

Информация для цитирования:

Емелькина И. А. Современные модели частноправовых ограничений права собственности на земельную недвижимость // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2018. Вып. 39. С. 74–98. DOI: 10.17072/1995-4190-2018-39-74-98.

Emelkina I. A. Sovremennye modeli chastnopravovykh ogranicheniy prava sobstvennosti na zemel'nyuyu nedvizhimost' [Modern Models of Private Law Restrictions on the Right of Ownership to Landed Estate]. *Vestnik Permskogo Universiteta. Juridicheskie Nauki* – Perm University Herald. Juridical Sciences. 2018. Issue 39. Pp. 74–98. (In Russ.). DOI: 10.17072/1995-4190-2018-39-74-98.

УДК 347.2.3

DOI: 10.17072/1995-4190-2018-39-74-98

СОВРЕМЕННЫЕ МОДЕЛИ ЧАСТНОПРАВОВЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Публикация подготовлена в рамках поддержанного РФФИ научного проекта (проект № 17-03-00691)

И. А. Емелькина

Доктор юридических наук, доцент,
профессор кафедры гражданского и предпринимательского права
Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»
101000, Россия, г. Москва, ул. Мясницкая, 20
ORCID: 0000-0002-0071-0163
ResearcherID: W-2836-2017
E-mail: iemelkina@yandex.ru

Введение: статья посвящена анализу различных правовых моделей частноправовых ограничений права собственности на земельную недвижимость. В условиях формирования единого гражданско-правового института соседского права необходимо формирование модели частноправовых ограничений права собственности, соответствующей современным социально-экономическим отношениям. В различных правовых системах разработаны собственные законодательные модели соседского права. С введением новых технологий, современных видов промышленного производства, развитием возможностей использования пространства над частной недвижимостью, в разнообразных целях предлагаются новые концепции соседского права. В связи с этим изучение комплекса теоретико-правовых вопросов соседского права является значимым. **Цель:** сформировать представление о правовых моделях частноправовых ограничений права собственности на недвижимость в европейских странах и США на основе анализа научных источников, различных правовых доктрин, законодательства отдельных стран, а также судебной практики. **Ведущим методом** в исследовании данной проблемы является сравнительно-правовой, позволяющий комплексно рассмотреть правовые институты соседского права различных стран и выявить наиболее общие закономерности развития. Наряду со сравнительно-правовым методом достижение поставленных задач возможно на основе применения методов объективности, от абстрактного к конкретному и от конкретного к абстрактному, эмпирических методов сравнения, описания, интерпретации, теоретических методов формальной и диалектической логики. **Результаты:** в статье представлены принципы, на которых основано ограничение права собственности в зарубежных правовых системах, показана предлагаемая к внедрению в XIX столетии модель соседского права, проанализированы разнообразные теоретические модели соседского права в отечественном и зарубежном праве, представлена авторская модель, рекомендуемая к применению при совершенствовании законодательства о праве собственности на недвижимость. **Выводы:** обоснованы отличия в подходах американского и европейского права при формировании ограничений права собственности, об отсутствии оснований для доминирования в странах постсоветского пространства американской модели ограничений права собственности на частную недвижимость. Аргументированы критерии разграничения публичного и частноправового регулирования соседских отно-

шений, доминирования в соседском праве норм гражданского законодательства, возможности изменения законных ограничений права собственности в интересах соседа соглашением, устанавливающим вещное право сервитутного типа, основания для обращения к известной в германском правовом порядке права необходимой дороги. Материалы статьи представляют **практическую ценность** при определении правовой политики формирования законодательства об ограничении права собственности на земельные участки в условиях реформы российского гражданского права.

Ключевые слова: недвижимость; земельный участок; межевание; право собственности; соседское право; сосед; сервитут; право застройки; границы земельных участков; земельный кадастр; землевладелец; ограничения; соседские права; вещное право; разделенная собственность

MODERN MODELS OF PRIVATE LAW RESTRICTIONS ON THE RIGHT OF OWNERSHIP TO LANDED ESTATE

*The article was prepared as part of a scientific project supported
by the Russian Foundation for Basic Research (project No. 17-03-00691)*

I. A. Emelkina

National Research University "Higher School of Economics"
20, Myasnitskaya st., Moscow, 101000, Russia
ORCID: 0000-0002-0071-0163
ResearcherID: W-2836-2017
E-mail: iemelkina@yandex.ru

Introduction: the article considers various legal models of private law restrictions on the ownership of land. In the context of the formation of a single civil law institute of neighbor law, it is necessary to form a model of private law restrictions on property rights corresponding to modern social and economic relations. In different legal systems, their own legislative models of neighbor law have been developed. With the introduction of new technologies, modern types of industrial production, development of opportunities for using space over private real estate for various purposes, there appear new concepts of neighbor law. In this regard, the study of a set of theoretical and legal issues concerning neighbor law is of considerable significance. **Purpose:** to develop an understanding of the legal models of private law restrictions on the right of ownership to real estate in European countries and the United States, based on the analysis of scientific sources, various legal doctrines, laws of individual countries, as well as judicial practice. **The leading method** to investigate this problem is the comparative legal one, which allows us to comprehensively consider the legal institutions of neighbor law in different countries and to identify the most general patterns of the development. Along with the comparative legal method, we also used the methods of objectivity, from the abstract to the concrete and from the concrete to the abstract, empirical methods of comparison, description, interpretation, theoretical methods of formal and dialectical logic. **Results:** the principles on which restriction on property rights in foreign legal systems is based are presented, the model of neighbor law proposed for implementation in the 19th century is shown, various theoretical models of neighbor law in domestic and foreign law are analyzed, the author's model recommended for application to improve legislation on the ownership of real estate is presented. **Conclusions:** the paper justifies differences in the approaches of American and European law in the formation of restrictions on property rights, and also the absence of grounds for the dominance in the countries of the post-Soviet space of the American model of restrictions on the ownership of private property. The paper substantiates the criteria for the differentiation between public and private law regulation of neighborly relations, the dominance of the norms of civil law in neighbor law, the possibility of changing legal restrictions on property rights in the interests of a neighbor by an agreement establishing the real right of a servitude type, grounds for referring to the right of the necessary road in the German legal order. The materials of the article are of **practical value** in determining the legal policy for the development of legislation on restrictions on the right of ownership to land in the interests of neighbors in the context of the reform of Russian civil law.

Keywords: real estate; land; land surveying; ownership; property rights; neighbor law; neighbor; servitude; development; land boundaries; land cadaster; landowner; restrictions; rights of neighbors; real right; divided property

Введение

Ограничения права частной собственности на земельную недвижимость давно известны истории развития правового регулирования. В качестве самостоятельных ограничений прав частного собственника они признавались еще римскими юристами. В римском праве ограничения права собственности делились на ограничения в публичных и общественных интересах, а также ограничения права собственности в частных интересах. В. М. Хвостов писал: «Сображения о нуждах лиц, окружающих собственника, и об интересах сего государства или общины, к которой собственник принадлежит, всегда заставляют право ставить свободу собственника в известные границы» [18, с. 231]. Страны континентального права, основанные на рецепции римского права, до настоящего времени при формировании законодательства, наряду с национальными выработанными столетиями обычаями и традициями, тем не менее руководствуются римскими постулатами. Сегодня ограничения права собственности известны многим развитым правовым порядкам, классифицируются на публично-правовые и частноправовые ограничения права собственности.

В частности, при использовании земли владелец недвижимости должен соблюдать порядок, установленный публичным земельным законодательством о зонировании земли, о ее разрешенном использовании; при добыче общераспространенных полезных ископаемых – правила закона о недрах; при пользовании подземными водами на участке – законодательство о водах; строительство должно соответствовать нормам градостроительного законодательства о расстоянии объектов от границ участка и от других строений и сооружений, о высоте строений, о структуре фундамента, особенностях кровли; при использовании межи и смежной территории – правила о земельном кадастре; создание и эксплуатация водопровода, газопровода, электрических сетей и других коммуникаций, поддерживающих нормальную эксплуатацию дома – нормы законодательства о газоснабжении, теплоснабжении, электроснабжении. Кроме того, деятельность собственника подчинена регламентации законодательства об охране окружающей среды, которая устанавливает запреты на вредные выбросы в атмосферу, на использование устройств, от которых исходит излучение. В современный период жизнь землевладельца усложнена законодательством об использовании летательных аппаратов (дронов), беспроводного использования Интернета через специально выделенное пространство, законодательством об использовании солнеч-

ной энергии при создании солнечных батарей [22; 33; 34].

Очевидно, что установленные перечисленными правовыми актами правила включают запреты на определенную деятельность, а также обязывают собственника действовать установленным образом, направлены на охрану правопорядка в различных областях жизни общества (экологической безопасности, здоровья граждан, развития экономических отношений т. п.), нормальное функционирование публичной власти. В совокупности перечисленные правила публичных актов составляют лишь одну значительную сферу, которая получила в правовой доктрине название ограничения права собственности в публичных интересах.

Кроме того, осуществляя право собственности, землевладелец постоянно соприкасается с правом собственности владельцев смежных участков и, соответственно, его действия не могут нарушать права и интересы владельцев соседней недвижимости. Сфера правоотношений между соседями традиционно регламентируется самостоятельным подразделом в праве, при помощи частноправового регулирования и именуется соседским правом (*частноправовые ограничения права собственности*).

Соседское право регламентируется как вид частноправовых ограничений права собственности § 906–924 Германского Гражданского уложения (*Deutsches Bürgerliches Gezetzbuch (BGB)*), арт. 669–701 Гражданского кодекса Швейцарии 1907 г. (*Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB)*), п. 2 § 364 – § 364b Общего гражданского уложения Австрии (*Österreich Allgemeines Bürgerliches Gezetzbuch (ABGB)*), Гражданского кодекса Франции (как законные сервитуты (ст. 640–685-1), (ст. 1013 ГК Чехии) [6, с. 82]. В отдельных странах приняты специальные законы, посвященные соседским правам. Например, закон Норвегии от 16 июня 1961 г. № 15 «О соседях», закон Финляндии «О некоторых отношениях между соседями» [35, с. 80]. Страны постсоветского пространства также восстановили классические нормы о соседском праве [27]. Ограничения права собственности в пользу соседей закреплены в ст. 377–394 Гражданского кодекса Молдовы, ст. 1082–1129 Гражданского кодекса Латвии, ст. 174–182 Гражданского кодекса Грузии, ст. 195–205 Гражданского кодекса Туркменистана.

Российскому праву самостоятельное соседское право неизвестно до настоящего времени. Несмотря на введение в оборот земельной недвижимости, развитие института частной собственности, отношения между соседями не имеют специальной правовой регламентации,

кроме как регулирование актами публичного законодательства, целью которых, как известно, является охрана публичных и общественных интересов. Наличие самостоятельного соседского интереса и как объекта охраны, а также самостоятельных прав и обязанностей соседа по отношению к земельной недвижимости в отечественном праве игнорируется. В отсутствие особого правового регулирования соседские конфликты очень часто невозможно разрешить, исключительно опираясь на акты публичного права.

Введение соседского права предлагалось в принятом 2002 г. Государственной думой Российской Федерации в первом чтении Федеральным законом «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», внесенном Президентом Российской Федерации в Государственную Думу Российской Федерации 3 апреля 2012 г. До законопроекта Советом при Президенте Российской Федерации была разработана Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации [8]. Вокруг представленного выше проекта российского закона развернулась настоящая борьба различных политических сил. Наибольшее сопротивление встретил раздел «Вещное право» данного законопроекта, который предполагал введение новых положений относительно правового регулирования отношений собственности на земельные участки и другую недвижимость. Данный законопроект в целом не был поддержан и в дальнейшем раздроблен на несколько отдельных проектов, большинство из которых в России было принято и введено в действие. Как известно, часть проекта, посвященная вещному праву, до сих пор не принята.

