

УДК 347.235 : 347.233.1

Ю.А. Куликова

*Хабаровский государственный университет экономики и права*

## РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВА НА ЗАСТРОЙКУ С УЧЕТОМ ПРАВ СОСЕДЕЙ

*Автор исследует осуществление права собственника на застройку земельного участка. В статье рассматривается соотношение норм гражданского права и публичных норм при ограничении прав на застройку земельного участка. Анализируются судебная практика и труды учёных по соседскому праву.*

**Ключевые слова:** право собственности, осуществление права на застройку земельного участка, ограничения права, соседское право.

*The author examines the implementation of the owner's right to build a land plot. The article describes the relations between the norms of civil law and public norms in the limitation of rights to the development of land. Court practice and scientists' studies on law of neighboring tenements are analyzed.*

**Keywords:** property right, implementation of the right to build a land plot, limitations of the right, law of neighboring tenements.

При реализации права на застройку правообладатели смежных или соседних земельных участков нередко сталкиваются с нарушением прав по отношению друг к другу. Взаимодействие соседствующих собственников земли в процессе осуществления застройки осуществляется в первую очередь через основополагающие принципы гражданского права: равенство участников гражданских правоотношений, неприкосновенность собственности, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав (п. 1 ст. 1 Гражданского кодекса РФ) [1].

Вместе с тем гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона в той мере, в какой это необходимо в целях защиты прав и законных интересов других лиц. В этом состоит и ограничивающая природа права на застройку земельного участка, обусловленная наличием права собственности и правом на защиту собственности смежно-

го или соседнего земельного участка. В свою очередь, доказательства нарушения права собственности невозможны без установления факта нарушения градостроительных, строительных или санитарных норм. Собственник земельного участка вправе возводить на нём здания и сооружения (п. 1 ст. 263 Гражданского кодекса РФ) [1], а в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ действия собственника в отношении принадлежащего ему имущества не должны нарушать права и охраняемые интересы других лиц. В п. 1 ст. 263 Гражданского кодекса РФ законодатель установил, что право застройки земельного участка должно осуществляться при условии соблюдения градостроительных и строительных норм, а также требований о целевом назначении земельного участка.

В большинстве случаев участки являются смежными и имеют общую границу. Правообладатели смежных земельных участков при осуществлении застройки

должны соблюдать не только градостроительных и строительные нормы, но в первую очередь осуществлять свои правомочия на застройку с учётом частных прав смежника или соседа. Строительные и градостроительные нормы направлены на защиту публичных интересов. В судебной практике зачастую конфликтные ситуации между правообладателями смежных земельных участков рассматриваются с точки зрения законности возведения на соседнем земельном участке соответствующего объекта капитального строительства. Факт нарушения права собственности правообладателя смежного земельного участка ставится под условие подтверждения нарушения строительных и градостроительных норм.

Необходимо сразу определиться, что смежные и соседние земельные участки не идентичны. К смежным относятся участки, имеющие общую контурную линию. Соседний участок означает, что он расположен рядом, но общая граница с рассматриваемым участком отсутствует.

Проиллюстрируем на примере рассмотрения решения Беловского районного суда Кемеровской области по гражданскому делу № 2-14/2016 [10]. Истец обратился с требованием об устранении препятствий в пользовании земельным участком, в связи с тем, что владельцы соседнего земельного участка построили хозяйственную постройку (сарай) на расстоянии 30 см от границы принадлежащего ей земельного участка без учёта уже существующей на тот момент застройки, а именно наличия хозяйственной постройки (стайки для содержания скота) на её участке и с нарушением п.7.1

Санитарных правил СП 42.13330.2011 [4]. Удовлетворяя иски о требованиях об устранении препятствия в пользовании принадлежащим истцу на праве собственности земельным участком, суд мотивировал решение со ссылкой на СП 30-102-99 и СП 42.13330.2011 [4].

В определении СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26 февраля 2013 г. № 20-КГ12-10, рассматривая спор об устранении препятствий в пользовании собственностью в связи со строительством жилого дома на соседнем участке, высшая судебная инстанция исследовала толкование СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* [4].

В информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15 января 2013 г. № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» [8] подтверждено, что по смыслу ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нём здания и сооружения при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил и требований о назначении земельного участка.

Таким образом, мы имеем дело со сложным юридическим составом: для нарушения частного права на застройку необходимо наличие факта нарушения норм публичного характера и, наоборот, право на застройку возможно только при соблюдении норм других отраслей права.

