаще всего требования истцов об обязанности соседа снести постройки из-за незначительного несоблюдения отступа от смежной границы остаются не удовлетворенными<sup>141</sup>. Как правило, это

---

<sup>141</sup> См., например, Апелляционное определение Кемеровского областного суда от 2 октября 2018 г. по делу № 33-9869/2018 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та; Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 сентября 2020 г. № 88-13892/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та; Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 июля 2020 г. №88-9836/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та; Апелляционное определение Омского областного суда от 17 июля 2019 г. по делу №33-4660/2019 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та; Кассационное определение Краснодарского краевого суда от 3 февраля 2011 г. по делу № 33-2032/11 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та; Апелляционное определение Самарского областного суда от 19 февраля 2013 г. по делу № 33-1611 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та; Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18 февраля 2020 г. №88-2358/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та; Решение Иркутского районного суда Иркутской области от 27.05.2020 №2-104/2020 (2-3159/2019;) ~М-2554/2019 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та; Апелляционное определение Верховного суда Республики Калмыкия от 16 июля 2015 г. по делу №33-531/2015 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та; Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 29 июля 2020 г. по делу №88-9975/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

обусловлено тем, что снос построек является несоразмерным характеру нарушения прав истца, устранение нарушений возможно иным способом, отсутствует реальная угроза нарушения права собственности или законного владения истца. Кроме того, такие решения принимаются еще и потому, что у подобных зданий нет признаков самовольной постройки.

В остальных случаях суд выносит решения, которые позволят уменьшить негативное влияние чужого имущества на соседний участок. Например, суд может постановить обязать ответчика демонтировать существующую крышу принадлежащего ему строения и произвести монтаж односкатной крыши со скатом на этот земельный участок в течение определенного периода времени со дня вступления решения суда в законную силу<sup>142</sup> или установить дополнительные ливневые стоки, если иск касался заливания участка с чужой крыши<sup>143</sup>.

Следовательно, и в данном случае судебная практика идет по формальному пути: если у соседнего здания нет признаков самовольной постройки или отсутствуют серьезные нарушения строительных, противопожарных нормативов и правил, градостроительных регламентов, санитарных норм, то в удовлетворении требований соседа-собственника будет отказано. При этом возможны случаи, когда при возведении каких-либо сооружений на смежном земельном участке соседом соблюдены установленные для этого нормы и правила, однако права другого соседа при этом могут быть все равно нарушены.

Т.С. Краснова пишет на этот счет: «Если собственник возводит на своем земельном участке здание (сооружение) и при этом нарушает какие-то нормативные положения (градостроительные нормы и правила, регламенты, санитарные нормы и т.д.), собственник соседнего земельного участка вправе

---

<sup>142</sup> Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 4 февраля 2020 г. № 88-1879/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>143</sup> Определение Кемеровского областного суда от 9 ноября 2011 г. по делу № 33-12616 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

предъявить негативный иск, поскольку действия соседа являются неправомерными и нарушают право собственности истца. Когда строительство не нарушает указанных положений, застройщик действует в своем праве. Если при этом нарушаются интересы соседа (ограничивается доступ света на земельный участок, закрывается приятный вид и т.д.), возникает коллизия права, т.е. ситуация, при которой осуществление одного права затрудняет или делает невозможным осуществление другого права. По общему правилу в подобных ситуациях действует принцип превенции: каждый осуществляет свое право постольку, поскольку для него это фактически возможно»<sup>144</sup>. Представляется, указанную коллизию можно было бы решать посредством правовой конструкции соседского права. Она предоставила бы некоторую свободу судебному усмотрению при решении вопроса о выходе собственника за разумные пределы, «основанием для признания такового выступает не только нарушение установленных законом норм и правил»<sup>145</sup>. В этом заключается преимущество частноправовой защиты соседских прав и возможности требовать восстановления нарушенных законных ограничений права собственности.

Одним из ограничений, устанавливаемых нормами соседского права, является обязанность собственника земельного участка допускать на него владельца соседнего участка для земляных и иных работ в целях доступа к зданию или сооружению, расположенному на смежной границе, когда выполнить указанные работы иначе не представляется возможным. Встречаются подобные споры и в российской судебной практике, которая по данному вопросу складывается не в пользу собственника, который нуждается в доступе на соседний земельный участок.

По одному из дел<sup>146</sup> истец, задняя часть пристроя к дому которого была

---

<sup>144</sup> Краснова Т.С. Отрицательный сервитут в российском праве // Ленинградский юридический журнал. 2017. № 1. С. 102 - 112.

<sup>145</sup> Емелькина И.А., Курмаева Ю.Д. Указ. соч. С. 39-49.

