

Інститут добросусідства в земельному праві: особливості правового регулювання

Вікторія Корольова,

*к.ю.н., доцент, професор кафедри державно-правових дисциплін,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,
e-mail: viktoriyav@krok.edu.ua,
ORCID: 0000-0003-2998-6144*

З огляду на сучасні тенденції розвитку земельних відносин в Україні, зокрема процеси подрібнення земельних масивів та збільшення кількості титулованих землевласників, постає необхідність забезпечення гармонійного співіснування власників і користувачів сусідніх земельних ділянок. У цьому контексті важливим правовим інструментом для цивілізованого та відповідального використання землі є інститут добросусідства.

Законодавчою основою для реалізації інституту добросусідства є норми глави 17 Земельного кодексу України, що визначають основи взаємодії між власниками та користувачами земельних ділянок [1].

У наукових доробках добросусідство часто розглядають як:

- комплексний міжгалузевий інститут земельного права,
- суб'єктивне право, що належить землевласникам та землекористувачам,
- обов'язок землекористувачів дотримуватися прав та інтересів сусідів,
- основоположний принцип земельного права, що сприяє балансуванню інтересів усіх учасників земельних відносин.

Комплексність цього інституту полягає в тому, що він включає в себе різноманітні правові норми, які регулюють взаємодію між власниками та користувачами земельних ділянок, забезпечуючи баланс інтересів та ефективне використання земельних ресурсів.

Добросусідство – це, по-перше, врегульовані земельним законодавством суспільні відносини між землевласниками, землекористувачами, іншими титульними володільцями земельних ділянок та їхніми сусідами. Ці відносини спрямовані на забезпечення взаємоповаги, взаємодії та дотримання прав усіх учасників земельних відносин.

Таким чином, сторонами таких відносин є, з одного боку, землевласники, землекористувачі та інші титульні володільці земельних ділянок, які мають законні права на відповідні ділянки землі. З іншого боку, учасниками є їхні сусіди, які також володіють або використовують земельні ділянки, що знаходяться в безпосередній близькості. Важливо, щоб ці сторони дотримувалися принципів добросусідства для забезпечення гармонійного співіснування та уникнення конфліктів.

Фактичний зміст таких відносин полягає в діяльності землевласників, землекористувачів та інших титульних володільців земельних ділянок, які є сусідами, у межах їх повноважень та відповідно до цільового призначення земель. Водночас, ця діяльність має здійснюватися в рамках добросусідства,

тобто з урахуванням інтересів сусідів і на основі взаємоповаги.

Інакше кажучи, суб'єкти цих відносин повинні вибирати такі способи використання земельних ділянок, які відповідають їхньому цільовому призначенню, але водночас дозволяють сусідам використовувати свої ділянки найбільш ефективно. Важливо, щоб їхні дії не заважали один одному, а, навпаки, сприяли взаємному співробітництву та реалізації прав на землю. Це забезпечує гармонійне співіснування і дозволяє кожному з учасників відносин максимально використовувати потенціал своєї землі без шкоди для інших.

Сусіди поділяються на дві основні групи осіб:

1. Суміжні землевласники та землекористувачі, тобто ті, хто має спільну межу з певною земельною ділянкою.

2. Особи, які не мають спільної межі з конкретною ділянкою, але володіють земельними ділянками, розташованими неподалік, і діяльність цієї особи може впливати на їхні земельні ділянки.

Очевидно, що поняття «сусідні земельні ділянки» є більш широким, ніж «суміжні земельні ділянки». Суміжними є ті ділянки, які мають спільну межу, незалежно від того, чи визначена ця межа на місцевості межовими знаками або іншими способами.

Водночас сусідні земельні ділянки не є заздалегідь визначеними об'єктами. У кожному конкретному випадку компетентний орган, зокрема суд чи інший орган, який вирішує спори щодо дотримання правил добросусідства, повинен визначати, хто є сусідом, навіть якщо ці особи не є суміжними землевласниками. Вони можуть потерпати від діяльності чи бездіяльності власника земельної ділянки, навіть якщо їхні ділянки не мають спільної межі з нею.

Особливої уваги потребує аналіз об'єктів інституту добросусідства, оскільки вони визначають сферу застосування даного правового інституту. Частина 3 статті 2 Земельного кодексу України визначає три основні об'єкти земельних відносин: землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, зокрема права на земельні частки (паї).

Особливо важливою є увага до конкретних особливостей земельних ділянок, зокрема сільськогосподарського чи лісогосподарського призначення. У таких випадках встановлення добросусідських відносин набуває великого значення з огляду на необхідність попередження шкідливого впливу на якість ґрунту. Ґрунт є основним засобом виробництва на таких ділянках, і його погіршення може призвести до зниження родючості, що, в свою чергу, може спричинити матеріальну шкоду не тільки власнику (землекористувачу) цієї ділянки, але й сусіду, чия земельна ділянка також може постраждати від такого впливу.

Отже, ефективне застосування інституту добросусідства передбачає уважне ставлення до захисту якості ґрунтів і запобігання шкідливому впливу на них, оскільки такі дії можуть мати серйозні економічні наслідки для всіх учасників земельних відносин.

З аналізу положень статті 104 Земельного кодексу України випливає, що основною метою застосування правил добросусідства є забезпечення

попередження шкідливого впливу на сусідню земельну ділянку. Важливо, що цей вплив стосується не лише самої землі, але й поширюється на інші важливі аспекти, такі як здоров'я людей та тварин, стан атмосферного повітря, водних ресурсів та екосистем у цілому.

Перелік наслідків шкідливого впливу у статті 104 Земельного кодексу України відкритий. Очевидно, що перелік неправомірних наслідків виходить за межі правопорушень у сфері земельних відносин. Звідси констатуємо зв'язок інституту добросусідства з нормами медичного права, аграрного права, екологічного права.

Аналіз судової практики свідчить, що відповідальність за порушення правил добросусідства настає лише у тому разі, якщо позивач доводить, що його сусід порушує правові або технічні норми. Окрім посилань на норми Земельного кодексу України, позивачі у справах про добросусідство найчастіше обґрунтовують свої вимоги посиланням на норми Цивільного кодексу України [3], Закону України «Про благоустрій населених пунктів» [4], підзаконні нормативні акти.

Список використаних джерел

1. *Земельний Кодекс України від 25 жовтня 2001 р. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2002. № 3-4. Ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.*
2. *Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2003. №№ 40-44. Ст.356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.*
3. *Про благоустрій населених пунктів: закон України від 06 вересня 2005 р. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2005. № 49. Ст.517. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15#Text>.*