Отчасти подобное неприятие классических ограничений права собственности можно объяснить уничтожением в прошлом столетии цивилизованных правил в использовании земельной недвижимости, создание специального административного режима в данной сфере в советском праве. Отсутствие истинных частноправовых начал не позволяло в тот период создать систему частных ограничений права собственности, известных под названием соседского права. Централизованное регулирование отношений землепользования создало жесткие правила поведения, закрепленные в административном, градостроительном, водном, лесном, земельном законодательстве. Частный интерес не ставился во главу угла. Основная цель регулирования состояла в защите публичных,

общественных и государственных интересов, в том числе поддержание правопорядка. Отсутствие права частной собственности на земельную недвижимость в течение почти семидесяти лет способствовало созданию специальной отрасли земельного права и концентрированию в земельном законодательстве норм об осуществлении прав на землю. Отказ в конце прошлого столетия от монополии государственной собственности на землю и иную недвижимость потребовало восстановления классических частных начал в правовом регулировании земельной собственности, ибо частный интерес и частная собственность – два сопутствующих понятия. В настоящее время особо остро чувствуется пробел в законодательном регулировании отношений между собственниками соседних участков, называемом в европейском и американском праве как «соседское право» – *Nachbarrecht* (Германия, Австрия и Швейцария)), а в США – *Law of neighbors*.

Несмотря на повышение интереса в отечественной доктрине к проблемам теории соседского права, комплексного исследования данной области с учетом теории и практики зарубежных государств данной сфере на сегодняшний день нет.

В отечественной доктрине существует как пробел в исследовании соседского права, так и различные противоречия относительно возможности внедрения различных элементов. Поэтому в настоящей статье ставится задача показать:

а) существующие в зарубежном праве законодательные модели ограничений права собственности в интересах соседей (различных европейских государств, а также в США);

б) проанализировать доктринальные модели ограничений права собственности, разрешить актуальные проблемы;

в) сформировать модель, наиболее востребованную в российских социально-экономических условиях.

Правовая модель ограничения права собственности на частную недвижимость в европейских странах (на примере Германии, Австрии, Швейцарии, Финляндии, Франции и других стран)

Современную актуальность изучения соседского права для германской цивилистики отмечают немецкие ученые К. Прюттинг и Г. Шваб. Они пишут: «Правовые нормы о соседском праве берут начало с далекой древности. Однако эти правила должны постоянно адаптироваться к изменившимся обстоятельствам. Прежде всего, современное промышлен-

ное развитие поставило новые задачи перед правовой системой. Соответственно, современное законодательство о соседских правах должно также ответить на вопрос о том, при использовании собственником своего имущества должен ли быть выше собственный интерес или следует уступить интересам торговли, бизнеса или другой деятельности. Последние изменения обуславливают необходимость предусмотреть при регулировании соседских прав требования охраны окружающей среды. Соответственно, в течение некоторого времени необходимо ответить, могут ли и в какой степени законы о соседском праве защищать от загрязнения окружающей среды

Согласно ст. 124 EGBGB (Федеральный закон об охране окружающей среды), право на имущество при осуществлении соседских прав также может быть ограничено публичным законодательством. Государство широко использовало это, например, для регулирования границ земельного участка, строительства ограждений, расстояния между растениями растений и т. д. Признается практическое значение этих правил» [31, с. 83].

Таким образом, можно заключить, что вопросы соседского права не утратили в германской литературе своей актуальности, требуют дальнейшего развития, в том числе проблемы защиты окружающей среды, а также установление баланса интересов собственников смежных участков при использовании частной недвижимости в целях осуществления бизнеса.

В германском праве уделяют повышенное внимание ограничениям права собственности. Их подразделяют на нормы публичного и частного права. Положения об ограничении права собственности на частную недвижимость содержатся во многих публично-правовых актах ФРГ: в Законе о планировании системы расселения и землепользования от 8 апреля 1965 г., Строительном уложении от 27 августа 1997 г., строительных предписаниях земель, Законе Рейха о защите окружающей среды от 26 июня 1935 г., Законе о защите окружающей среды и об управлении развития ландшафта от 20 декабря 1976 г., Законе о ликвидации отходов от 27 августа 1986 г. и др. [17, с. 83].

Большое внимание как в законодательстве, так и в германской доктрине уделяется частно-правовым ограничениям права собственности. Важное место занимают нормы как называемого соседского права, т. е. ограничения права собственности в интересах соседей.

О. Ф. Гирке писал о соседском праве: «Соседское право устанавливает ограничения, в силу которых собственник обязан либо воздер-

жаться от определенного использования своего земельного участка или должен терпеть действия другого человека – соседа в отношении земельного участка, который находится в его собственности» [23, с. 418].

В Германском Гражданском уложении нормы соседского права предусматривают некоторые общие положения, устанавливающие правила о воздействии на участок, специальные правила относительно регулирования отдельных соседских отношений.

В *общих положениях* излагаются правила о взаимодействии соседей, основанные на их обязанности «терпеть» воздействие с другого участка в установленных пределах (имиссии), а также устанавливаются запреты на определенные действия собственника на своем участке в интересах соседа (образцом является п. 1 § 206 BGB). В общей части также перечислены *критерии* допустимого воздействия с чужого участка (п. 2 § 906 BGB).

В *специальных правилах* закреплены нормы относительно отдельных сфер взаимодействия соседей, как в пределах дозволенного воздействия, так и при выходе за эти границы. В этой части соседского права содержатся нормы о взаимоотношении соседей: при самовольной застройке на чужом участке; в случае угрозы обрушения строения; для определения границы; при строительстве пограничных сооружений, межевых знаков и их содержании; нормы о праве на «необходимую дорогу» и др. (к примеру, § 907–923 BGB). В особенной части также содержатся регулирование отдельных видов соседских отношений и закреплены возможные пути по разрешению соседского конфликта [6, с. 87].

Анализ положений соседского права государств континентальной Европы дает основания для утверждения о том, что содержание соседского права рассматривается через *запреты* на определенные действия соседа в отношении своего участка, установления обязанности «терпеть» воздействия с другого участка, а также нормы, имеющие цель – *предотвращение* соседских конфликтов и *урегулирование* уже возникших. В частности, германское право регулирует такие отношения соседей, которые возникают при определении границ участков, строительстве и эксплуатации заборов, установлении межевых знаков, определяют права соседа при неумышленном строительстве на чужом участке и т. д.).

В отличие от германского права Гражданский кодекс Швейцарии (ZGB) основан на более подробной регламентации соседских взаимоотношений. В частности, более подробно закреп-

лены правила относительно использования общих водных источников, строительства на чужом участке; отличается своеобразием и правилом о «терпении» воздействия с чужого земельного участка. В швейцарском Гражданском кодексе не столь заметно расположение норм соседского права в виде общих положений и специальных правил, более заметно деление норм на группы по предмету регулирования: соседские права в отношении по строительству на чужом участке; соседские права при осуществлении на участке предпринимательской деятельности; права и обязанности соседей при содержании общих изгородей, деревьев и кустарников на меже и др.; право на установление необходимой дороги или на проведение линий энергообеспечения, снабжения водой через соседний участок и т. п.; закрепление соседских прав в отношении водных источников. Даже правовое закрепление классической обязанности соседа терпеть «нематериальное воздействие» в швейцарском кодексе имеет значительную специфику в виде обязанности соседа, от которого идет воздействие, не выходить за установленные пределы (§ 684 ZGB) [6, с. 89].

В Гражданском уложении Австрии (ABGB) соседское право регулируется п. 2 § 364 – § 364b, однако даже такое небольшое нормативное регулирование в настоящее время сформировало богатейшую судебную практику, которая позволяет говорить о том, что австрийский правовой механизм регулирования соседских прав сходен с германским [24, с. 62–75].

Содержание «соседского права» по европейской модели. Основное правило вытекает из п. 1 ст. § 906 BGB, который устанавливает, что собственник земельного участка не может запретить воздействие исходящих с другого участка газов, паров, запаха, дыма, копоти, тепла, шумов, вибрации и иного подобного воздействия, если они не влияют или влияют несущественно на использование земельного участка. Несущественным признается воздействие, если оно не превышает установленные законами либо постановлениями пределы и нормы.

Кроме того, абз. 2 § 906 BGB исходит из того, что аналогичные правила действуют, если существенное воздействие вызвано обычным по местным условиям использованием другого земельного участка и не может быть прекращено мерами, экономически сильными для пользователей такого рода. Если в соответствии с этим собственник допустил воздействие на его участок, он вправе потребовать от пользователя другого земельного участка равноценной денежной компенсации при условии, что это воздействие нарушает обычное по местным усло-

виям использование его земельного участка либо свыше допустимой меры препятствует получению доходов от земельного участка.

Австрийский BGB закрепляет (п. 2 § 364) правило, согласно которому собственник земельного участка не может запретить соседям воздействие, исходящее с его территории, вызванное сточными водами, а также в виде дыма, газов, тепла, запаха, шума, вибрации и т. п., в случае если оно не превышает установленных пределов, а также существенно не влияет на обыкновенное использование участка [6, с. 89–91].

§ 364a ABGB закрепляет правило о том, что, если нарушение вызвано деятельностью официально разрешенного на соседней земле сооружения, то землевладелец имеет право обратиться в суд, чтобы требовать компенсации за причиненный ущерб, даже если ущерб вызван обстоятельствами, которые не были приняты во внимание в рамках административного разбирательства [26].

Что касается швейцарского ZGB, то здесь также наблюдается сходное правило, но оно закреплено применительно к осуществлению права собственности на участке, где деятельность осуществляет предприятие.

Согласно п. 1 арт. 684 ZGB, каждый обязан при осуществлении права собственности, в частности при ведении предприятия на своем участке, воздержаться от чрезмерного воздействия на права соседей. Так, воспрещается всякое вредоносное и неоправдываемое положением и характером участков либо местными обычаями воздействие посредством дыма и копоти, неприятного запаха, шума или сотрясения.

Таким образом, перечисленные нормы законодательств различных стран основываются на общей доктрине, допускающей два вида воздействия на соседний земельный участок: материальное воздействие (твердые вещества и жидкости) и нематериальное воздействие (дыма, запаха, копоти и т. д.).

Германское и австрийское право не допускают грубого воздействия (камни, деревья, оползни, вода, крупные животные и др.).

В Финляндии права соседей защищены помимо строительных норм и правил, еще и другими законами, а также специальным законом «О некоторых отношениях между соседями». Несмотря на то, что отдельные положения этого закона во многом устарели, они еще применяются на практике. В законе, в частности, имеются положения о том, что размещение конюшни, хлева и туалета не должно создавать неудобств соседу. Также возможна обрезка корней и веток, выступающих с соседского участка.

Выемка грунта допускается только таким образом, чтобы не причинялся вред дому соседа. Также необходимо следить за тем, чтобы здания и оборудование не падали на территорию соседей. Общим правилом является и запрет на такое пользование объектом недвижимости и домом, которое причиняет соседу неприемлемый вред, например от сажи, загрязнений, пыли, запаха и шума. Общей рекомендацией является недопущение таких действий, которые причиняют неудобства соседям, или о них лучше всего договориться заранее [14, с. 60].

Правовая модель ограничений права собственности в законодательстве США

В американской литературе отмечается, что проблемы взаимодействия соседей усугубляют такие современные тенденции как «сокращение пространства сегодняшнего мира, а также и изменения общества» [20, р. 5]. Относительно уровня развития соседского права в американской практике авторы популярной американской книги о соседских конфликтах Emily Doskow и Lina Guillen пишут: «Споры между соседями старше любых законов, которые когда-либо принимались. Они касаются пространства, собственности, денег и человеческих личностей. Сокращение пространства сегодняшнего мира усугубляет наши проблемы, равно как и изменения в обществе. Часто мы просто не знаем наших соседей и слишком заняты и слишком устали, чтобы прилагать усилия. Перегруженность и страх перед преступностью, как правило, заставляют нас изолировать себя. Большая часть законодательных актов и судебных решений о конфликтах соседей довольно старо. Сегодня в суды доходит мало собственников земельных участков – «соседей». На это есть несколько причин. Многие из споров давно урегулированы, и споры разрешаются на ранней стадии. И сегодня, когда возникает спорная ситуация о линии границ, они определяются лицензированными геодезистами. Когда собственность меняет хозяина, страховая компания застраховывает покупателя и его титул. Если возникает проблема с правом на приобретенную недвижимость, новый владелец обычно может обратиться в страховую компанию, а не в суд. Одна очевидная причина, по которой соседи не желают обращаться для разрешения спора в суд (за исключением суда с небольшим размером иска), – это огромные издержки. Спор о дереве на границе часто просто не стоит высоких комиссионных, взимаемых адвокатами. Одно дело – ненавидеть корни дерева вашего соседа, которые загромождают ваш двор, и совсем другое – выпустить 5000 долларов и потерять несколько

лет в суде, чтобы попытаться изменить ситуацию» [20, pp. 5–6].

