

Соседские права в контексте реформы вещного права

Научный руководитель – Суханов Евгений Алексеевич

Шакарян Армен Араикович

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра гражданского права, Москва, Россия

E-mail: shakaryan_aa@mail.ru

Отношения между соседями всегда образывали сферу особого интереса граждан. Люди заинтересованы в сохранении приемлемого уровня общения с соседями, не осложненного никакими спорами и конфликтами. Противостояние с собственниками соседних земельных участков может существенно осложнить жизнь любому лицу и повлиять на экономическую стоимость того или иного актива. Именно поэтому можно говорить о целесообразности использования определенных правовых институтов и механизмов для предотвращения подобного рода конфликтов путем установления ограничений вещных прав для лиц,

Для решения подобной задачи в некоторых правопорядках, в ходе развития общественного строя и сопутствующей эволюции правовой мысли, был выработан институт соседского права. Под ним понимают установленные гражданским законодательством запреты и ограничения правомочий собственника (владельца) в интересах владельца соседнего земельного участка.[3] Пристальное внимание было уделено освещению данного института в трудах немецких цивилистов, хотя стоит отметить, что подобные ограничения права собственности в интересах соседей характерны для многих зарубежных юрисдикций, относящихся как к континентальной системе права, так и к англо-саксонской правовой семье.[1] Отечественному дореволюционному праву также было знакомо это понятие. В советский период истории российского права учение о соседских правах деградировало и оказалось практически полностью забытым, что характерно для многих частноправовых институтов того времени. Однако после распада социалистической системы страны постсоветского пространства по-разному отнеслись к закреплению категории соседских прав - кто-то прямо предусмотрел в гражданском законодательстве соответствующие регулятивные положения, а кто-то лишь только собирается внедрять данный институт в свой правовой массив [2]. Российская Федерация относится ко второму типу.

В данный момент на обсуждение общественности представлен Проект реформы вещного права (далее - Проект) [5]. В проекте предусмотрены положения, с помощью которых регулированию соседских отношений планируется предать нормальное оформление. При внимательном анализе соответствующих положений проекта становится видно, что разработчики пытались использовать весь накопленный к моменту создания Проекта опыт зарубежных правопорядков, а также достижения отечественной доктрины. В целом необходимость столь масштабного и одномоментного реформирования вещного законодательства оспаривается рядом ученых. В том числе по причине наличия внутренних противоречий и отсутствия полной готовности гражданского оборота к подобным резким изменениям [4].

Стоит задаться вопросом о том, справедливы ли упреки критиков в отношении раздела о соседских правах? Действительно, ряд положений о соседских правах обладают внутренними изъянами. К примеру, в рамках Проекта имеет место смешение соседских прав с сервитутными. Речь идет о п. 1 ст. 294 Проекта и о п. 2 ст. 301.7 Проекта - по сути и там, и там регулируются схожие отношения по предоставлению доступа в целях проведения определённых работ на соседнем участке. В то время, как разграничение сервитутов

и соседских прав оспаривается некоторыми учеными, такой подход нам представляется несостоятельным. Необходимо четко отделять сервитуты от соседских прав, с чем согласны многие современные исследователи данного вопроса.

Помимо этого, в той же ст. 294 предусмотрено, что собственник земельного участка может предусмотреть соглашением с собственником или владельцем соседнего участка содержание ограничений права собственности в интересах этого соседа, отличное от того, которое установлено в законе. Однако не совсем понятно, какие именно отношения будут вытекать из данного соглашения: будут ли это все те же соседские права? Или же мы можем утверждать о возникновении каких-либо особых сервитутных правоотношений? В данном вопросе Проект не дает последовательного ответа.

Упущением Проекта является отсутствие упоминания о распространении ограничений, предусмотренных режимом соседских прав, на сосособственников, которые при этом являются фактическими владельцами в рамках того земельного участка, который принадлежит им на праве общей собственности. Характер отношений между данными лицами, вполне соответствует тем, которые урегулированы соседским правом. Подобный юридический прием позволил бы достичь той же цели - превенции разного рода конфликтов, а также предоставил бы сосособственникам дополнительные гарантии в части совместного владения и пользования земельным участком.

Впрочем, представляется, что все эти претензии, наряду с другими потенциальными моментами критики Проекта в этой части, являются далеко не витальными. Гражданский оборот имеет определенную потребность в введении законодательного регулирования соседских прав. Примером служит практика Верховного Суда[6,7], который при явном наличии вопроса, относящегося к сфере действия соседского права, вынужден использовать наличествующий инструментарий, который не всегда может в адекватной и надлежащей форме помочь в осуществлении судебных функций. Внедрение предлагаемого Проектом механизма способствовало бы росту стабильности соседских правоотношений за счет снижения числа потенциальных конфликтов, а также убыстрению процесса рассмотрения споров, росту его предсказуемости и развитию правовой определенности, в силу наличия четко выверенного законодательного регулирования.

Источники и литература

- 1) Емелькина И.А. Институт ограничения прав собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и праве отдельных европейских стран // Вестн. Гражд. права. – 2016. – №2. – С. 79 –113.
- 2) Кульчиков Д.Е. Ограничение прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения в России, Беларуси и Казахстане: цивилистический сравнительно-правовой анализ. дис. . . с. 118-124.
- 3) Сюбаева Ю.Д. Гражданско-правовое регулирование ограничений права собственности на земельный участок в интересах соседей (соседского права) : дис. . . . канд. юр. наук. М., 2018. С. 77.
- 4) Заключение кафедры гражданского права СПбГУ на проект изменений раздела о вещных правах ГК РФ // Вестн. Эконом. Правосудия – 2020. – №7. С. 62-111.
- 5) Проект № 47538-6/5 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://privlaw.ru/povestka-47/> - Дата обращения: 24.10.2020
- 6) Определение ВС РФ от 03.03.2020 по делу № 77-КГ 19-21.

7) Определение ВС РФ от 28.05.2019 по делу № 37-КГ19-4.