В ст. 809 проекта Гражданского Уложения [5] была предусмотрена норма,

в соответствии с которой «конюшни, хлевы, отхожие места и помойные ямы... и тому подобные сооружения могут быть устраиваемы только на таком расстоянии от границы соседнего имения или при соблюдении таких мер предосторожности, чтобы имению соседа и в особенности его строениям и колодцам не было причинено вреда». При определении этих расстояний предписано соблюдать правила Устава строительного (т. XII, изд. 1900 г.), а также местные обязательные постановления.

Положения проекта Гражданского Уложения дают нам право утверждать, что тенденции развития нормотворчества в регулировании права на застройку сохраняются. Реализация гражданского института – права на застройку земельного участка ставится в зависимость от норм отраслей публичного права.

В современной правовой системе решающее значение в реализации собственником земельного участка на его застройку имеют Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, документы территориального планирования и градостроительного зонирования, принимаемые органами местного самоуправления, строительные нормы и правила, технические регламенты.

Гражданское право – это всегда сфера регулирования частных интересов, а нормы, регулирующие застройку, относятся к публичному праву. Разные отрасли содержат свои принципы, методы и предмет правового регулирования.

Строительные нормы, земельные и градостроительные имеют своими задачами соответственно безопасность в сфе-

ре строительства, охрану целевого использования и сохранение ресурсов, обеспечение устойчивого развития территорий. Гражданское право призвано регулировать и защищать имущественные отношения, объектом которых является земельный участок. Представляется логичным вывод, что нормы публичного права непосредственно влияют на пределы осуществления права на застройку земельного участка его собственником и являются его ограничителями. В настоящее время ряд учёных (д-р юрид. наук И.А. Емелькина, завкафедрой гражданского права и гражданского процесса Мордовского государственного университета им. Н.П. Огарева, д-р юрид. наук Ю.Н. Андреев, судья Воронежского областного суда) считают необходимым создание правового института «соседское право».

В частности, в статье «Институт ограничения права собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и в праве отдельных европейских стран» И.А. Емелькина [7] ссылается на Концепцию развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренную Советом по кодификации гражданского законодательства Российской Федерации при Президенте Российской Федерации 7 октября 2009 г., в которой отмечается отсутствие в ГК РФ норм соседского права, которые призваны защищать не публичные интересы, а интересы собственников соседних земельных участков [4].

Ю.Н. Андреев в своей работе «Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика» отмечает, что именно возникновение режима частной собствен-

ности требует формирования комплексного института соседского права [7].

Вопросы соблюдения прав правообладателей смежных или соседних земельных участков актуальны и особенно остро стоят при застройке земельных участков. Так, в проекте Гражданского Уложения (Вотчинное право) планировалось включение целой главы «Ограничение право собственности в пользу соседей» [5].

Полагаем, включение соседского права в систему регулирования гражданских отношений позволяет использовать методы гражданского права, разрешающие правообладателям смежных земельных участков в договорном порядке определить пределы осуществления права на застройку каждым из них, возможности компенсационных выплат, фиксации компромиссных решений. Действующее правовое регулирование рассматривает нормы публичного права как ограничения права на застройку земельного участка, имеющие императивный характер. Считаем целесообразным предоставить собственникам земельных участков в договорном порядке определить пределы права на застройку, оставив публичным отраслям права вопросы безопасности жизни и здоровья и охраны земель.

#### **Список использованных источников**

1 Гражданский кодекс Российской Федерации : федер. закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 22. Ст. 2457.

2 Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 25.10.2001 г.

№ 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

3 Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренная Советом по кодификации гражданского законодательства РФ при Президенте РФ 07.10.2009 г. // Справ.-прав. система «Гарант».

4 СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*// Справ.-прав. система «Гарант».

5 Гражданское уложение. Книга Третья. Вотчинное право. Проект Высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского уложения. Т. 1. Ст. 778–810. С объяснениями / сост. А. Л. Саатчиан; под ред. И. М. Тютрюмова. СПб., 1902. 630 с.

6 Андреев Ю. Н. Соседские отношения в гражданском праве России : теория и практика / Ю. Н. Андреев. М. : Норма; Инфра-М, 2016. 208 с.

7 Емелькина И. А. Институт ограничения права собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и в праве отдельных европейских странах / И. А. Емелькина // Вестник гражданского права. 2016. № 2.

8 Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения : инф. письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15.01.2013 г. № 153 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2013. № 4.

9 Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26.02.2013 г. № 20-КГ12-10 // Справ.-прав. система «Гарант».

10 Решение Беловского районного суда Кемеровской области по гражданскому делу № 2-14/2016 // Сервер <http://sudact.ru>.