

ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІНСТИТУТУ ДОБРОСУСІДСТВА В УКРАЇНІ**THEORETICAL AND PRACTICAL ASPECTS OF THE LEGAL REGULATION OF THE INSTITUTE OF THE NEIGHBORLIENESS IN UKRAINE**

Ігнатенко І.В., к.ю.н.,

доцентка кафедри земельного та аграрного права

Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

Бухова Д.М., студентка IV курсу факультету прокуратури

Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

Смаль Ю.О., студентка IV курсу факультету прокуратури

Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

Останніми роками, у контексті проведення земельної реформи, зросла актуальність дослідження правового інституту добросусідства, оскільки він відіграє надзвичайно важливу роль у регулюванні відносин між власниками та користувачами земельних ділянок. Цей правовий інститут було запроваджено з метою уникнення конфліктів і сприянню гармонійного використання прилеглої землі.

Статтю присвячено аналізу теоретичних та практичних аспектів регулювання даного правового інституту в Україні. Проаналізовано важливі законодавчі положення з даного питання. Охарактеризовано зміст та складові поняття «добросусідство», зокрема дотримання правил землекористування, використання землі з урахуванням існування сусідів, поділ меж земельних ділянок, розв'язання конфліктів, що виникають. Крім того, виділено основні принципи таких правовідносин. Серед яких виділяють наступні: принцип заборони неприпустимого впливу, принцип завдання найменших незручностей, принцип взаємної поваги та співпраці, принцип непорушності меж земельних ділянок.

Приділено увагу і практичним аспектам. Визначено механізми вирішення конфліктів у сфері добросусідства, проаналізовано критерії, які використовує Європейський суд з прав людини у своїй практиці (критерії прийнятності негативного впливу на об'єкти власності у процесі розгляду справ про порушення права на повагу до приватного і сімейного життя; про порушення права мирно володіти своїм майном; про порушення права на життя), а також позиції національних судів в подібних питаннях, які в своїй практиці застосовують норми інституту добросусідства для вирішення спорів між власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок. Їхні рішення з даних питань спрямовані на дотримання положень Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, яку ратифікувала Україна у 1997 році.

Ключові слова: використання земель, охорона земель, земельні правовідносини, правовий режим земель, землекористування, право власності, земельні спори, добросусідство.

In recent years, in the context of land reform, the relevance of the study of the legal institution of good neighborliness has increased, as it plays an important role in regulating relations between owners and users of land plots. This legal institution was introduced in order to avoid conflicts and promote harmonious use of adjacent land.

The article is devoted to the analysis of theoretical and practical aspects of the regulation of this legal institution in Ukraine. The legislative provisions on this issue have been analyzed. The content and components of the concept of «good neighborliness» are characterized, in particular, compliance with land use rules, land use taking into account the existence of neighbors, border division, conflict resolution. In addition, the main principles of such legal relations are highlighted, in particular: the principle of prohibition of impermissible influence, the principle of least inconvenience, the principle of mutual respect and cooperation, the principle of inviolability of land plots.

Attention is also paid to practical aspects. Mechanisms for resolving conflicts in the sphere of good neighborliness were determined, the criteria used in its practice by the European Court of Human Rights were analyzed (criteria for admissibility of negative impact on property objects in the process of consideration of cases on violation of the right to respect for private and family life; on violation of the right to peaceful possession of one's property; on violation of the right to life), as well as the positions of national courts in similar cases. In their practice, national courts apply the norms of the institute of good neighborliness to resolve disputes between owners and users of neighboring land plots. Their decisions on these issues are aimed at complying with the provisions of the Convention on the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, which was ratified by Ukraine in 1997.

Key words: land use, land protection, land legal relations, legal regime of lands, land use, right of property, land disputes, good neighborliness.

Постановка проблеми: З метою забезпечення мирного співіснування власників та користувачів земельних ділянок був запроваджений інститут добросусідства. Добросусідство – це поняття, яке вказує на взаємозв'язок та взаємну повагу між сусідами, які повинні мати гармонійні стосунки між собою, в яких вони враховують інтереси один одного задля уникнення конфліктів.

На законодавчому рівні частково врегульовані питання, пов'язані з правовим інститутом добросусідства. Для комплексного розуміння його особливостей, варто звернути увагу на теоретичні та практичні аспекти регулювання даного правового інституту.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Дослідженню питання, пов'язані з регулюванням правового інституту добросусідства присвятили свої праці такі вчені як І.В. Мироненко [4], Т.О. Третяк [8], Д.В. Федчишин [3, 11] та інші.

Метою статті є аналіз теоретичних та практичних аспектів регулювання правового інституту добросусідства.