<sup>146</sup> Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 23 сентября 2019 г. по делу № 33-13336/2019 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

расположена на границе с земельным участком ответчика, требовала от соседа предоставить доступ для проведения монтажных, строительных и иных работ стены со стороны этого земельного участка. В удовлетворении требований истца судом первой и апелляционной инстанций было отказано, поскольку оснований для вывода о нарушении прав истца, подлежащих защите по правилам ст. 304 ГК РФ не имелось, а расстояния от задней стены пристроя до границы земельного участка истца, которое составляет 80 см., достаточно для обслуживания возведенного пристроя.

В ряде случаев отказ в удовлетворении аналогичных исковых требований мотивирован нарушением истцом требований строительных правил, которые касаются расстояний от объекта недвижимости до границы смежного земельного участка. Так, например, по одному из споров<sup>147</sup> суд сослался на заключение специалиста, согласно которого расстояние между возведенным истцом к своему дому пристроем и забором, отделяющим соседний земельный участок, составило менее допустимого минимального расстояния, установленного СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». Следовательно, невозможность обслуживания истцом соответствующей части здания без предоставления доступа к соседнему земельному участку была обусловлена именно его незаконными действиями. Доказательств обратного он не представил, в связи с чем, в удовлетворении исковых требований было отказано.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что для российской судебной практики по рассмотрению соседских споров, связанных с устранением препятствий в пользовании земельным участком, характерен в большинстве случаев формальный подход. В связи с отсутствием в законодательстве специальной частноправовой конструкции соседского

---

<sup>147</sup> Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 4 августа 2020 г. № 88-12981/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

права суды вынуждены руководствоваться нормами публичного права, в частности, строительными нормами и правилами, санитарными, противопожарными и градостроительными требованиями. Следует отметить, что не всегда это приводит к вынесению справедливых, мотивированных и обоснованных судебных актов, просто потому, что суд в данном случае лишен определенной степени судебного усмотрения. В литературе справедливо отмечается: «для судебной практики не может быть какой-то заранее подготовленной заготовки при разрешении соседских конфликтов, ибо соседские споры – самые разнообразные, наряду с правовыми категориями здесь большое значение оказывают и нормы морали, нравственности, обычаи той или иной местности, семьи, нации, религиозной принадлежности, особенности правового статуса или профессиональной деятельности соседа, а иногда и состояния здоровья соседей»<sup>148</sup>. Действительно, для соседских конфликтов характерна индивидуальность и в некоторых случаях личный характер.

### 3.2 Судебная практика рассмотрения споров об устранении препятствий в пользовании зданиями, строениями, жилыми и нежилыми помещениями

Споры между соседями могут возникать не только в связи с имеющимися препятствиями в пользовании земельным участком. Хотя соседское право как таковое в классическом его понимании применяется, как правило, при имеющемся воздействии именно с соседнего земельного участка. Обобщение судебной практики позволило выделить ряд требований, с которыми наиболее часто обращаются собственники жилых, нежилых помещений, зданий, строений, поскольку их интересы так ли иначе нарушаются другими лицами, в частности соседями.

Наиболее часто судами рассматриваются искивые заявления

---

<sup>148</sup> Емелькина И.А., Курмаева Ю.Д. Указ. соч. С. 39-49.

собственников жилых помещений с требованиями об устранении препятствий в пользовании общим имуществом многоквартирного дома или общим имуществом коммунальной квартиры. По одному из таких дел<sup>149</sup> ответчик незаконно установила в своей комнате межкомнатную металлическую дверь, которая открывается в коридор, и создает опасность истцу и членам его семьи, создает препятствия к свободной эвакуации людей, проживающих в коммунальной квартире. Такими действиями ответчика было нарушено право пользования общим коридором в коммунальной квартире, так как переустройство жилого помещения было осуществлено в нарушение установленного порядка. Истец просила демонтировать металлическую межкомнатную дверь, установленную ответчиком, для обеспечения беспрепятственного входа и выхода в коммунальную квартиру и пользования общим коридором. Суд первой инстанции не усмотрел, что установленная ответчиком межкомнатная дверь мешает проходу проживающим в спорной квартире гражданам или иначе существенным образом нарушает интересы соседей, в связи с чем, пришел к выводу об отказе в удовлетворении заявленных истцом требований.

С таким решением не согласился суд апелляционной инстанции и, ссылаясь на требования, прежде всего, противопожарной безопасности, результаты комиссионного обследования (по результатам которого установлено, что металлическая дверь препятствует своевременной и беспрепятственной эвакуации людей), пришел к выводу о том, что ответчик препятствует истцу как в пользовании общим коридором, так и блокирует выход истца из квартиры. И именно на этом основании требования истца были все-таки удовлетворены. Представляется, что обстоятельства данного спора не свидетельствуют с очевидностью о существенном характере нарушения прав и интересов соседей, поскольку судом принимаются во внимание в первую очередь публично-правовые требования и нормы.