Отношения между соседями имеют особое значение в праве США. Однако такие особенности американского права, как доминирование судебного прецедента в системе источников права, наличие доверительной собственности и отсутствие института вещного права, не могли не оставить отпечаток на соседском праве. Поэтому в американском праве основными нормами, регулирующими отношения между соседями, выступают правила, закрепленные в публичном законодательстве США или отдельных штатов, а также в отдельной местности.

Система прав на имущество в американском праве отличается определенным своеобразием. Вместо традиционных в континентальном праве вещных прав в американском установлены «права владения» разными видами имущества. Они охватываются термином *property rights*, который в российской литературе обычно переводится как «права собственности». Между тем *property rights* охватывает разнообразные по природе имущественные права и состоит в свою очередь, из *real property* (реальное имущество, аналог недвижимости) и *personal property* (личное имущество-аналог движимости). Сюда относятся не только земельные участки, но и большинство имущественных прав [16, с. 25].

История развития ограничений права собственности по американскому праву достаточно противоречива. В XIX веке была предоставлена абсолютная свобода права собственности для землевладельцев в целях наиболее интенсивного усвоения полезных свойств участка, создания рынка земельных активов, защищенных от правительственного вмешательства и свободно обрабатываемых. Задача индустриализации США, освоение земель, богатых природными ресурсами, обосновывали свободы, предоставленные Правительством США промышленным землевладельцам, что привело к активному развитию промышленного производства по сравнению с аграрным сектором. С другой стороны, интенсивное использование земли сопрягалось с причинением вреда соседям и окружающим общинам, а также экологической деградацией. Значительно были ущемлены права общин, а также мелких фермеров. В результате интенсивного использования земли под промышленное производство, добычи природных ресурсов был причинен значительный ущерб природной среде. Поэтому в конце XIX – начале XX столетия правительство США задумалось над изменением закона о собственности в части создания системы ее ограничений [20, р. 5].

Очевидно, что в представленном выше курсе истории развития ограничения права собственности на землю сделан основной акцент на необходимость ограничения прав крупных землевладельцев, т. е. касается так называемых ограничений права собственности в публичных интересах. Между тем праву США известно и ограничение права собственности в частных интересах. Однако, заметим, что данный институт американского права весьма далек от классического сходного института континентального права. Общим между данными институтами является цель, которая состоит в создании такого регулирования отношений между соседями, которое основано на их мирном сосуществовании, минимизации соседских конфликтов, регулировании в досудебном порядке, доведении до суда только в исключительных случаях. Однако средства достижения данной цели в приведенных правовых моделях различны.

Несмотря на отсутствие специального регулирования соседского права в самостоятельном акте гражданского законодательства США, все же можно говорить о наличии в американском правопорядке совокупности прав, привилегий, обязанностей и, соответственно, о том, что на сегодняшний день сформировалось нормативное регулирование прав соседей под наименованием «Права соседей» или «Соседское право» (“Law of Neighbors” or “Neighbors Law”).

В соседском праве США можно условно обозначить несколько самостоятельных подразделов. В частности, это права соседей при создании шума с соседнего участка, права соседей на общие границы, содержание животных и возведение заборов [20; 21].

Отношения в перечисленных сферах регламентированы главным образом нормативными актами штатов, местного самоуправления и представляют собой административные нормы, направленные на поддержания в той или иной местности правопорядка, устанавливающие жесткие санкции как административного, так и уголовного характера.

Так, например, шум от газонокосилки, строительной техники, автомобиля, лая или воя собаки, выходящие за пределы, установленные законом, нарушает законодательство о шуме. Во многих городах установлены местными правилами ограничения уровня шума децибела. Собственник при помощи электронного оборудования для измерения шума вполне может установить, есть ли основания для защиты своих прав и наказания соседа [20, р. 16].

Большинство местных постановлений включают состав нарушений так называемого «тихого времени» и устанавливают ответственность

за подобные действия. Как правило, во многих штатах запрещаются громкие звуки между часами с 23:00 до 7:00 или 8:00 в будние дни и с 23:00 или до полуночи до 8:00 утра по субботам, воскресеньям и праздничным дням. Некоторые города устанавливают вечерний час уже в 21:00 или даже 18.00 вечера. Это положение означает, что если какой-либо шум достаточно громкий в эти часы, то он признается выше допустимого предела. Города, которые используют систему децибел, также снижают его предел в течение этих часов. Эти «тихие часы» могут варьироваться от одного района до другого в пределах одного города в зависимости от зонирования для конкретного места. Например, в жилой зоне утренний час может составлять 8 утра и в промышленной зоне 7 часов утра [20, р. 17].

Нарушение законодательства о шуме подвергается серьезным санкциям. Интересные примеры приводятся в работе, написанной американскими адвокатами, специализирующимися на гражданских спорах. Они пишут о том, что если шум продолжится, у гражданина будет состояние «постоянной раздраженности», то он вправе обратиться в суд. Влияние шума на гражданина и его последствия представляют причиненный ущерб. Это может включать потерю сна, раздражение или невозможность вести нормальную деятельность. В этом случае гражданин может обратиться за возмещением вреда, указав разумную сумму в долларах в день за ущерб. Сумма, на которую он может подать иск в суд, ограничена – от 2 500 до 10 000 дол. США. Например, беспокойство от шума в течение 20 дней дают право подать требование о компенсации 20 дол. в день и это обычно считается разумным и будет считаться в пределах лимита. Однако если суд вынес решение о возмещении вреда, но шум продолжится, можно подать в суд еще одно требование. Кроме того, если затронуты интересы и других соседей, то можно подать групповое требование. Если десять человек предъявят иск в 2 500 дол. США, то это 25 000 дол. Более того, подобное требование может быть повторным и это еще 25 000 дол. Рано или поздно шум должен остановиться [20, р. 21].

Американское право изобилует богатой судебной практикой относительно соседских споров. В научной доктрине также имеется ряд публикаций по этой теме. Соседское право в американском праве тесно связано с другими категориями вещного права, в частности с сервитутами и ипотекой.

В последнее время отмечается доктринальный интерес к проблемам урегулирования соседских отношений [22; 23; 28; 30; 32, 33]. Любопытны новые концепции относительно даль-

нейшего развития соседского права в американском праве. В частности, предлагается регулирование конфликтов исходя из того, как модель соседских отношений фактически существует. Во-первых, это модель «stranger model», определяемая автором как «сосед-незнакомец (чужой)» и «friend model», где, по мнению ученого, «сосед-друг». С помощью этих моделей предлагается установить особенности урегулирования соседских отношений. При формировании модели «сосед-незнакомец» предлагается урегулировать споры посредством заключения договоров (контрактов) относительно использования смежных земельных участков, а также в части уже возникших соседских споров. Параллельно возможно применение «деликтной» теории, которая предлагает защиту соседа посредством применения санкций в случае незаконного вторжения соседа во владение другого. При этом американская традиция исходит из того, что соседи могут договориться, чтобы построить забор или посадить живую изгородь, определить линию общей границы, а затем совместно зарегистрировать [32].

Домовладелец с теннисным кортом во дворе может согласиться с тем, чтобы его соседи играли там. С целью сохранения внешнего вида здания группа соседей может согласиться ограничить деятельность в отношении этого здания, например обустроить общий пейзаж на переднем дворе или пойти на ограничение высоты и площади здания, размещение специальных знаков. Все эти примеры имеют общую основу – достижение соглашения (договор). Большая часть правоотношений соседей определяются обширным договорным правом, с его множеством принципов, начиная от заключения договора в интерпретации его содержания и правоприменения. Модель «сосед-незнакомец» является доминирующей при правовом регулировании соседских правоотношений в праве США.

Законодательство США содержит правила, которые устанавливают особые права и обязанности соседей и применительно к модели «сосед-друг». Считается, что в этой модели предполагаются дружественные, близкие, родственные отношения и должно действовать правило толерантности. Концепция «сосед-друг» применяется к случаям, когда взаимные интересы соседей могут сосредоточиться на поддержке местных учреждений, таких как школы, церкви, общественные группы и спортивные клубы, и совместном участии в деятельности, связанной с этими взаимными интересами

Для таких случаев существует презумпция добрососедства. Например, в контексте соседства собственник недвижимости может забо-

таться меньше о том, чтобы исключить право соседа на вход на свою территорию. В такой интерпретации суды при возникновении конфликтов по защите собственности от деятельности соседа разрешают споры исходя из того, действовал ли он намеренно с целью причинить вред, была ли враждебность в его действиях [32].

Завершая обзор законодательства отдельных европейских стран и США, можно заключить: несмотря на достаточно давнее (еще римское) происхождение соседского права, в силу его естественно-правового характера, а также направленности на создание справедливого, сбалансированного регулирования соседских прав юридически равных владельцев недвижимости этот институт и сегодня вполне отвечает поставленным перед ним задачам.

Правовая модель правового регулирования соседского права в проекте Гражданского уложения Российской Империи

В отличие от европейских государств в до-революционном русском праве не было обособленной системы правил, регулирующих соседские правоотношения. В. И. Курдиновский, рассуждая о соседском праве, отмечал, что доньше оно существует лишь в зародыше, представляя собой несколько положений, возникших преимущественно в XVII веке. Причины этого явления он видел «в отсутствии у нас в былую эпоху, предшествовавшую составлению Свода, тех условий, благодаря которым в Западной Европе сложилось соседское право. Несомненно, там оказало свое влияние римское право. Отношения соседства и в немецких государствах, и даже во Франции, регулируются нормами, сложившимися под влиянием римского права. Римское право было неизвестно на Руси, и она сама должна была вырабатывать те или другие юридические определения. Кроме того, развитие городской жизни и вообще большая плотность населения в государствах Западной Европы служили почвой, на которой могло развиваться соседское право. На Руси и этих условий не было. Размеры Русского государства необъятны. Население многих местностей незначительно. Право собственности лишь в течение веков достигло у нас той полноты, с которой мы видим его в Своде. Границы отдельных владений кое-где не определены и поныне» [12, с. 229–246].

Введение в России «соседского права» предпринималось в конце XIX – начале XX столетия. Однако самостоятельного института соседского права так и не было создано. Институт права участия частного т. X Свода законов гражданских необоснованно отождествлял сервитуты и права участия в интересах соседей.

Создание самостоятельного института соседского права предполагалось проектом Гражданского уложения Российской Империи (далее – проект ГУ) [4]. В проекте ГУ (в ред. 1902 г.) соседскому праву посвящалась глава третья (Ограничения права собственности на пользу соседей) книги третьей (Вотчинное право) (ст. 49–74). Несмотря на то, что проект воспринял существующую в тот период в европейских правовых системах общую концепцию соседского права, тем не менее можно утверждать, что положения данной главы проекта отличались как по системе построения норм соседского права, так и по определению основного принципа в регулировании соседских прав.

Так, проект прямо не закреплял установленное в § 906 Германского Гражданского уложения правило о допустимом воздействии со стороны владельца соседнего участка. Он предусматривал общую норму о содержании «соседского права» владельца недвижимости (ст. 74), включающую правило о том, что при разрешении судом споров, возникающих из отношений между соседями, в случае сомнения в смысле закона и местных обязательных постановлений, должны быть согласуемы нужды и польза имений и вообще интересы сельского хозяйства и промышленности с должным уважением к праву собственности. Между тем обязанность «терпеть определенные действия со стороны соседа» вытекала из отдельных норм проекта Уложения. В частности, ст. 49 проекта устанавливала правило, согласно которому собственник нижележащего имения обязан терпеть сток воды с имения вышележащего и не вправе создавать сооружения, которые препятствовали бы этому стоку, или изменяли бы его естественное направление во вред соседним имениям.