Виклад основного матеріалу. У національному законодавстві України норми, які спрямовані на врегулювання «сусідських відносин», закріплені у Земельному кодексі України (далі – ЗК України). Стаття 103 ЗК України закріплює зміст добросусідства. Зокрема, встановлено що власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затіннення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо). Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволя-

ють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив); а також зобов'язані співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель (обмін земельних ділянок, раціональна організація територій, дотримання сівозмін, встановлення, зберігання межових знаків тощо) [1].

В найбільш загальному вигляді зміст відносин добросусідства можна визначити як право кожного власника чи землекористувача вільно використовувати свою земельну ділянку за цільовим призначенням у межах і способами, що не справляють неправомірного впливу на сусідні володіння (земельні ділянки), а також вимагати від інших власників (землекористувачів) такого ж використання сусідніх земельних ділянок і у той самий час – обов'язок кожного власника (землекористувача) не допускати при цьому заподіяння неправомірного впливу на сусідні земельні ділянки [2, с. 96].

Отже, взаємовідносини добросусідства важливі для підтримання гармонійних відносин між власниками земельних ділянок та для забезпечення сталого та раціонального використання земельних ресурсів.

Проаналізувавши розділ 17 ЗК України, можна виділити складові поняття добросусідства:

1) Дотримання правил землекористування – власники та користувачі земель повинні дотримуватися земельного законодавства, щоб не завдати шкоди своїм сусідам і не порушувати їх права.

2) Використання землі з урахуванням існування сусідів – при використанні земельних ділянок важливо враховувати потреби та інтереси сусідів, щоб уникнути конфліктів. До таких потреб та інтересів можна віднести: обмеження шуму, затінення, задимлення, запобігання забрудненню довкілля, шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки тощо. На сьогоднішній день сучасне законодавство потребує враховувати чужий інтерес при здійсненні свого права, що у свою чергу слугує базовим принципом на якому ґрунтується добросусідність.

3) Поділ меж – добросусідство також означає взаємну повагу між власниками або користувачами земельних ділянок та спільну діяльність для їхнього утримання в належному стані, а також встановлення їх меж. Відповідно до ч. 3 ст. 106 ЗК України власник земельної ділянки, землекористувач має право вимагати від власника суміжної земельної ділянки сприяння у встановленні спільних меж, а також встановлення або відновлення межових знаків, у разі якщо вони відсутні, зникли, перемістилися або стали невиразними [1]. Чітке розмежування сусідніх земельних ділянок і встановлення межових знаків – це передумова для налагодження добросусідських відносин, оскільки усуваються передумови для виникнення спорів щодо фізичних (просторових) меж у здійсненні прав на земельні ділянки та користування ними. І навпаки – посягання на межі земельної ділянки (їх порушення або усунення межових знаків) свідчить про порушення відповідних норм і виникнення спору між сусідами [4, с. 164].

4) Розв'язання конфліктів – загалом власники повинні уникати будь-яких дій, які можуть завдати шкоду сусіднім ділянкам або порушити права сусідів, однак у випадку виникнення проблем законодавством передбачений механізм їх вирішення, зокрема і в судовому порядку.

Слід зазначити, що терміну «сусідні земельні ділянки» ЗК України не містить, що це є певним недоліком даної глави, тому виникає логічна потреба вдосконалити главу 17 ЗК України шляхом внесення змін до чинної редакції, адже це поняття важливе для врегулю-

вання правових відносин між власниками таких земельних ділянок. Під визначенням «сусідні земельні ділянки» можна мати на увазі земельні ділянки, які знаходяться поруч, мають спільну межу, що визначається географічними, кадастровими або юридичними характеристиками та пов'язані між собою у зв'язку зі встановленням особливостей їх використання відповідно до законодавства про землю.

Характеризуючи теоретичні аспекти регулювання правового інституту добросусідства в Україні необхідно також зупинитись на його принципах. В загальному вигляді під принципами розуміють керівні ідеї, які лежать в основі побудови того чи іншого інституту. З ґрунтовного аналізу глави 17 ЗК України можна прийти до висновків, що до принципів правового інституту добросусідства належать:

1. Принцип заборони неприпустимого впливу, що полягає в зобов'язанні власників та землекористувачів земельних ділянок не використовувати останні такими способами, що перешкоджатимуть використанню сусідніх земельних ділянок за їх цільовим призначенням. В розрізі даного принципу існує можливість усувати недопустимий сусідський вплив, а також вживати попереджувальних заходів для запобігання такому впливу.