---

<sup>149</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 10 декабря 2012 г. по делу № 11-27318 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Использование конструкции «выхода за разумные пределы» позволило бы в данном случае принять во внимание иные доводы обеих сторон, и уже с учетом этого принять по делу действительно законное и обоснованное решение.

Аналогично, были удовлетворены требования соседей об устранении препятствий в пользовании жилым помещением, поскольку дверь была установлена в приквартирном холле, и тем самым создавались препятствия доступу в их квартиру<sup>150</sup>. При принятии решения суд руководствовался ст. ст. 290, 304 ГК РФ, ст. ст. 17, 25, 26, 29, 36 ЖК РФ, положениями Правил пользования жилыми помещениями<sup>151</sup>, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда<sup>152</sup>. Был также принят во внимание акт проверки жилищной инспекции, из которого следовало, что при установке металлической двери, отделяющей коридор от квартир, не имелось разрешительных документов, а также не было получено согласие соседей. Переоборудование помещения было произведено ответчиком самоуправно, без учета действующих норм, жилищных, иных прав и свобод граждан. Получается, что фактически ответчик ограничил право пользования истца своей собственностью, последний в результате замены дверного замка, не имея ключей от двери, лишен возможности попасть в принадлежащую ему квартиру. Представляется, что приведенные обстоятельства данного дела однозначно свидетельствуют о существенном нарушении прав соседей, вызванном незаконными действиями со стороны ответчика. Такое же решение было принято в другом деле<sup>153</sup>, фабула которого совпадает с

---

<sup>150</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 8 декабря 2014 г. по делу № 33-39073 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>151</sup> Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями: постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25: ред. от 07 нояб. 2019 / Раздел 4 // Рос. газета. 2006. 27 янв. № 16.

<sup>152</sup> Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда: Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 // Рос. газета. 2003. 23 окт. №214.

<sup>153</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 12 ноября 2013 г. по делу №11-32130 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

приведенной выше.

Следует отметить, что интересы собственников жилых помещений в многоквартирных домах может защищать также управляющая организация, которая является уполномоченным представителем собственников помещений многоквартирного дома и в отношениях с третьими лицами выступает от имени и в интересах собственников (ст. 162 ЖК РФ).

Так, право собственности всех или большинства собственников жилых помещений в многоквартирном доме может быть нарушено, если один из их общих соседей своими действиями уменьшает площадь общего имущества дома, например, путем возведения перегородок на лестничной площадке, тем самым, безусловно, ограничиваются правомочия владения и пользования данным общим имуществом. Обобщение судебной практики позволяет сделать вывод о том, что по таким делам судам для удовлетворения требований управляющих организаций об обязанности демонтировать самовольно возведенные перегородки достаточно установить факты отсутствия вопреки положениям ч.ч. 3, 4 ст. 36 ЖК РФ согласия всех собственников помещений в данном доме, а также нарушения проектной документации многоквартирного дома<sup>154</sup>. Безусловно, в таком случае сложно представить себе какой-либо возможный вариант ограничения права собственности большого круга собственников, проживающих в одном подъезде, вынужденных мириться с подобными действиями одного из жильцов, действия которого носят характер самоуправства и нарушают правовые запреты. Применение соседского права, когда это касается явного выхода за пределы права собственности, недопустимо. А значит, единственным способом защиты интересов соседей в данном случае является негаторный иск и пресечение действий, нарушающих право собственности.

---

<sup>154</sup> Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 10 ноября 2020 г. № 88-16615/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та; Апелляционное определение Омского областного суда от 18 сентября 2019 г. по делу №33-5954/2019 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Представляется также интересным анализ следующего спора между соседями двухквартирного жилого дома<sup>155</sup>. Один из них обратился в суд с требованием об устранении препятствий в пользовании общедомовым имуществом, ссылаясь на то, что ответчик без его согласия на проведение определенных работ, несколько лет назад обшил часть фасада здания металлосайдингом. Это привело к нарушению конструкции общей пожарной лестницы, ведущей на чердак жилого дома. Повреждения лестницы выразились в том, что крепление лестницы было ослаблено, и в настоящее время лестница шатается, кроме того отделка сайдингом частично закрывает лестницу, в результате чего опорная площадь лестницы уменьшилась. Истец не имеет возможности подниматься на крышу и чердак по лестнице, поскольку это опасно.