Система норм в проекте представлена следующим образом: ст. 49–59 посвящены регулированию соседских отношений по пользованию водными источниками (право примкнуть к противоположному берегу сооружение для доставки воды за вознаграждение и др.); ст. 60 устанавливала право возводить строительные леса на земле соседа за вознаграждение (для починки строения или какого либо сооружения); в комментариях к статье указывается, что не считается возможным право доступа на чужой участок для постройки здания [4, с. 214]; положения о «необходимой дороге» закреплялись в ст. 61–63 (сходное правило в ст. 57 проекта о праве провести водопровод через чужой двор при отсутствии другой возможности); ст. 64 проекта устанавливала общее правило, согласно которому права, указанные в ст. 57–63 должны быть осуществляемы с возможно меньшим стеснени-

ем собственника обремененного имения, который со своей стороны должен допустить соседа для осуществления всех действий, необходимых для осуществления соседом принадлежащего ему права; ст. 65 предполагала правила о праве возведения заборов за общий счет соседей; ст. 66 устанавливала разрешение строить на меже здания из камня или иного прочного огнеупорного материала, а также запреты делать скат крыши, выводить водосточные трубы, сметать сор и спускать грязную воду, как и иные жидкости, на участок соседа; ст. 67 содержала правило о том, что если сосед без умысла неосторожно застроил часть земли соседа, то, если владелец застроенной земли не заявил немедленно возражение, застройщик приобретает право собственности на застроенную чужую землю с обязанностью выплатить соседу стоимость, которую она имела при начале работ по постройке и уплатить причиненные соседу этим убытки; ст. 68 – о расположении конюшни, выгребных ям, канализации на таком расстоянии, чтобы не было причинения вреда соседу. При этом статья закрепляет, что должны быть соблюдены правила Строительного устава и местные обязательные постановления; ст. 70 признает деревья на границе общинами, если иное не предусмотрено в актах; ст. 71 – о праве срезать корни и ветки, проникающие с соседнего участка, и собирать плоды, упавшие с дерева соседа, свисавшие над участком; ст. 72 устанавливала правила о выведении окон на чужой земельный участок (только с железными решетками и глухими рамами, на расстоянии трех с половиной аршин от полу).

Не считаем возможным согласиться с высказанным в российской юридической литературе суждения о том, что изучение «соседского права» по проекту Гражданского уложения в настоящее время нецелесообразно. «Отчасти потому, что названный проект так и не был принят, но главное, ввиду сохранения в нем заложенной Сводом общей концепции соседского права и характерной для него тенденции еще большей утраты нормами национального права собственно русского облика, анализ соответствующих положений проекта Гражданского уложения представляется нецелесообразным. С позиций вопроса об онтологических началах соседского права в России такой анализ не даст ничего нового» [3, с. 52–53].

Анализ положений проекта Гражданского уложения Российской Империи позволяет говорить о попытке его составителей сочетать в нем давно известные в русской судебной практике национальные правовые установления и известные на тот момент положения прогрессивных

западных законодательств. Следует заметить, что ряд положений берет начало еще с римского права (о праве обрезать корни и ветки деревьев), заметно сходство некоторых норм с положениями соседского права германского права (о праве необходимой дороги, застройки чужой земли), с французского права (о праве на окна на соседний участок). Однако можно назвать положения проекта Гражданского уложения о соседском праве, отвечающие актуальным в тот период национальным потребностям. В частности, большая часть правил соседского права посвящена вопросам ограничения в связи с пользованием водными источниками (ст. 49–59), что объясняется, на наш взгляд, особым географическим положением Российской Империи. Большое число рек, озер, иных водных источников, расположенных на российской территории, требовали урегулирования отношений между владельцами прилегающих к водам имений по хозяйственному использованию воды и прибрежной территории. Следует обратить внимание и на то, что в системе расположения норм проект Гражданского уложения Российской Империи не имеет аналогов среди действующих в тот период нормативных актов, регулирующих соседское право. В нем нет четкого деления на общие и специальные положения, отсутствуют нормы о разрешении нематериального воздействия со стороны соседнего участка. В основном нормы сгруппированы по предмету регулирования (отношения по поводу использования водных источников, пользования собственниками соседними участками и расположенными на них строениями, растущими деревьями и кустами), отсутствует деление на материальное и нематериальное воздействие.

Таким образом, можно говорить о том, что, несмотря на отсутствие легального признания соседского права, определенные правовые традиции формирования норм о соседском праве были заложены при составлении проекта Гражданского уложения Российской Империи, которые должны быть учтены при разработке нового российского законодательства. В частности, интересны положения о необходимой дороге. Далее в тексте настоящей статьи обратимся к анализу данного института, о застройке чужого участка, о возможности введения денежной компенсации за определенные действия соседа на чужом участке.

Законодательная модель соседского права, предлагаемая к введению в гражданское законодательство России

Что касается российского права, то, как уже говорилось выше, на сегодняшний день в нем отсутствует современный институт соседского

права. Имеются лишь отдельные нормы в разных правовых актах, содержащие в основном публично-правовые ограничения права собственности.

Формирование соседского права предусматривается проектом закона РФ «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Законопроект). Статья 293 Законопроекта «Ограничения права собственности на земельный участок в пользу соседей (соседские права)» включает определение категории допустимого воздействия с соседнего участка, перечисляет его виды. Представляется, что анализируемая норма включает востребованные современной отечественной практикой положения соседского права. Однако, на наш взгляд, в проекте не создано полноценного регулирования соседских отношений и в отличие от зарубежных кодексов в нем не столь заметна тенденция на предотвращение соседских конфликтов. В частности, в проекте отсутствуют положения о разрешении спора при определении межи, правила о «необходимой дороге», о судьбе постройки при создании ее на чужом участке (в нашем кодексе «самовольная постройка» регулируется не положениями соседского права, а о приобретении права собственности), положения о выплате компенсации при разрешении воздействия со стороны соседа и др.

Согласно статье 293 Законопроекта, собственник земельного участка должен претерпевать воздействие исходящих с соседнего земельного участка газов, паров, запахов, дыма, копоти, тепла, шумов, вибрации и иное подобное воздействие, если оно не оказывает влияния на использование его земельного участка или оказывает на его использование такое влияние, которое не превышает установленных нормативов, разумных пределов исходя из природы и местоположения земельных участков или из обычая.

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 (ст. 230).

Таким образом, заметно в содержании понятия соседского права традиционные для европейских правовых идей «претерпевать воздействие».

Проект об изменении ГК РФ исходит из наличия трех видов воздействия с чужого земельного участка, влекущих соответствующие правовые последствия:

а) если оно не оказывает влияния на соседний участок;

б) если оно оказывает на использование соседнего земельного участка такое влияние, которое не превышает установленные нормативы, разумные пределы исходя из природы и местоположения земельных участков или из обычая;

в) если оно оказывает на использование участка такое влияние, которое превышает установленных нормативов, разумных пределов исходя из природы и местоположения земельных участков или из обычая.

Первые две группы воздействия не предоставляют право на негативный иск, тогда как третий вид воздействия предоставляет право требовать устранения препятствий в пользовании своим земельным участком, т. е. право на негативный иск (ст. 230).

Можно обозначить критерий, который дает основания для подачи негативного иска. Таковыми являются действия соседа с выходом за пределы допустимого воздействия.

Кроме того, можно отметить, что ч. 2 ст. 294 проекта ГК РФ (Содержание соседских прав) включает: во-первых, запреты на определенные действия собственника в интересах соседа; во-вторых, обязанности собственника по осуществлению действий на своем участке в интересах соседей. Согласно пункту 1 статьи 294 Законопроекта, собственник земельного участка обязан, если соглашением с собственником (владельцем) соседнего земельного участка не предусмотрено иное:

– не возводить здания или сооружения, в отношении которых очевидно, что их существование или использование будет иметь следствием недопустимое воздействие на соседний земельный участок;

– принимать меры по предотвращению вреда, который может быть причинен соседнему участку, ненадлежаще содержащемуся собственником существующим зданием (сооружением), в том числе обязан снести здание (сооружение), оказывающее недопустимое воздействие на соседний земельный участок;

– устранять опасность обрушения здания или сооружения либо его части на соседний участок;

– допускать на земельный участок владельца соседнего участка для земляных и иных работ в целях доступа к зданию или сооружению, расположенному на соседнем земельном участке, при необходимости его ремонта, если такие работы не могут быть осуществлены иным способом;

– свободно пропускать воду, поступающую естественным образом на участок с соседнего

земельного участка, а также не подсыпать землю на свой земельный участок, если это нарушает естественные стоки с соседнего земельного участка или препятствует им;

– не возводить на своем земельном участке здания и сооружения и не осуществлять посадки таким образом, что это может ухудшить состояние соседнего участка или посадок на нем либо нарушить устойчивость расположенных на нем зданий или сооружений;

– не углублять свой земельный участок таким способом, что грунт соседнего участка лишится опоры;

– не сооружать колодцы таким образом, чтобы это препятствовало поступлению воды в колодец на соседнем участке;

– не возводить канализационных сооружений, приводящих к загрязнению соседнего участка;

– воздерживаться от иных действий, которые могут привести к нарушению прав соседей.

В последней части статьи 292, наоборот, приведен перечень возможных прав соседа, составляющих допустимое воздействие. Согласно пункту 2 статьи 294 ГК РФ собственник земельного участка имеет право, если соглашением с собственником (владельцем) соседнего земельного участка не предусмотрено иное:

– собирать плоды, упавшие на его земельный участок с дерева или куста, расположенного на соседнем участке;

– срезать и оставлять себе препятствующие использованию земельного участка корни дерева или куста, проникшие с соседнего участка;

– требовать от собственника соседнего участка, чтобы он своими действиями не изменял притока света на земельный участок и не сужал открывающегося с него вида, если это выходит за разумные пределы;

– требовать от собственника соседнего участка участвовать в строительстве или в разумных расходах на строительство общей стены (забора, изгороди) между земельными участками или в установлении иной разделительной линии между земельными участками (межевых знаков на общих границах), а также в разумных расходах по эксплуатации таких объектов.

Таким образом, при формулировке последних положений законодатель использовал прием юридической техники, в соответствии с которой раскрыл содержание «воздействия» как совокупности возможных прав собственника в отношении соседнего участка.

В этой связи считаем не вполне обоснованными прозвучавшие в доктрине суждения о том, что в содержании Законопроекта необоснованно закреплено понуждение собственника к совер-

шению определенного действия в пользу другого лица (другими словами, обязанности собственника совершать определенные действия) [3, с. 77–78]. Следует иметь в виду, что соседские права включают комплекс взаимных правоотношений и что право, с одной стороны, порождает встречную обязанность совершить действие или, наоборот, устанавливает запрет на совершение какого-либо действия.

В литературе имеется ряд критических замечаний по проекту. Так, Т. В. Краснова считает, что неправомерно отождествлено право на допуск на земельный участок владельца соседнего участка для земляных и иных работ в целях доступа к зданию или сооружению, расположенному на соседнем земельном участке, при необходимости его ремонта, если такие работы не могут быть осуществлены иным способом, и сервитут, предусмотренный ст. 301.7 проекта ГК РФ (сервитут для земляных работ в целях доступа к подземной части здания или сооружения, являющегося господствующим имуществом, при осуществлении строительства, капитального ремонта и реконструкции здания или сооружения) [10, с. 44–45]. Целый ряд претензий к Законопроекту высказывают представители науки экологического права [2; 13]. Например, о том, что предусмотренные в проекте правила идут вразрез с законодательством об охране окружающей среды. Однако далее в работе будет показано, что в действительности Законопроект содержит положения, согласно которым осуществление права собственности не должно нарушать законодательство об окружающей среде (см. следующий раздел).

Соотношение публичного и частного методов правового регулирования соседских прав: решение в пользу цивилистической концепции

При обсуждении вопроса о возможности введения в российское право ограничений права собственности в интересах соседей (соседского права) требует анализа не только сущности и содержания данного института, но и правовой природы норм, содержащихся в механизме правового регулирования. Речь идет об отраслевой принадлежности норм соседского права, а также о степени свободы усмотрения при осуществлении соседских прав. Этот вопрос актуален и в связи с тем, что в литературе имеется мнение о том, что соседское право должно состоять главным образом из норм публичных отраслей права: земельного, экологического, градостроительного и т. п. Тогда как гражданское право может формировать лишь незначительную сферу правового регулирования отношений между

соседями по поводу определения пользования соседними границами.