2. Принцип завдання найменших незручностей. Загальновідомо, що реалізація прав однієї особи певною мірою впливає на права інших осіб, зокрема коли питання стосуються експлуатації певних об'єктів. Звісно, при використанні земельної ділянки неминуче здійснюватиметься вплив і на сусідні території, однак, обираючи шляхи реалізації своїх прав, варто не забувати і про обов'язок використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, завдаючи землекористувачам сусідніх земельних ділянок найменше незручностей. Не можна зловживати своїми суб'єктивними правами, адже наші права закінчуються там, де починаються права інших осіб.

3. Принцип взаємної поваги та співпраці, що полягає в спільному вчиненні дій власниками та землекористувачами, направлених на забезпечення прав на землю кожного з них, охорону таких земель, застосування прогресивних технологій, врахування чужих інтересів тощо.

4. Принцип непорушності меж земельних ділянок. Цей принцип надзвичайно важливий: п'ять з семи статей глави 17 ЗК України так чи інакше присвячені врегулюванню даних питань. Це не дивно, адже чітке встановлення меж земельних ділянок запобігатиме виникненню спорів щодо здійснення прав на земельні ділянки та користування ними.

Проте для глибокого аналізу аспектів правового регулювання інституту добросусідства в Україні одного дослідження теоретичних питань недостатньо, адже потрібно розуміти, як дані норми втілюються в життя.

Так, 17 липня 1997 року Україна ратифікувала Конвенцію про захист прав людини і основоположних свобод, що у свою чергу стало важливим етапом на шляху входження нашої держави у європейський правовий простір. Дана конвенція є міжнародним договором, на підставі якого європейські держави зобов'язалися дотримуватися прав та основоположних свобод людини. Ці права гарантуються як Конвенцією, так і протоколами до неї (Протоколи № 1, 4, 6, 7, 12 і 13), згода на обов'язковість яких надана державами – сторонами Конвенції.

У статті 9 Конституції України зазначено, що чинні міжнародні договори, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, є частиною національного законодавства України [5]. Ратифікована Конвенція стала частиною національного законодавства України, тим самим Україна визнала обов'язковою юрисдикцію Європейського суду з прав людини.

Громадяни України мають право звернутися до ЄСПЛ, якщо вони вважають, що їхні права на власність чи інші права, передбачені Європейською Конвенцією про захист прав людини та основоположних свобод, були порушені державою, але перед тим як звернутися до Європейського суду з прав людини громадяни повинні вичерпати всі національні засоби правового захисту.

ЄСПЛ може бути одним із механізмів для вирішення питань щодо порушення прав людини в контексті використання та володіння земельними ділянками. Скаржники наділені можливістю звертатися до цього Суду, якщо в них є достатні підстави вважати, що їхні права в сфері земельного законодавства були порушені, в тому числі і щодо добросусідства.

Критерії добросусідства, які використовує ЄСПЛ у своїй практиці:

1) Критерії прийнятності негативного впливу на об'єкти власності, вироблені у процесі розгляду справ про порушення права на повагу до приватного і сімейного життя (стаття 8 ЄКПЛ). Стаття 8 Конвенції закріплює два обов'язки держави: держава не повинна вчиняти дій, які негативно впливають на приватне чи сімейне життя людини. Також, держава повинна забезпечити, щоб інші приватні особи не порушували право на повагу до приватного чи сімейного життя. У параграфі 53 рішення ЄСПЛ у справі «Борисевич проти Польщі» від 01.07.2008 р. [6], ЄСПЛ наводяться три критерії допустимості негативного впливу на чужу земельну ділянку:

- норми, встановлені національним правом;
- вимоги міжнародних екологічних стандартів (таку позицію було висловлено і в пункті 43 рішення ЄСПЛ у справі «Повел та Райнер проти Об'єднаного королівства» від 21.02.1991 [7]);
- рівень екологічної небезпеки, властивий проживанню у кожному сучасному місті.

ЄСПЛ називає всі ці критерії рівноцінними, не роблячи ніяких особливих застережень щодо черговості їхнього застосування. Тому, якщо вплив на житло заявника перевищуватиме показник хоча б одного з цих критеріїв, вплив буде вважатися неприйнятним, що даватиме підстави стверджувати про порушення права на повагу до особистого і сімейного життя [8, с. 103].

2) Критерії прийнятності негативного впливу на об'єкти власності, вироблені у процесі розгляду справ про порушення права мирно володіти своїм майном (стаття 1 Протоколу першого до ЄКПЛ). Протокол № 1 до ЄКПЛ закріплює, що «Кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений свого майна інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом або загальними принципами міжнародного права» [9]. Незабезпечення прав приватної особи, якого порушують інші приватні особи, є таким же невиконанням обов'язку «забезпечувати права людини», тому обов'язок держави-сторони КПЛ гарантувати «кожному, хто перебуває під їхньою юрисдикцією, права і свободи, визначені в розділі I Конвенції означає і обов'язок держави забезпечувати захист прав, передбачених КПЛ та її протоколами також і у разі їх порушення приватними особами» [8, с. 113].