Суд первой инстанции не усмотрел с учетом фактических обстоятельств дела выхода собственника за пределы своего права и отказал в удовлетворении заявленных требований. Кроме того, нарушения противопожарных требований также не были установлены по результатам проведенного соответствующими специалистами осмотра пожарной лестницы. Несмотря на это, суд апелляционной инстанции фактически расценил действия ответчика как существенно ограничивающие право пользования истца общим имуществом дома, то есть лестницей, связав это с нарушением ее крепления, что препятствует безопасному доступу истца в чердачные помещения. В связи с чем, решение суда первой инстанции было отменено, принято новое, которым требования истца были удовлетворены, на ответчика возложена обязанность устранить препятствия в пользовании общим имуществом многоквартирного жилого дома в виде закрепления к наружной стене пожарно-эксплуатационной лестницы. При этом суд апелляционной инстанции ссылается на то, что предусмотренное ч. 2 ст. 36 ЖК РФ право собственников помещений в многоквартирном доме владеть,

---

<sup>155</sup> Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 3 декабря 2019 г. по делу № 33-12138/2019 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

пользоваться и распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме не может быть истолковано, как позволяющее одному собственнику нарушать те же самые права других собственников, а интерес одного собственника противопоставлять интересам всех остальных<sup>156</sup>.

Обобщение российской судебной практики показывает, что большая доля соседских споров связана с осуществлением права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах. Лица, считающие свое право нарушенным, обращаются в суд с негативными исками в целях устранения препятствий, создаваемых соседями при использовании жилых помещений (квартир), общего имущества жилого комплекса.

Анализ приведенных судебных актов позволяет еще раз сделать вывод о том, что соседское право не всегда можно применить, когда имеются исключительно препятствия в пользовании жилыми помещениями, при этом отсутствует какое-либо воздействие с соседнего земельного участка. Как правило, нарушения со стороны собственника в многоквартирном доме при осуществлении его права, а также исполнении обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством, настолько существенны, что не предполагают возможности ограничения в его интересах прав других лиц по модели соседского права.

---

<sup>156</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 05.12.2016 по делу № 304-ЭС16-10165, А45-13856/2015 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. М., 2021. Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, в результате проведенного исследования были проанализированы теоретические и практические основы такой правовой конструкции, как соседское право, и были сформулированы следующие выводы:

1. Соседские отношения – это отношения между фактическими владельцами смежных или близко расположенных объектов недвижимости, обусловленные воздействием эффекта эксплуатации последних друг на друга.

Соседское право в «объективном смысле» – это комплексный институт законодательства, представляющий собой совокупность взаимосвязанных правовых норм гражданского, земельного, жилищного, градостроительного и иного законодательства, регулирующих качественно однородные соседские отношения.

Соседское право в «субъективном смысле» можно определить, как предусмотренные действующим законодательством обременения, а также ограничения какого-либо права одного соседа (обязанность терпеть воздействие с чужого объекта недвижимости, соблюдать установленные законом запреты, предпринимать определенные действия в отношении объекта недвижимости), установленные в интересах другого соседа.

2. Историческое развитие норм соседского права в России не было однородным. Формирование соседского права как правового института началось с середины 19 века. В советский период, несмотря на сохранение фактических соседских отношений, нормы соседского права были разрозненными, случайными.

В настоящее время интерес к проблемам соседских отношений растет, однако в отличие от ряда зарубежных государств, в российском законодательстве правовое регулирование данных отношений является бессистемным. Нормы права, имеющие отношение к ограничению соседских

прав или обременению соседского имущества, содержатся не только в актах частноправового регулирования, но и публичного. Отсутствие специального правового регулирования соседских отношений в РФ является существенным недостатком существующего механизма правового регулирования отношений в данной области. В связи с чем, на основе анализа действующего законодательства в сфере соседского права, а также в результате обобщения практики рассмотрения соседских споров в рамках работы разработаны ряд предложений по совершенствованию такого механизма правового регулирования.

В зарубежном праве для регулирования частноправовых конфликтов соседей нормы иных законов применяются субсидиарно к нормам гражданского права «как критерии определения наличия в действиях соседа выхода за пределы разрешенного воздействия»<sup>157</sup>. Самостоятельно нормы публичного права не способствуют разрешению соседских конфликтов, в том числе и возмещению причиненного вреда здоровью граждан и их имуществу. Аналогичный подход к правовому регулированию соседских отношений должен быть закреплён в российском законодательстве, а также найти свое отражение в правоприменительной практике. Реализация данного подхода позволит обеспечить баланс интересов всех субъектов соседских отношений.

---

<sup>157</sup> Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве // Учен. зап. Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки. 2016. №2. С. 399-414. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-formirovaniya-instituta-sosedskogo-prava-v-rossiyskom-grazhdanskom-prave> (дата обращения: 27.03.2021).

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ, от 14.03.2020 №1-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 04.08.2014 г. – № 31. – Ст. 4398.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ: ред. от 09 марта 2021 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – 05 дек. – № 32. – Ст. 3301.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 дек. 2004 г. №190-ФЗ: ред. от 02 авг. 2019 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – 03 января. – №1. – Часть 1. Ст. 16.

4. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ: ред. от 30 дек. 2020 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2001. – 29 октября. – № 44. – Ст. 4147.

5. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ: ред. от 30 дек. 2020 г. // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2005. – 03 янв. – №1. – Часть 1. – Ст. 14.

6. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13 июля 2015 года №218-ФЗ: ред. от 30 дек. 2020 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2015. – 20 июля. – №29. – Часть 1. – Ст. 4344.

7. О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон: постановление Правительства РФ от 24 февр. 2009 г. № 160 // Собр. зак-ва РФ. – 2009. – 09 марта. - №10. – Ст. 1220.

8. Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25

августа 2008 года № 641: постановление Правительства РФ от 12 нояб. 2016 №1156 // Собр. зак-ва. – 2016. – 21 нояб. - №47. – Ст. 6640.

9. Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями: постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25: ред. от 07 нояб. 2019 // Рос. газета. – 2006. – 27 янв. – № 16.

10. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков: приказ Минэкономразвития России от 01 сент. 2014 №540: ред. от 04 февр. 2019 // Рос. газета. – 2014. – 24 сентября. – №217.

11. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда: Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 // Рос. газета. – 2003. – 23 окт. – №214.

12. О корректировке Генерального плана и об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск»: утв. решением Думы города Томска от 27 нояб. 2007 №687: с изм. от 03 дек. 2019. – URL:

[http://www.admin.tomsk.ru/site/core.nsf/86e17c84f111581147257a87003b94c5/c4bb726544a4f62447257d17001a474d/\\$FILE/pzz\\_doc.pdf](http://www.admin.tomsk.ru/site/core.nsf/86e17c84f111581147257a87003b94c5/c4bb726544a4f62447257d17001a474d/$FILE/pzz_doc.pdf) (дата обращения 20.03.2020).

13. Порядок разработки, согласования, утверждения и состава проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан: свод правил по проектированию и строительству СП 11-106-97: одобрен Государственным комитетом Российской Федерации по жилищной и строительной политике - протокол секции градостроительства, инфраструктуры территориального развития и застройки села НТС от 19 августа 1997 г. № 23-11/3 // Информационный бюллетень о проектной, нормативной и методической документации. – 2001. – № 7. – стр. 16.

14. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума

Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 // Бюллетень Верховного Суда РФ – август 2015. – №8.

15. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22: ред. от 23 июня 2015 г. // Рос. газета. – 2010. – 21 мая. – №109.

16. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02 июля 2009 г. №14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2009. – №9.

17. Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 №153 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

18. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28.05.2019 № 37-КГ19-4. // Законы, кодексы, нормативные и судебные акты. – [Б.м.], 2015-2021. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-grazhdanskim-delam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-28052019-n-37-kg19-4/> (дата обращения: 25.01.2021).

19. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26 апреля 2016 г. №56-КГ16-1. // Законы, кодексы, нормативные и судебные акты. – [Б.м.], 2015-2021. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-26042016-n-56-kg16-1/> (дата обращения: 05.11.2019).

20. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16 августа 2011 г. №4-В11-25. – URL:

<https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/58103361/> (дата обращения: 10.03.2020).

21. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 05.12.2016 по делу №304-ЭС16-10165, А45-13856/2015 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

22. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Северная Осетия - Алания от 7 декабря 2011 г. по делу №33-1329/2011 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

23. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 10 ноября 2020 г. № 88-16615/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

24. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 сентября 2020 г. № 88-13892/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

25. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 4 августа 2020 г. № 88-12981/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

26. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 июля 2020 г. №88-9836/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

27. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14 мая 2020 г. по делу № 88-6278/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

28. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 12 мая 2020 г. №88-8418/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

29. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18 февраля 2020 г. №88-2358/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

30. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 4 февраля 2020 г. № 88-1879/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

31. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 29 июля 2020 г. по делу №88-9975/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

32. Постановление Президиума Новосибирского областного суда от 30.01.2019 № 44Г-1/2019 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

33. Кассационное определение Краснодарского краевого суда от 3 февраля 2011 г. по делу № 33-2032/11 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

34. Кассационное определение Омского областного суда от 7 июля 2010 г. № 33-4155/10 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

35. Апелляционное определение Саратовского областного суда по делу № 33-7922/2020 от 08.12.2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

36. Апелляционное определение Московского городского суда от 22 января 2020 г. по делу №33-1489/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

37. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 16 марта 2020 г. по делу № 2-1220/2019(33-4035/2020) // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

38. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 3 декабря 2019 г. по делу № 33-12138/2019 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

39. Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 23 сентября 2019 г. по делу № 33-13336/2019 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

40. Апелляционное определение Омского областного суда от 18 сентября 2019 г. по делу №33-5954/2019 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

41. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 27 августа 2019 г. по делу № 33-6196/2019 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

42. Апелляционное определение Омского областного суда от 17 июля 2019 г. по делу №33-4660/2019 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

43. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 5 февраля 2019 г. по делу № 33-757/2019 (33-10451/2018) // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