В частности, представитель науки экологического права О. И. Крассов считает, что из анализа правовых норм о соседских отношениях следует, что эти нормы являются нормами экологического законодательства и законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, регулирующих вопросы негативных воздействий на окружающую среду (шумы, вибрации, загрязнение атмосферного воздуха и т. п.), градостроительного, земельного законодательства, регулирующего вопросы использования земель и др. Действуют нормы различных отраслей законодательства, но применяются в основном административно-правовые методы регулирования. Аналогичное положение, по мнению ученого, сформировалось и в зарубежном праве [11].

По мнению О. И. Крассова, представители науки гражданского права, реализуя свои идеи в проекте ГК РФ, ведут себя не совсем «пососедски» в отношении земельного и экологического права, пытаются ворваться в чужое владение, нарушить его границы, т. е. совершить *trespass*. Регулирование этих вопросов ГК РФ означает неосновательное вторжение цивилистики в чуждые ему сферы правового регулирования [11].

Сходную позицию занимает М. В. Бочаров, полагающий, что содержание, оформление и перечень ограничений в ст. 293–295 ГК РФ в редакции проекта ГК РФ не соответствуют правилам, определенным земельным, природоохранным и градостроительным законодательством, и вводят параллельный способ определения правового режима земельного участка, который отличается от публичного порядка решения данного вопроса [2].

Аналогичных взглядов придерживается и С. В. Маркин, который отмечает, что появление указанных прав и обязанностей собственника земельного участка в связи с принятием проекта ГК РФ, ранее не существовавших ни в земельном, ни в гражданском законодательстве, вызовет много вопросов в правоприменительной практике [13].

Любопытно заметить, что наличие публично-правового регулирования соседских отношений позволило отдельным авторам выделить как самостоятельный раздел правового регулирования «публичное соседское право» [9].

В этой связи соотношение норм публичного и частного права при защите соседских прав представляет особый интерес. Законодательство в сфере публичного права содержит в ряде специальных законодательных актов нормативы,

градостроительные нормы и правила, санитарно-эпидемиологические нормы, которые, в свою очередь, выступают неким мерилем определения существенного воздействия на земельный участок со стороны соседа. Обнаружение выхода за установленные законом пределы и нормы свидетельствует о факте недопустимого воздействия.

Справедливости ради следует отметить тот факт, что отказ от частноправового регулирования соседских отношений в нашей стране был аргументирован советскими правоведами. В частности, в юридической литературе отмечается, что основу регулирования отношений соседей в социалистическом государстве образуют акты управления, а основным методом регулирования является административно-правовой, в связи с чем нет достаточных оснований для создания особого гражданско-правового института «права соседства» [6, с. 100].

Отсутствие частной собственности и доминирование административного управления во многих сферах жизни общества делало излишним создание частноправового института права соседства. Более того, противоречило сущности социалистической государственной собственности и презумпция возмездности отношений между соседями при выходе одного из них за пределы допустимого воздействия, и вообще возможность заключать соглашения между частными лицами по поводу пользования землей. Невозможным было в то время и установление сервитутов.

Отрасли публичного права устанавливают границы осуществления права собственности, в том числе и посредством специальных правил (противопожарных, градостроительных, санитарно-эпидемиологических, экологических и др.), но «никакие полюбовные соглашения» в публичном праве юридического значения не имеют [6, с. 100].

Именно гражданское право, регулирующее соседские права диспозитивно, дает возможность урегулирования частных отношений соседей путем заключения соглашений, формирует такие положения, которые направлены на предотвращение соседских конфликтов.

Следует заметить, что в развитых зарубежных правовых системах, которым институт соседского права известен достаточно давно (Австрия, Германия, Швейцария, Франция), создан специальный механизм регулирования соседских прав, который относится к гражданско-правовому регулированию. Соответственно нормы о соседском праве помещены в Гражданские кодексы (уложения) перечисленных стран. Поэтому в зарубежной литературе подчеркивается особый частноправовой характер отноше-

ний между соседями. Еще в Средние века была выдвинута идея о добрососедских отношениях, основанная на допустимости воздействия соседа на чужой земельный участок в определенных границах в рамках частноправового регулирования. В римском праве основополагающей теорией выступала доктрина абсолютной собственности и считалось, что сосед может делать на своем участке разнообразные действия по своему усмотрению. В Средние века пандектика выработала положения, согласно которым невозможно установление добрососедских отношений, если сосед не будет в определенных пределах терпеть действия (теория «обычной толерантности» Иеринга) со стороны владельца чужого земельного участка.

Иначе жизнь соседей превратится в череду бесконечных претензий друг к другу, конфликтов и судебных споров. Идея соседского права основана на концепции взаимного содействия соседей при осуществлении прав на предотвращении конфликтов, а в случае выхода за соседские права – их защиты в судебном порядке. В связи с этим отмечалось, что соседские права – это «чистые» частные права, поэтому правомочное лицо может отказаться от осуществления своих прав [6, с. 100].

В отличие от гражданского законодательства, нормы закона об охране окружающей среды, закона о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, запрещающие негативное воздействие на окружающую среду, затрагивающие в том числе и сферу регулирования соседских отношений, главным образом направлены на возмещение вреда природной среде.

Для сравнения отметим, что в зарубежном праве для регулирования частноправовых конфликтов соседей нормы экологического законодательства применяются субсидиарно к нормам гражданского права – как критерии определения наличия в действиях соседа выхода за пределы разрешенного воздействия. Самостоятельно нормы публичного права не способствуют разрешению соседских конфликтов, в том числе и возмещению причиненного вреда здоровью граждан, выступающих соседями, и их имуществу.

Именно последнее обстоятельство о необходимости применения к соседским отношениям норм публичного права для определения выхода соседа за допускаемые им действия обосновывает несостоятельность взглядов в российской юридической доктрине. Так, О. И. Крассов утверждает: «Ряд указанных “соседских” прав, например, право собственника участка срезать и оставлять себе препятствующие использованию земельного участка корни дерева или куста,

проникшие с соседнего участка, вступает в противоречие с правом каждого на благоприятную окружающую среду, закрепленное в ст. 42 Конституции РФ. Такая операция с большой долей вероятности приведет к гибели дерева. Неужели разработчикам проекта не жаль столетнего дуба или огромной сосны, которых они обрекают на гибель?» [11].

Он также полагает, что проект ГК РФ вступает в противоречие с нормами экологического права, которое в определенных случаях предусматривает охрану насаждений и запрещает их уничтожение, если дерево, например, объявлено памятником природы и собственник земельного участка, на котором оно находится, принял на себя обязательства по обеспечению режима особой охраны памятника, когда дерево растет на частном земельном участке, находящемся на территории национального парка, на земельном участке, включенном в состав охраняемой зоны, например заповедника, или иной особо охраняемой территории [11].

При этом автор указанных предположений упустил из внимания весьма существенную норму (п. 2 ст. 286), вытекающую из Законопроекта, согласно которой «собственник осуществляет свои правомочия в отношении земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, а также с соблюдением природоохранных требований».

В настоящее время предусмотрен п. 3 ст. 209 ГК о том, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Таким образом, нормы об ограничениях права собственности в интересах соседа подчиняются общим положениям о праве собственности и, соответственно, в случае, когда существуют императивные правила, установленные законом о защите окружающей среды, сосед должен соблюдать определенные запреты. Поэтому Гражданский кодекс охраняет деревья и растения, внесенные в Красную книгу, и нормы ГК РФ содержат основания для запрета уничтожения столетнего дуба, если такое действие вступает в противоречие с правом каждого на благоприятную окружающую среду.

В актах публичного законодательства российского права одной из наиболее распространенных мер со стороны государства в отношении организаций, загрязняющих окружающую среду, выступает предусмотренная ст. 16 Федерального закона от 10 января 2002 г. № 7 ФЗ «Об охране окружающей среды» плата за нега-

тивное воздействие на окружающую среду. Данная плата подлежит зачислению в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации. Кроме того, закон об охране окружающей среды устанавливает уголовную и административную ответственность, таксы за загрязнение окружающей среды, возмещение вреда государству, а также причиненный частным лицам в результате хозяйственной и иной деятельности юридических и физических лиц.

В связи с этим следует согласиться с О. Богатыревым, который, разграничивая публичные и частные нормы о соседском праве, отмечает, что, во-первых, само по себе нарушение собственником-соседом публично-правовой нормы не дает соседу права на иск против нарушителя. В этом случае вмешательство возможно только со стороны компетентных органов власти. Во-вторых, как правило, нормы соседского права имеют диспозитивный характер и могут быть отменены или изменены соглашением между собственником и соседом, а это невозможно сделать в отношении публично-правовых ограничений [15].

Теоретико-правовая модель договорного регулирования соседских правоотношений

Как уже отмечалось выше, ограничения права собственности в интересах соседей возникают на основании закона. Между тем современные законодательства в качестве исключения предусмотрели возможность договорного регулирования отношений между соседями. В том числе подобное правило предусматривается и Законопроектом об изменении Гражданского кодекса РФ. В частности, поводом для постановки проблемы о концепции договорного регулирования соседских отношений стала ч. 1 ст. 294 проекта ГК РФ (Содержание соседских прав), устанавливающая запреты и обязанности на совершение собственником определенных действий на своем участке в интересах соседей, *если иное не предусмотрено соглашением*. Таким образом, п. 1 ст. 294 Законопроекта наряду с императивными правилами устанавливает диспозитивную норму, согласно которой собственник земельного участка обязан соблюдать ограничения права собственности в интересах соседа, если соглашением с собственником (владельцем) соседнего земельного участка не предусмотрено иное. Между тем следует отметить, что в отечественной литературе до сих пор нет ни одного исследования, которое хоть сколько-нибудь вносило ясность относительно природы данного соглашения, его содержания, принципов правового регулирования, оснований заключений, сферы действия.

Возможность урегулирования соседского отношения договором имеет место и в зарубежном праве. Например, согласно абз. 2 § 906 BGB, если собственник допустил воздействие на свой участок, он вправе потребовать от пользователя другого земельного участка равноценной денежной компенсации при условии, что это воздействие нарушает обычное по местным условиям использование его земельного участка либо свыше допустимой меры препятствует получению доходов от земельного участка.

Установление сервитута, устраняющего установленные законом запреты, допускается в литературе. В частности, Т. С. Краснова допускает случаи заключения соседями соглашения об ином порядке осуществления соседских прав, в результате которого у одного соседа возникает право ограниченного пользования недвижимостью другого соседа, такое право может быть квалифицировано как сервитут при условии соответствия всем существенным признакам сервитута, в том числе объективной необходимости его установления. Иное решение допустимо при введении в российское право категории «добровольный сервитут» [10, с. 45].

В этой связи возникает ряд вопросов, на которые в цивилистической литературе нет однозначного ответа. В частности, каково значение данного соглашения, могут ли применяться положения об обязательствах, в том числе правила свободы договора?

Возможность договорного определения соседских прав с выходом за предусмотренные законом ограничения права собственности существует давно, она была известна и русскому дореволюционному праву.

Так, еще русский цивилист В. Б. Ельшевич в числе элементов соседского права рассматривал сервитуты, установленные посредством договора (право вывода нечистот через двор соседа вопреки законному ограничению). По его мнению, этим способом собственник «сбрасывает с себя лежавшее на нем ограничение и тем самым расширяет сферу своего правового господства, приобретает право, которого у него по закону не было» [5].

Г. Ф. Шершеневич допускал возможность устранения соседским соглашением установленного в силу закона запрета выводить окна и двери на соседний двор. В данном случае соседи устанавливали сервитут [19, с. 176].

Анализируя природу соглашения, устраняющего ограничение права собственности в интересах соседа, представляется, что в данном случае речь должна идти об установлении нового ограниченного вещного права сервитутного типа, подчиняющегося нормам вещного права.

При этом следует придерживаться принципа о том, что содержание вещного правоотношения вытекает из закона, а не из договора.

Таким образом, подобное соглашение возможно исключительно в рамках установления сервитута и посредством правового регулирования норм вещного права. Правовой режим действий сторон при заключении соглашения должен подчиняться *Numerus Clausus* (т. е. правилам в закрытом перечне оснований возникновения, установления законом содержания сервитута и его типов).

Напомним, что выше в статье рассматривалась модель *договорного регулирования* отношений между собственниками по американскому праву. Но предлагаемая нами модель внедрения частного соглашения существенно отличается от американской, которая основана на свободе договора и возможности диспозитивного регулирования отношений собственников при установлении соседских прав.