3) Критерії прийнятності негативного впливу на об'єкти власності, вироблені у процесі розгляду справ про порушення права на життя (стаття 2 КПЛ). У статті 2 Конвенції зазначено, що «Право кожного на життя охороняється законом. Нікого не може бути умисно позбавлено життя інакше ніж на виконання смертного вироку суду, винесеного після визнання його винним у вчиненні злочину, за який закон передбачає таке покарання» [10].

Спричинення негативного впливу, який перевищує критерії права на екологічну безпеку, є дуже часто разом з тим і порушенням правил добросусідства і відповідно – права власності чи інших речових прав на земельні ділянки [8, с. 114].

Важливо розуміти, що ЄСПЛ розглядає такі справи, коли вбачається порушення права приватної власності або інших прав, передбачених Конвенцією. З огляду на це, рішення ЄСПЛ мають важливий вплив на розв'язання конфліктів між сусідами та сприяють захисту прав людини в контексті добросусідства.

Що стосується практики національних судів, то питання щодо дотримання правил добросусідства неодноразово ставали каменем спотикання між громадянами і призводили до необхідності звертатись до суду. Прикладами можуть слугувати такі справи як: Постанова Верховного Суду від 10 листопада 2021 року у справі № 761/8238/18; Рішення Канівського міськрайонного суду Черкаської області від 14 грудня 2021 року у справі № 697/1534/21; Рішення Фастівського міськрайонного суду Київської області від 23 серпня 2017 року у справі № 381/1750/17; Рішення Мукачівського міськрайонного суду Закарпатської області від 02 вересня 2019 року у справі № 303/5763/18; Постанова Хмельницького апеляційного суду від 09 січня 2020 року у справі № 670/477/16-ц; та інші.

Висновок. Дотримання правил добросусідства є надзвичайно важливим для збереження добрих стосунків і взаєморозуміння між власниками і користувачами сусідніх земельних ділянок. Цей правовий інститут було запроваджено з метою уникнення конфліктів і сприянню гармонійного використання прилеглої землі.

Для розуміння втілення принципів та складових добросусідства в життя, варто звертатись до практики національних судів та Європейського суду з прав людини. Їхні рішення з даних питань спрямовані на дотримання положень Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, яку ратифікувала Україна у 1997 році. ЄСПЛ звертає увагу на такі критерії добросусідства як повага до приватного та сімейного життя і відповідно недопущення негативного впливу на об'єкти приватної власності, а також життя осіб.

Правовий інститут добросусідства відіграє важливу роль в питаннях, пов'язаних з правами та обов'язками власників і користувачів земельних ділянок. Кожен повинен пам'ятати, що його права закінчуються там, де починаються права інших людей. Лише взаємна повага та дотримання законодавчих приписів сприятиме гармонійним сусідським відносинам.

ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
2. Мироненко І. Поняття та зміст відносин добросусідства. *Підприємництво, господарство і право. Земельне право*. 2009. № 11. С. 96.
3. Fedchyshyn D., Ignatenko I., Bondar O. Legal provision of food security and rational land use in organic production in Ukraine in the context of European integration: monograph. Riga, Latvia: «Baltija Publishing», 2022, 250 p.
4. Мироненко І.В. Принципи інституту права сусідства (добросусідства). *Порівняльно-аналітичне право*. 2019. № 1.
5. Конституція України: від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96%D0%B2%D1%80#Text>.
6. Рішення ЄСПЛ у справі «Борисевич проти Польщі» від 01.07.2008 р. URL: <http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-87213>.

7. Рішення ЄСПЛ у справі «Повел та Райнер проти Об'єднаного королівства» від 21.02.1991 р. URL: <http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-57622>.

8. Третяк Т. О. Теоретичні проблеми земельно-правового регулювання добросусідства в Україні: дис. канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2021. 114 с.

9. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод: зі змінами, внесеними Протоколом № 11 від 20 березня 1952 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text.

10. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод: з поправками, внесен. Відповідно до положень Протоколів № 11, 14 та 15 з Протоколами № 1, 4, 6, 7, 12, 13 та 16 від 4 листопада 1950 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text.

11. Федчишин Д. В. Реалізація та захист земельних прав в Україні: проблеми теорії та практики: моногр. Запоріжжя: Видавничий дім «Гельветика», 2020. 418 с.