44. Апелляционное определение Кемеровского областного суд от 2 октября 2018 г. по делу № 33-9869/2018 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

45. Апелляционное определение Омского областного суда от 4 октября 2017 г. по делу № 33-6701/2017 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

46. Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 25 мая 2016 г. по делу №33-3790/2016 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

47. Апелляционное определение Омского областного суда от 10 марта 2016 г. по делу № 33-2045/2016 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

48. Апелляционное определение Верховного суда Республики Калмыкия от 16 июля 2015 г. по делу №33-531/2015 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

49. Апелляционное определение Московского городского суда от 8 декабря 2014 г. по делу № 33-39073 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

50. Апелляционное определение Ярославского областного суда от 10 февраля 2014 г. по делу № 33-761/2014 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

51. Апелляционное определение Московского городского суда от 12 ноября 2013 г. по делу №11-32130 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

52. Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 30.07.2013 по делу №33-6496/2013 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

53. Апелляционное определение Самарского областного суда от 19 февраля 2013 г. по делу № 33-1611 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

54. Апелляционное определение Московского городского суда от 10 декабря 2012 г. по делу № 11-27318 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

55. Определение Кемеровского областного суда от 9 ноября 2011 г. по делу №33-12616 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

56. Решение Энгельсского районного суда Саратовской области от 15.09.2020 по делу № 2-1-3974/2020 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

57. Решение Иркутского районного суда Иркутской области от 27.05.2020 №2-104/2020 (2-3159/2019) ~ М-2554/2019 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

58. Решение Истринского городского суда Московской области от 28.05.2019 № 2-1165/2019~М-447/2019 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

59. Решение Большеуковского районного суда Омской области от 19.11.2018 по делу №2-240/2018~М-224/2018 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – М., 2021. – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

60. Решение Кисловодского городского суда от 17.10.2017 по делу №56-КГ16-1 // Судебные и нормативные акты РФ. – [Б.м.], 2012-2021. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/xXvzncZ7hFgP/> (дата обращения: 05.11.2019).

61. Андреев Ю. Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика / Ю. Н. Андреев. – М. : НОРМА : ИНФРА-М, 2016. – 206 с.

62. Анисимов А. П. О некоторых экологических аспектах соседских отношений // Правовые институты и методы охраны окружающей среды в России, странах СНГ и Европейского союза: состояние и эффективность. – 2017. – С. 5–7.

63. Бергер Я. Право собственности: пределы и ограничения: [Электронный ресурс]. – URL: <https://repozytorium.amu.edu.pl/bitstream/10593/13305/1/05%20Berger.pdf> (дата обращения 01.03.2020).

64. Болтанова Е. С. Зонирование земель // Сибирский юридический вестник. – 2012. – №2 (57). – С. 33–37. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zonirovanie-zemel> (дата обращения: 25.03.2020).

65. Васьковский Е. В. Учебник гражданского права / Е. В. Васьковский, Московский гос. ун-т им. М. В. Ломоносова, Юридический фак., Каф. гражданского права. – 2-е изд. – М. : Бартолиус : Статут, 2016. – 380 с. – URL: <https://civil.consultant.ru/elib/books/24/> (дата обращения: 23.11.2019).

66. Виниченко Ю. В. К вопросу о понятии соседского права // Сибирский юридический вестник. – Иркутск: Изд-во Иркут. гос. ун-та, 2011. – № 3. – С. 49–55.

67. Виниченко Ю. В. Возникновение соседских отношений и соседского права в России // Пролог: журнал о праве. – 2013. – №1. – С. 20–24. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/vozniknovenie-sosedskih-otnosheniy-i-sosedskogo-prava-v-rossii> (дата обращения: 20.11.2019).

68. Виниченко Ю. В. Соседское право и право собственности: вопрос взаимосвязи (историко-правовое исследование) // Вестник Пермского университета. – Пермь: Изд-во Перм. ун-та. – 2013. – № 1 (19). – С. 21–31.

69. Виниченко Ю. В. Соседское право в России: исторические начала и подходы к пониманию: Монография / Ю.В. Виниченко, Н. П. Асланян, О. А. Портикова. – М. : ИД Юриспруденция, 2014. – 152 с.

70. Владимиров С. М. Исторические особенности соседского права в российском дореволюционном праве // Теория и история государства и права. – 2012. – №12. – С. 21–25.

71. Гамбаров Ю. С. Гражданское право. Вещное право / Ю. С. Гамбаров. – М. : лит. Рихтера, 1895. – 487 с.

72. Гражданский кодекс Франции : Кодекс Наполеона / Пер. с франц. В. Захватаева; Отв. ред. А. Довгерт. – Киев: Истина, 2006. – 1008 с.

73. Гражданское уложение Германии / Науч. ред. А. Л. Маковский. Пер. с нем. – 2-е изд., доп., – М. : Волтерс Клувер, 2006. – 816 с.