В данной статье предлагается возможность заключения частного соглашения между соседями для изменения установленных законом ограничений права собственности в интересах соседа, но с тем условием, что подобное соглашение возможно исключительно в рамках установления сервитута и основано на основополагающем вещно-правовом принципе *Numerus Clausus*.

Теоретические проблемы разграничения сервитутов и соседских прав: к вопросу о природе права на «необходимую дорогу»

Основания для разграничения сервитутов и соседских прав давно разработаны в цивилистической литературе и вроде бы как не должны вызывать серьезных споров в практике применения закона. Тем не менее в отечественном праве в связи с разработкой проекта закона о соседском праве отдельные аспекты данного соотношения требуют решения [7]. Речь идет о возможности создания сходного с германским правовым институтом «необходимой дороги». В Германском Гражданском уложении право «необходимой дороги» регулируется в системе соседских прав как установленное в силу закона право прохода или проезда к своему участку (в исключительных случаях) и, соответственно, устанавливает ограничения права владельца недвижимости в пользу соседа, лишено возможности доступа к своему дому. Российскому праву не известно подобное ограничение права собственности, и аналогичные ситуации предлагается разрешить путем установления сервитута. Между тем в германском праве четко разграничивают право прохода как ограничение

права собственности и сервитут прохода. Данный вопрос достаточно интересен для российской цивилистики, поскольку сегодня активно ведутся дискуссии о введении сервитута прохода и проезда как самостоятельной категории.

В. И. Курдиновский весьма четко обозначил критерии отграничения данных сервитутов. Он писал: «Ограничения с таким содержанием очень похожи на сервитуты (*pati, non facere*) и раньше назывались легальными сервитутами. С течением времени, однако, выяснилось отличие этих ограничений от сервитутов, и название “легальных сервитутов” для ограничений права собственности было оставлено. По признанию юристов, отличие законных ограничений от сервитутов заключается в том, что при сервитутах ограничение власти собственника есть следствие (оборотная сторона) чужого частного права, тогда как ограничение закона само является источником права для третьего лица; оно – *das Principale*, право третьего лица – *das Secundare*. Затем, легальное ограничение права собственности уже в момент возникновения сего последнего наперед (*von vornherein*) лишает собственника тех или иных правомочий. Сервитут ставит границы уже возникшему праву собственности, стесняет собственника, так сказать, по прошествии известного времени, *hinterher*. Помимо того, сервитуты существуют ввиду индивидуальных потребностей определенного лица или вещи; эти определяют объем права; с исчезновением их теряет силу и сервитут; словом, сервитут носит условный и временный характер. Законные ограничения права собственности не зависят от индивидуальности лица или вещи; они устанавливаются в интересах всякого, кто находится в определенном (равном с другими) положении, и существуют впредь до отмены их законом, а не до исчезновения той или иной потребности» [12, с. 229–246].

Право на «необходимую дорогу» лица, владеющего земельным участком, в случае возникновения в этой дороге нужды неизвестно российскому гражданскому праву в качестве самостоятельного правового института. В связи с отсутствием в отечественном правопорядке правовых норм об ограничении права собственности в интересах соседа (соседского права) вполне очевидно, что подобное право не может быть квалифицировано и в качестве особого ограничения. Между тем в современных российских реалиях достаточно распространены ситуации, когда возникает естественная необходимость в установлении через соседний земельный участок пешеходной дороги либо дороги для выезда транспорта на публичную дорогу.

Для удовлетворения данной потребности собственника российским правом предусмотрено два варианта правового регулирования: путем установления так называемого земельного публичного сервитута или частного сервитута. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Земельный кодекс РФ регулирует 9 видов публичных сервитутов, в том числе: для прохода или проезда через земельный участок, а также в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе; для использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей и объектов транспортной инфраструктуры.

Частный сервитут регламентируется п. 1 ст. 274 ГК РФ. Согласно данной норме, собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Можно констатировать, что право необходимой дороги в российском законодательстве приобрело правовую конструкцию сервитута (публичного или частного).

Подобная квалификация права необходимой дороги идет вразрез не только с догматической конструкцией данного института как вещного права. Она противоречит законодательству, а также правоприменительной практике стран континентальной Европы, с которыми отечественное частное право имеет наибольшее сходство и общность. Дело в том, что развитые зарубежные правопорядки, возводя право частной собственности в одно из наиболее важнейших конституционных прав, обосновали доминирование интересов собственника земли в случае, когда он по не зависящим от него причинам лишается права доступа к своему участку, перед интересами владельцев соседних участков, через которые необходимо обеспечить данный доступ. Право необходимой дороги в правопорядках Германии, Австрии, Швейцарии, Франции, Латвии, Грузии, Таджикистана и др. рассматривается исключительно как ограничение права собственности в интересах соседа, для установления чего не надо заключения специального

соглашения о сервитуте и специальной регистрации в реестре.

Таким образом, логика законодателя данных стран такова, что интересы частного собственника, который не по своей вине лишается естественного права владения и пользования своей землей по причине отсутствия доступа к ней, ущемлены гораздо больше, нежели интересы соседей, которые вынуждены не запрещать право прохода через свою территорию, признавая за последними обязанность за вознаграждение терпеть действия соседа по проходу. В качестве обязательных условий права прохода выступает наименьшее обременение права соседа, абсолютное отсутствие доступа к участку, обязанность внести плату до начала осуществления права доступа.

В виде ограничения права собственности право необходимой дороги рассматривалось и проектом Гражданского уложения Российской Империи. Согласно ст. 61 проекта Гражданского уложения, если из имения, окруженного со всех сторон чужими землями, нет выхода на дорогу общего пользования, то собственник имения может требовать от соседей, за соответствующее вознаграждение, отвода земли под дорогу, необходимую для доступа к имению и хозяйственного им пользования. В Объяснениях к проекту Гражданского уложения Российской Империи о праве необходимой дороги, устанавливаемой ст. 61 Уложения, указано: «Правила настоящей статьи основаны не только на естественном чувстве справедливости, но и на интересах публичного права. В самом деле, государство заинтересовано, чтобы никакая часть земли не оставалась без обработки, так как благосостояние частных хозяйств составляют лишь слабые, а общею суммою их является благосостояние государства. Вот почему закон должен уполномочивать собственника замкнутого со всех сторон имения требовать от соседей отвода земли под дорогу, необходимую для доступа к имению и хозяйственного им пользования» [4, с. 215].

Таким образом, современному российскому праву право необходимой дороги известно в двух правовых конструкциях: публичный либо частный сервитут.

Очевидно, что первый не способствует охране интересов частного лица на проход через чужой земельный участок, так как служит исключительно публичным и общественным интересам. Второй – для удовлетворения нужды в проходе требует заключения соглашения с владельцем соседнего участка, а он, как показывает российская практика, во многих случаях не идет на подобный договор добровольно. В этой связи

характерной для России выступает практика, когда установление сервитута зависит от суда, который по формальным причинам может и отказать в подобном иске. Очевидно, что, пока идет судебный процесс об установлении сервитута, собственник земли лишен права доступа на свой участок, что со всей очевидностью свидетельствует о нарушении его естественного права частной собственности. Вряд ли можно назвать соответствующим Конституции РФ, гарантирующей реализацию важнейшего конституционного права на частную собственность, подобный запрет на предоставление права доступа собственнику земли к своему участку, а зачастую и к дому (жилищу).

В то же время имеет место закрепление своеобразного права прохода в п. 2 ст. 262 ГК РФ, который гласит «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 свидетельствует о запрете пройти через чужую землю без разрешения владельца земли, и, соответственно, о запрете права необходимой дороги». Однако в данной ситуации речь идет о презумпции права прохода через земельный участок соседа, когда нет явного запрета.

Право необходимой дороги как ограничение права собственности возможно в тех случаях, когда второй сосед, как участник абсолютного правоотношения, не разрешает всем третьим лицам проходить через его землю. Правом прохода будет обладать только собственник смежного участка, и то в ситуации, когда он вообще лишен возможности доступа к своей земле.

В странах континентального права возможно оформление права прохода через чужой участок как в рамках ограничений права собственности в интересах соседа (в исключительных случаях, когда доступ отсутствует вообще), так и посредством установления частного сервитута как права доступа к своему участку. Но в отличие от российского права частный сервитут прохода устанавливается по соглашению либо в силу давности. Как правило, установление сервитута против воли собственника невозможно, так как для этого имеется специальное ограничение права собственности в интересах соседа. При нарушении подобного права собственника на необходимую дорогу (т. е. нет вообще возможности для законного прохода и сосед препятствует реализации права на доступ к своей земле и дому) он может обратиться в суд с негативным иском об устранении препятствий в

праве прохода (а не с иском об установлении сервитута).

Думается, что конструирование в нашей стране ГК РФ 1994 г. права прохода частного лица как частного сервитута, а не ограничения права собственности в интересах соседа имело вполне объективные причины. В стране, где отсутствовало на тот момент полноценное право частной собственности на землю (как известно, гл. 17 ГК РФ о праве собственности на земельные участки была заморожена до 2001 г.), было невозможным закрепление права соседа на беспрепятственный доступ к своему участку в случае отсутствия возможности иного доступа к участку.

Представляется, игнорирование частного интереса как основной ценности человека, истребление из умов нашего общества в течение двадцатого столетия нормальных принципов частной собственности приведут к тому результату, что общество негативно воспримет закрепление в законе возможности для собственника проходить (проезжать) через чужой участок при отсутствии у него иного доступа. Очевидно, что в данной ситуации необходимо учитывать баланс интересов обоих собственников: как того, чья земля будет использована для прохода, так и другого, который лишен естественной фактической возможности войти в свое владение. Очевидно, что в данной ситуации невозможность в полном объеме пользоваться своим земельным участком, строением и иными объектами на земле является большим нарушением прав человека, нежели установление обязанности терпеть за денежное вознаграждение право прохода соседа через частный участок. Запрет на проход (проезд) в подобной ситуации не только несправедлив, но и свидетельствует об отсутствии должного уважения к частной собственности и к достоинству личности.

Отметим, что в российском праве подобного ограничения права собственности не имеется, соответствующие отношения предлагается регулировать сервитутами.

Отсутствие совершенного правового регулирования отношений по праву прохода в определенной мере выступает основанием для распространения сегодня споров об установлении сервитутов.

Обратим внимание, что в Обзоре судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного суда РФ 26 апреля 2017 г.) преобладающее количество приведенных споров вытекает из необходимости установления права прохода, выезда к общественной дороге, права доступа к ремонту и эксплуатации коммуникаций.

Особую злободневность проблема использования соседних участков для прохода или проезда приобрела в связи с последними событиями в нашей стране в сфере передела публичной земельной собственности при приватизации, массового строительства коттеджных поселков, изменениями городской и сельской инфраструктуры в связи с различными известными мероприятиями (Олимпиада в Сочи, предстоящий чемпионат мира по футболу и т. п., строительство федеральной трассы Тавриды и энергоснабжение Крыма и т. п.), изменениями законодательства о дачном, огородническом и садоводческих объединениях граждан в сфере пользования общим имуществом подобных объединений. Об этом свидетельствует и судебная практика. Например, известен случай, рассматриваемый Конституционным судом Российской Федерации, когда объединение дачного поселка «Барвиха» продало земельные участки общего пользования частному лицу, который начал застройку. В результате члены товарищества, в частности владельцы дачных участков, лишились не только права пользования общей инфраструктурой, но и участками земли, занятой под дороги. Предложения по применению к подобной застройке режима, аналогичного общей долевой собственности жильцов многоквартирных домов, не получили поддержки в Конституционном суде РФ [1]. Вместе с тем в Совете по кодификации гражданского законодательства весьма небезосновательно подвергли критике предлагаемую законопроект об изменении закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» модель регулирования отношений собственности дачников. В качестве базовой предлагалось в законопроекте использовать конструкцию, согласно которой общее имущество (дороги, коммуникации и т. п.) находится в собственности самого товарищества. Подобное регулирование имущества общего пользования дачного объединения, по мнению Совета по кодификации гражданского законодательства, создаст трудноразрешимые проблемы и ситуации, когда кого-то из членов товарищества исключат из него (например, за неуплату взносов и т. п.). «Получается, чтобы попасть к своему участку, ему придется договариваться об установлении сервитута и каким-то образом получать доступ к коммуникациям», – отметили представители Совета [1].