74. Грибанов В. П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав / В. П. Грибанов. – М.: Изд-во Моск. ун-та, 1972. – 284 с.

75. Дигесты Юстиниана [Пер. с лат.] / Отв. ред. Л. Л. Кофанов. – М.: Статут, 2002. – Т. 2. – 622 с.

76. Дождев Д. В. Римское частное право: Учебник для вузов / Под ред. В. С. Нерсисянца. – 2-е изд. – М.: Норма : Инфра-М, 2003. – 784 с.

77. Емелькина И. А. Институт ограничения прав собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и праве отдельных европейских стран // Вестник гражданского права. – 2016. – №2. – С. 79-112.

78. Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве // Учен. зап. Казан. ун-та. Серия: Гуманит. науки. – 2016. – №2. – С. 399–414. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-formirovaniya-institutu-sosedskogo-prava-v-rossiyskom-grazhdanskom-prave> (дата обращения: 27.03.2021).

79. Емелькина И. А., Курмаева Ю. Д. Особенности гражданско-правовой защиты интересов собственников и иных владельцев соседних земельных участков // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016. – №12. – С. 39–49.

80. Ерофеев Б. В. Земельное право России: Учебник / Отв. ред. Н. И. Краснов. – 9-е изд., перераб., – М.: Юрайт-Издат, 2004. – 656 с.

81. Живов А. А. О соседском праве и предельных сервитутах // Актуальные вопросы истории и теории государства и права. – 2012. – №2. – С. 21–23.

82. Казанцев В. И., Коршунов Н. М. Возрождение сервитутного права в России // Российская юстиция. – 1997. – № 5. – С. 22–24.

83. Камышанский В. П. Право собственности: пределы и ограничения [Монография] / В. П. Камышанский. – Волгоград : Волгогр. акад. МВД России, 2000. – 219 с.

84. Кассо Л. А. Русское поземельное право / Л. А. Кассо. – М.: Кн. маг. И. К. Голубева, п/ф «Правоведение», 1906. – 260 с. – URL:

[https://rusneb.ru/catalog/000199\\_000009\\_003735263/](https://rusneb.ru/catalog/000199_000009_003735263/) (дата обращения: 05.12.2019). – Режим доступа: для зарегистрированных пользователей.

85. Киримова Е. А. Правовой институт: Теоретико-правовое исследование: дис. ... канд. юрид. наук / Е. А. Киримова. – Саратов, 1998. – 170 с. – URL: [https://rusneb.ru/catalog/000199\\_000009\\_000194708/](https://rusneb.ru/catalog/000199_000009_000194708/) (дата обращения: 05.02.2021). – Режим доступа: для зарегистрированных пользователей.

86. Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве / А. В. Копылов. – М. : Статут, 2000. – 255 с.

87. Краснова Т. С. Зона прохода и проезда как сервитутный тип ограничения (обременения) права собственности на недвижимое имущество // Имущественные отношения в РФ. – 2016. – №11 (182). – С. 88–95. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zona-prohoda-i-proezda-kak-servitutnyy-tip-ogranicheniya-obremeneniya-prava-sobstvennosti-na-nedvizhimoe-imuschestvo> (дата обращения: 11.03.2020).

88. Краснов О. И. Современное земельное право в свете новелл гражданского законодательства // Экологическое право. – 2012. – № 5. – С. 7–14.

89. Курмаева Ю. Д. К вопросу об определении понятия соседского права в России // Юрист. – 2017. – №15. – С. 34–37.

90. Люшня А. В. Защитные возможности негаторного иска // Закон. – 2007. – № 2. – С. 141–150.

91. Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы // Право и жизнь. – М. – 1924. – Кн. 5–6. – С. 3–12. – URL: <https://naukaiprava.ru/catalog/297/5226/37092?view=1> (дата обращения: 05.11.2019). – Режим доступа: для зарегистрированных пользователей.

92. Новицкий И. Б. Право соседства. Общие пределы пользования смежными участками // Право и жизнь. – М. – 1924. – Кн. 7–8. – С. 16–17. – URL: <https://naukaiprava.ru/catalog/297/5226/37505?view=1> (дата обращения: 05.12.2019). – Режим доступа: для зарегистрированных пользователей.

93. Новицкий И. Б. Избранные труды по гражданскому праву: Т. 1 / И. Б. Новицкий. – М. : Статут, 2006. – 460 с.

94. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: проект Федерального закона №47538-6 [ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012]. – URL: <http://base.garant.ru/58024599/> (дата обращения 11.11.2019). – Режим доступа: для зарегистр. пользователей.

95. Подмарев А. А. Конституционные основы ограничения прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / А. А. Подмарев. – Саратов, 2001. – 27 с.