Вопрос о подобном имуществе до настоящего времени остается до конца не разрешенным, и, соответственно, остается пробел в регулировании права доступа к коммуникациям и доступа к своему участку жителями дачных по-

селков, т. е. остается открытым в данной ситуации в том числе и вопрос о праве «необходимой дороги».

Следует обратить внимание и на то, что существует обширная судебная практика по спорам о перекрытии права доступа работникам предприятий, соседями пешеходной дороги, права выезда и т. д.

Подобная практика запрета права прохода через чужой участок к своей земле в случае отсутствия иного доступа является жестоким правилом и опровергает провозглашенное Конституцией РФ право частной собственности как одну из наивысших ценностей человека.

Представляется, что известная нашему законодательству конструкция частного сервитута наименее защищает права собственников в комментируемом в данной статье случае, связи с тем, что сервитут надо устанавливать соглашением. В большинстве случаев соседи вынуждены обратиться в суд. Поэтому категория частноправового ограничения права собственности соседа в виде предоставления доступа к чужой земле представляет интерес как потенциальная правовая модель урегулирования правоотношений между собственниками смежных земельных участков (соседей) в случае отсутствия у любого из них фактического права доступа в своей частной недвижимости (земельному участку, жилищу и иному объекту недвижимости).

Выводы

Таким образом, анализ законодательства, доктрины и судебной практики об ограничениях права собственности на частную недвижимость различных мировых правопорядков позволил выделить две законодательные модели ограничений права собственности в интересах соседа (европейскую и американскую).

Европейская модель основана на законодательстве таких стран, как Германия, Австрия, Швейцария, Финляндия. Ее можно охарактеризовать как основанную на римских принципах ограничения права собственности. Доктринальная обработка ограничений была осуществлена с развитием доктрины в европейских странах, в том числе большую роль сыграли работы пандектного права.

Основные особенности европейской модели:

1. Разделение права на частное и публичное имеет четкую дифференциацию ограничений права собственности на публично-правовые и частноправовые. Первые закреплены в актах публичного законодательства и имеют следующие признаки: императивное содержание; не могут быть изменены соглашением сторон; возникают в силу закона; имеют форму админи-

стративного или уголовного запрета: влекут административную, уголовную и гражданско-правовую ответственность. В частности, к ним относятся градостроительные нормы и правила, нормы лесного, водного, земельного законодательства, об охране окружающей среды и др. Как правило, они не регламентируются Гражданским кодексом, а закреплены в отдельных законах. При регулировании отношений землепользователей используются в комплексе с частным регуляторами.

2. Частноправовые ограничения права собственности представлены как ограничения права собственности в интересах соседей. Отмечаются следующие характерные черты:

а) основаны на законе, но могут в случаях, установленных законом, изменяться соглашением сторон;

б) регламентированы гражданским законодательством (Гражданское уложение Германии, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, Гражданский кодекс Швейцарии);

в) направлены на решение следующих задач: охрана интересов соседей при нарушении их прав; защита соседей посредством предъявления негаторного иска; недоведение до конфликта путем закрепления норм, способствующих разрешению конфликта;

г) содержание соседского права включает право соседа на воздействия (имиссию) в отношении соседнего участка. При этом в основе лежит принцип толерантности: «терпеть воздействие, которое не выходит за пределы, установленные законом, местными правилами, традициями и т. д.». Пределы, установленные законом, вытекают из публичного права. Пределы из традиций чаще всего вытекают из установленных в соответствующем сообществе норм и впоследствии подтверждаются в суде.

Кроме того, в структуре соседского права содержатся гражданско-правовые нормы, включающие способы разрешения соседского конфликта на стадии досудебного разбирательства. Это нормы о разрешении спора при самовольной постройке, о пользовании межей, необходимой дорогой, определении границ, пользовании смежными заборами и деревьями.

Данные частноправовые нормы направлены на охрану частного интереса соседа, способствуют восстановлению его частного соседского права без обращения к публичным органам и актам публичного законодательства. К таковым следует отнести: нормы § 907–923 BGB о самовольной застройке на чужом участке; при угрозе обрушения строения; при определении общей границы; при возведении пограничных соору-

жений, межевых знаков и их содержания; положения о праве на «необходимую дорогу».

3. Следующей особенностью европейской модели соседского права выступают возможность договорного урегулирования спора и возложение по воле сторон бремени терпеть выход за допустимое воздействие в случаях, допускаемых законом, за определенную в соглашении плату (терпеть воздействие со стороны соседа за плату).

4. В случае выхода соседа за рамки допустимого воздействия применяются негативный иск в соседском праве, а также общие положения о возмещении вреда. Еще одной особенностью европейской модели выступает четкое разграничение ограничений права собственности и ограниченных вещных прав. К последним законодательства европейских правовых систем, как правило, относят узуфрукт, право застройки, сервитуты, вещные обременения, залог, преимущественные права.

Американская модель регулирования соседских отношений характеризуется отсутствием не только четкого разграничения публичного и частного регулирования в праве недвижимости, но и самостоятельной отрасли частного права. Штатам предоставлены широкие возможности при правовом регулировании. В связи с этим ограничения отличаются в зависимости от штата. В этой связи вряд ли можно говорить о наличии в американском праве ограничений права собственности в интересах соседа подобно институту, существующему в германском праве.

Хотя американской модели известно соседское право, которое можно охарактеризовать как совокупность правил различных нормативных актов о правах соседей, исходящих из закона о зонировании территорий, о кондоминиуме, о времени «использования» шума, лая собаки и т. п. Подобное публично-правовое регулирование соответственно серьезно влияет на меру ответственности за нарушение публичных правил, которое разнится в законах штатов и влечет как уголовное наказание, так и штрафы.

Известные американскому правопорядку нормы о соседских отношениях можно классифицировать: права соседей на защиту от необоснованного шума, на сооружение заборов, определение границ, использование и содержание общих деревьев.

В американском праве наблюдается доминирование частного интереса собственника земли и иной недвижимости и защиты частной собственности как абсолютного права от любых действий соседа. Это отличает американскую модель от европейской концепции толерантно-

сти, предусматривающей в определенных случаях необходимость терпеть воздействие. Можно предположить, что поведение соседа в части защиты от любых, даже незначительных действий со стороны соседнего участка, с психологической точки зрения выступает основанием для возникновения соседского конфликта. Поэтому для прекращения соседских конфликтов в американском праве применяется императивный порядок регулирования с повышенной публичной ответственностью за нарушение права на недвижимость (незаконное вторжение и т. п.), сопровождаемый высокими штрафными санкциями, уголовным наказанием, вплоть до лишения свободы, что способствует прекращению незаконных действий и соответственно разрешению соседского конфликта.

Очевидно, что европейская модель ограничений права собственности является наиболее приемлемой как для права России, так и иных государств постсоветского пространства. Данный вывод формулируется с той аргументацией, что еще в русском праве XIX столетия главенствующей классификацией выступало деление на публичное и частное; на право собственности и ограниченные вещные права: основу частного права положено диспозитивное регулирование. Дореволюционный проект Гражданского уложения Российской Империи конца XIX – начала XX столетия предусматривал введение ограничений права собственности, в том числе и соседского права по образцу законодательства Германии, Австрии, Швейцарии, Франции. Кроме того, в гражданском праве России, Беларуси, Казахстана в числе основных принципов права предусмотрены охрана и защита частного интереса. Защита вещных прав, в том числе и соседского права, предусматривается негативным иском, т. е. подобно европейской модели.

Но, с другой стороны, отдельные элементы ограничений права собственности американской модели вполне могли бы стать предметом научного анализа и обсуждения для цели дальнейшего заимствования. Например, свойственное американскому праву публично-правовое регулирование соседских отношений, в том числе многочисленными актами местного уровня, представляется вполне перспективным. Более того, следует заметить, что в странах постсоветского пространства публичное регулирование отношений соседей имело доминирующее значение в советском праве. Однако необходимо при сопоставлении частноправового и публично-правового регулирования взять за основу подход, разработанный германским законодателем, согласно которому акты публичного права имеют субсидиарное регулирование по сравне-

нию с актами гражданского законодательства (применяются для определения наличия выхода соседа за пределы допустимого воздействия).

Представляется возможным и введение имеющегося в американской модели *договорного регулирования* отношений между собственниками. Предлагаемая нами модель внедрения частного соглашения существенно отличается от американской, которая основана на свободе договора и возможности диспозитивного регулирования отношений собственников при установлении соседских прав. В данной статье предполагается возможность заключения частного соглашения между соседями для изменения установленных законом ограничений права собственности в интересах соседа, но с тем условием, что подобное соглашение возможно исключительно в рамках установления сервитута и основано на *Numerus Clausus* (т. е. закрытом перечне оснований возникновения, установленного законом содержания и типов). Нельзя игнорировать и принципы императивной ответственности за незаконное вторжение на чужой участок (административной и уголовной), в то же время необходимо усилить в соседском праве предусмотренные европейской моделью правила о возможности соглашения между соседями «терпеть» действия соседа за денежную компенсацию (например, разрешить необходимую дорогу) либо в пределах, предусмотренных законом, установить необходимость терпеть несущественные действия соседа без компенсации.

Представляют интерес и некоторые имеющиеся в американской модели способы разрешения конфликта. В частности, с развитием в России института медиации в качестве образца вполне могут быть использованы элементы, имеющиеся в американском праве для развития соседской медиации.

Представляют как теоретический, так и практический интерес и в то же время требуют дальнейшего развития предусмотренные в настоящей статье положения, известные германскому праву как вид ограничения права собственности в интересах соседа – «право необходимой дороги». В виде ограничения права собственности право необходимой дороги рассматривалось и проектом Гражданского уложения Российской Империи (ст. 61 проекта).

В статье приведены аргументы, которые обосновывают необходимость обращения к категории частноправового ограничения права собственности соседа в виде предоставления доступа к чужой земле в случае отсутствия у соседа собственника смежного участка фактического доступа к своей недвижимости.

Библиографический список

1. *Багаев В.* Общему имуществу ищут особую судьбу. Законопроекты о садоводстве и о продаже долевой собственности не поддержаны Советом по кодификации. URL: <http://Zakon.ru>. (дата обращения: 12.01.2017).
2. *Бочаров М. В.* Проект Гражданского кодекса: оборот недвижимости в опасности // Юрист. 2012. № 10. С. 21–28.
3. *Виниченко Ю. В., Асланян Н. П., Поротикова О. А.* Соседское право в России: исторические начала и подходы к пониманию. М.: Юриспруденция, 2014. 152 с.
4. *Гражданское уложение.* Книга третья: Вотчинное право. Проект Высочайше утвержденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского Уложения. С объяснениями. Т. 1. Ст. 1–174. СПб., 1902. 630 с.
5. *Ельшешевич В. Б.* Право участия частного и его защита // Вестник гражданского права. 2014. № 2. С. 18–35.
6. *Емелькина И. А.* Институт ограничения права собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и в праве отдельных европейских стран // Вестник гражданского права. 2016. Т. 16, № 2. С. 79–112.
7. *Живов А. А.* О соседском праве и предельных сервитутах // История государства и права. 2012. № 2. С. 21–24.
8. *Концепция* развития гражданского законодательства Российской Федерации: одобр. Советом по кодификации гражд. законодательства Рос. Федерации при Президенте Рос. Федерации 7 окт. 2009 года // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2009. № 11. С. 6–99.
9. *Королев С. В.* Экологический императив sine qua non цивилистики XXI в. // Экологическое право. 2010. № 2. С. 33–36.
10. *Краснова Т. С.* Принудительность и автономия воли в сервитутном праве: дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2017. 263 с.
11. *Крассов О. И.* Право собственности на землю в странах Европы. М.: НОРМА, 2014. 400 с.
12. *Курдиновский В. И.* К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса, 1899. 396 с.
13. *Маркин С. В.* Совершенствование правового регулирования права собственности на земельные участки // Правовые вопросы недвижимости. 2012. № 2. С. 21–24.
14. *Нюкянен П.* Приобретение земли и строительство в Финляндии / пер. И. Прилежаева. Союз провинции Этеля-Карьяла, Кю-