96. Подшивалов Т. П. Негаторный иск: проблемы теории и практики [монография] / Т. П. Подшивалов. – М. : Инфотропик Медиа, 2019, – 340 с. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: локальная сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

97. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. – М. : Право, 1998. – 328 с. – URL: [https://rusneb.ru/catalog/000199\\_000009\\_004219457/](https://rusneb.ru/catalog/000199_000009_004219457/) (дата обращения: 10.03.2020). – Режим доступа: для зарегистр. пользователей.

98. Поротикова О. А. Гражданско-правовое регулирование соседских отношений // Законодательство. – М., – 2004, – № 4. – С. 79–85.

99. Право собственности: актуальные проблемы / Отв. ред. Ф. О. Богатырев; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. – М. : Статут, 2008. – гл. 7. – 731 с.

100. Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения // Гражданское уложение. Кн. 3: Вотчинное право: / Под ред. И. М. Тютрюмова; Сост. А. Л. Саатчиан. – М. : Волтерс Клувер, 2008. – 1024 с.

101. Римское частное право: Учебник / Под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. – М. : Юриспруденция, 1998. – 463 с.

102. Российское законодательство X - XX веков: Акты Земских соборов. В 9-ти томах. Т. 3 / Отв. ред. Маньков А. Г.; Под общ. ред. Чистякова О. И. – М. : Юрид. лит., 1985. – 512 с.

103. Рябов А. А., Ахметьянова З. А. О праве собственности на земельные участки и его ограничениях // Юрист. – 2016. – № 24. – С. 27–30.

104. Салин П. Б. Соотношение понятий «институт права» и «институт законодательства» в современной российской правовой доктрине // Юридическая мысль. Научно-практический журнал. – СПб., – 2007. – № 6 (44). – С. 107–114.

105. Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период // Территория науки. – 2014. – №2. – С. 208–215. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-sosedskih-otnosheniy-v-dorevolyuetsionnoy-rossii-i-v-sovetskiy-period> (дата обращения: 21.11.2019).

106. Сидоренко А. Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. – М., – 2000. – №11. – С. 26–35.

107. Синайский В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский; Редкол. : Долгов А. Г., Ем В. С. – М. : Статут, 2002. – 638 с.

108. Суханов Е. А. Гражданское право России - частное право / Е. А. Суханов; Отв. ред. : Ем В. С. – М. : Статут, 2008. – 588 с.

109. Сюбаева Ю. Д. Гражданско-правовое регулирование ограничений права собственности на земельный участок в интересах соседей (соседского права) : дис. ... канд. юрид. наук / Ю. Д. Сюбаева. – Саранск, 2018. – 204 с. – URL: [https://rusneb.ru/catalog/000199\\_000009\\_009995873/](https://rusneb.ru/catalog/000199_000009_009995873/) (дата обращения: 10.02.2021). – Режим доступа: для зарегистр. пользователей.

110. Сюбаева Ю. Д. Эволюция соседского права на различных этапах развития земельных отношений // Пробелы в российском законодательстве. – 2017. – №6. – С. 195–199. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/evolyutsiya-sosedskogo-prava-na-razlichnyh-etapah-razvitiya-zemelnyh-otnosheniy> (дата

обращения: 22.11.2019).

111. Тихомиров Ю. А. Государственные институты и закон // Советское государство и право. – 1980. – №10. – С. 39–47.

112. Филатова У. Б. Основания и процедура исключения из общности собственников помещений в многоквартирном доме: сравнительно-правовой анализ // Вопросы гражданского права и процесса. – 2013. – № 3. – С. 49–55.

113. Хвостов В. М. Система римского права: Вещное право. Конспект лекций. №2 / В. М. Хвостов. – 3-е изд. – М. : Склад изд. в кн. магазинах Н. П. Карабасникова, 1908. – 128 с.

114. Шевцов С. Г. Усмотрение в соседском праве // Нотариус. – 2012. – № 4. – С. 40–43.

115. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. По изданию 1907 г. / Г. Ф. Шершеневич. – М. : Спарк, 1995. – 556 с.

116. Шубин Ю. П. Соседские земельные споры: способы защиты прав и принципы разрешения // Вестник Санкт-Петербургской юридической академии. – СПб. : НОУ ВПО Санкт-Петербургская юр. акад., 2014. – № 2 (23). – С. 63–70.

117. Щенникова Л. В. Принцип неприкосновенности собственности и прекращение прав собственника на бесхозяйственно содержимое жилое помещение // Общество и право. – 2019. – №3 (69). – С. 160–163. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/printsip-neprikosnovennosti-sobstvennosti-i-prekraschenie-prav-sobstvennika-na-beshozyaystvenno-soderzhimoe-zhiloe-romeschenie> (дата обращения: 15.03.2020).

118. Щенникова Л. В. Вещные права в гражданском праве России / Л. В. Щенникова. – М. : БЕК, 1996. – 200 с.