- менлааксо, Этеля-Саво. СПб.: Пуна Муста, 2009. 159 с.
15. *Право собственности: актуальные проблемы* / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. М.: Статут, 2008. 731 с.
 16. *Суханов Е. А.* Вещное право: науч.-познават. очерк. М.: Статут, 2017. 560 с.
 17. *Чубаров В. В.* Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006. 336 с.
 18. *Хвостов В. М.* Система римского права: учебник. М.: Спарк, 1996. 522 с.
 19. *Шершеневич Г. Ф.* Учебник гражданского права [изд. 1907 г.]. М.: Спарк, 1995. 556 с.
 20. *Doskow E., Guillen L.* Neighbor Law: Fences, Trees, Boundaries & Noise. Berkeley CA: Nolo Press, 2017. 355 p.
 21. *Eric T. Freyfogle.* Property rights, the market, and environmental change in twentieth-century America // Illinois Public Law and Legal Theory Research Papers. Series Research Paper. 2001. Issue 00–01. November. URL: <http://ssrn.com/abstract=id907842> (дата обращения: 12.01.2017).
 22. *Finck M., Ranchordás S.* Sharing and the city. URL: <http://SSRN-id2741575> (дата обращения: 12.01.2017).
 23. *Gierke O.* Deutsches Privatrecht. Zweiter Band. Sachenrecht. Leipzig, 1905. 598 s.
 24. *Iro G.* Bürgerliches recht. B. IV. Sachenrecht. Dritte Auflage, Wien, New York, 2008. 270 s.
 25. *Jordan C.* Neighbor Law: Fences, Trees, Boundaries & Noise. Berkeley, CA: Nolo Press, 1998. 352 p.
 26. *Koziol H., Welser R.* Grundriss des bürgerlichen Rechts. B. 1. Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht. Wien, 2006. 570 s.
 27. *Kurzynsky-Singer E., Zarandia T.* Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien // Max Planck Private Law Research Paper. 2014. № 14/10. S. 107–138.
 28. *Michael P. Vandenberg.* The Private Life of Public Law // Vanderbilt University Law School Public Law and Legal Theory Working Paper. Number 05–16. URL: <http://ssrn-id729363> (дата обращения: 12.01.2017).
 29. *Münchener* Kommentar zum Bürgerlicher Gesetzbuch. 4. Auflage. Band 6. Sachenrecht. §§ 854–1296. München, 2004. 2628 S.
 30. *Ostrom E., Hess C.* Private and common property rights // *Ostrom Hess Encyclopedia of Law Economics*. 2007. URL: <http://ssrn.com/abstract=1304699> (дата обращения: 12.01.2017).
 31. *Schwab K. H., Prütting H.* Sachenrecht. 32 Auflage, München, 2006. 379 s.
 32. *Smith J. C.* Some preliminary thoughts on the law of neighbors // Georgia Journal of International and Comparative Law. 2/17/2012. URL: <http://ssrn.com/abstract=2054732> (дата обращения: 12.01.2017).
 33. *Snow N.* Accessing the Internet Through the Neighbor’s Wireless Internet Connection: Physical Trespass in Virtual Reality // Nebraska Law Review (Vol. 84:1226). URL: <http://ssrn.com/abstract=id907842> (дата обращения: 12.01.2017).
 34. *Tripp J.* Neighbor Law. Oregon Live All rights reserved – reprinted from The Oregonian. 1991. September 9. URL: <https://www.portlandoregon1991.gov/trees/article/528109> (дата обращения: 12.01.2017).
 35. *Vieweg K., Werner A.* Sachenrecht. 3. Auflage. Köln; München, 2007. 664 s.

References

1. *Bagaev V.* *Obshchemu imushchestvu ishchut osobuyu sud’bu. Zakonoproekty o sadovodstve i o prodazhe dolevoy sobstvennosti ne podderzhany Sovetom po kodifikatsii* [They Seek a Special Destiny for Common Property. Bills on Gardening and Sale of Common Property are not Supported by the Council for Codification]. Available at: <http://zakon.ru> (accessed 13.01.2017). (In Russ.).
2. *Bocharov M.V.* *Proekt Grazhdanskogo kodeksa: oborot nedvizhimosti v opasnosti* [Draft of the Civil Code: Real Estate Sales in Risk]. *Yurist – Jurist*. 2012. Issue 10. Pp. 21–28. (In Russ.).
3. *Vinichenko Yu. V., Aslanyan N. P., Porotikova A.* *Sosedskoe pravo v Rossii: istoricheskie nachala i podkhody k ponimaniyu* [Neighbor Law in Russia: Historical Origins and Approaches to Understanding]. Moscow, 2014. 152 p. (In Russ.).
4. *Grazhdanskoe ulozhenie. Kniga tret’ya. Votchinnoe pravo. Proekt Vysochayshe utverzhdennoy Redaktsionnoy Komissii po sostavleniyu Grazhdanskogo Ulozheniya. S ob’yasneniyami* [The Civil Code. The Third Book. Patrimonial Right. The Project of the Drafting Committee on Drafting the Civil Code by Imperial Consolidation. With Explanations]. St. Petersburg, 1902. 630 p. (In Russ.).
5. *El’yashevich V. B.* *Pravo uchastiya chastnogo i ego zashchita* [The Right of Private to Participation and Its Defense]. *Vestnik grazhdan-*

- skogo prava – Civil Law Review. 1914. Issue 2. Pp. 18–35. (In Russ.).
6. *Emelkina I. A. Institut ogranicheniya prava sobstvennosti v pol'zu sosedey (sosedskoe pravo) v rossiyskom prave i v prave otdel'nykh evropeyskikh stran* [Restrictions of Ownership Title in Favor of Neighbors (Neighbors' Rights) in Russian Law and in Law of European Countries]. *Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review*. 2016. Issue 2. Pp. 79–112. (In Russ.).
 7. *Zhivov A. A. O sosedskom prave i predial'nykh servitutakh* [Law of Neighboring Tenements and Easements]. *Istoriya gosudarstva i prava – History of State and Law*. 2012. Issue 2. Pp. 21–24. (In Russ.).
 8. *Kontsepsiya razvitiya grazhdanskogo zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii, odobrena Sovetom po kodifikatsii grazhdanskogo zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii pri Prezidente Rossiyskoy Federatsii 7 oktyabrya 2009 goda* [The Concept of Development of Civil Legislation of the Russian Federation, Approved by the Council for Codification of Civil Legislation of the Russian Federation under the President of the Russian Federation on October 7, 2009]. *Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiyskoy Federatsii – Herald of the Supreme Arbitrazh Court of the Russian Federation*. 2009. Issue 11. Pp. 6–99. (In Russ.).
 9. *Korolev S. V. Ekologicheskii imperativ sine qua non tsivilistiki XXI v.* [Environmental Imperative Sine Qua Non of Civil Jurisprudence of the 21st Century]. *Ekologicheskoe pravo – Environmental Law*. 2010. Issue 2. Pp. 33–36. (In Russ.).
 10. *Krasnova T. S. Prinuditel'nost' i avtonomiya voli v servitutnom prave: dis. ... kand. jurid. nauk* [Compulsoriness and Autonomy of Will in Servitude Law: Cand. jurid. sci. diss.]. St. Petersburg, 2017. 263 p. (In Russ.).
 11. *Krassov O. I. Pravo sobstvennosti na zemlyu v stranakh Evropy* [Ownership of the Land in European Countries]. Moscow, 2014. 400 p. (In Russ.).
 12. *Kurdinovskiy V. I. K ucheniyu o legal'nykh ogranicheniyakh prava sobstvennosti na nedvizhimost' v Rossii* [To the Doctrine of Legal Restrictions on the Ownership of Real Estate in Russia]. Odessa, 1899. 396 p. (In Russ.).
 13. *Markin S. V. Sovershenstvovaniye pravovogo regulirovaniya prava sobstvennosti na zemel'nye uchastki* [Development of Legal Regulation of the Property Right to the Ground Areas]. *Pravovye voprosy nedvizhimosti – Legal Issues of Real Estate*. 2012. Issue 2. Pp. 21–24. (In Russ.).
 14. *Nykänen P. Priobretenie zemli i stroitel'stvo v Finlyandii* [Purchase of Land and Constructing in Finland]. Transl. by I. Prilezhaev. St. Petersburg, 2009. 159 p. (In Russ.).
 15. *Pravo sobstvennosti: aktual'nye problemy; otv. red. V. N. Litovkin, E. A. Sukhanov, V. V. Chubarov* [Ownership: Current Problems; ed. by V. N. Litovkin, E. A. Sukhanov, V. V. Chubarov]. Moscow, 2008. 731 p. (In Russ.).
 16. *Sukhanov E. A. Veshchnoe pravo. Nauchno-poznavatel'nyy ocherk* [Property Law. Scientific and Educational Essay]. Moscow, 2017. 560 p. (In Russ.).
 17. *Chubarov V. V. Problemy pravovogo regulirovaniya nedvizhimosti* [Problems of Legal Regulation of Real Estate]. Moscow, 2006. 336 p. (In Russ.).
 18. *Khvostov V. M. Sistema rimskogo prava* [System of Roman Law]. Moscow, 1996. 522 p. (In Russ.).
 19. *Shershenevich G. F. Uchebnik grazhdanskogo prava* [Textbook on Civil Law]. Moscow, 1995. 556 p. (In Russ.).
 20. *Doskow E., Guillen L. Neighbor Law: Fences, Trees, Boundaries & Noise*. Berkeley, CA: Nolo Press, 2017. 355 p. (In Eng.).
 21. *Finck M., Ranchordás S. Sharing and the city*. Available at: <http://SSRN-id2741575> (accessed 12.01.2018). (In Eng.).
 22. *Freyfogle E. T. Property rights, the market, and environmental change in twentieth-century America. Illinois Public Law and Legal Theory Research Papers. Series Research Paper*. 2001. Issue 00–01. November. Available at: <http://ssrn.com/abstract=id907842> (accessed 12.01.2018). (In Eng.).
 23. *Gierke O. Deutsches Privatrecht. Zweiter Band. Sachenrecht*. Leipzig, 1905. 598 p. (In Germ.).
 24. *Iro G. Bürgerliches recht. B. IV. Sachenrecht. Dritte Auflage*, Wien, New York, 2008. 270 p. (In Germ.).
 25. *Jordan C. Neighbor Law: Fences, Trees, Boundaries & Noise*. Berkeley, CA: Nolo Press, 1998. 352 p. (In Eng.).
 26. *Koziol H., Welser R. Grundriss des bürgerlichen Rechts. B.1. Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht*, Wien, 2006. 570 p. (In Germ.).
 27. *Kurzynsky-Singer E., Zarandia T. Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien. Max Planck Private Law Research Paper*. 2014. Issue 14/10. Pp. 107–138. (In Germ.).
 28. *Michael P. Vandenberg. The Private Life of Public Law. Vanderbilt University Law School*

- Public Law and Legal Theory Working Paper*. No. 05–16. Available at: <http://ssrn-id729363> (accessed 12.01.2018). (In Eng.).
29. *Münchener Kommentar zum Bürgerlicher Gesetzbuch*. 4. Auflage. Band 6. Sachenrecht. § 854–1296. München, 2004. 2628 p. (In Germ.).
30. *Ostrom E., Hess Ch.* Private and common property rights. *Encyclopedia of Law and Economics*. 2007. Available at: <http://ssrn.com/abstract=1304699> (accessed 12.01.18). (In Eng.).
31. *Schwab K.H., Prütting H.* Sachenrecht. 32 Auflage, München, 2006. 379 p. (In Germ.).
32. *Smith J. Ch.* Some preliminary thoughts on the law of neighbors. *Georgia Journal of International and Comparative Law*. 02/17/2012. Available at: <http://ssrn.com/abstract=2054732> (accessed 12.01.2018). (In Eng.).
33. *Snow N.* Accessing the Internet Through the Neighbor’s Wireless Internet Connection: Physical Trespass in Virtual Reality. *Nebraska Law Review*. Vol. 84:1226. Available at: <http://ssrn.com/abstract=id907842> (accessed 12.01.18). (In Eng.).
34. *Tripp J.* Neighbor Law. Oregon Live. (Reprinted from: *The Oregonian*. September 9, 1991). Available at: <https://www.portland-oregon1991.gov/trees/article/528109> (accessed 12.01.2018). (In Eng.).
35. *Vieweg K., Werner A.* Sachenrecht. 3. Auflage. Köln, München, 2007. 664 p. (In Germ.).