

Правовые способы разрешения конфликтов между соседями по поводу использования принадлежащего им имущества

Научный руководитель – Козлова Наталия Владимировна

Смаков Владислав Маратович

Студент (магистр)

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

E-mail: vms-law@yandex.ru

Одной из задач наделения правом собственности является решение проблемы ограниченности ресурсов на планете Земля [2, с. 22-25; 7, с. 346]. В отношении недвижимых вещей данный вопрос стоит наиболее остро: предоставляемая правом собственности монополия фактического господства над вещью не осуществима в полной мере. Данная возможность исключительного характера неизбежно сталкивается с аналогичным по содержанию субъективным правом соседа в силу невозможности изолированного проживания людей и, вследствие этого, неизбежного распространения эффекта от эксплуатации недвижимого имущества за естественные границы последнего [4, с. 127].

Возникающие вследствие этого конфликты не могут быть оставлены правовой системой без внимания. Существует несколько юридических способов возможного разрешения данных противоречий.

Используя классификацию права наделения, предложенную Г. Калабреззи и А.Д. Меламедом во второй половине XX века, можно выделить следующие модели нахождения баланса между имущественными интересами соседей [6, с. 1115-1116], в которых отражается соотношение дозволительного и запретительного способов правового регулирования [1, с. 46-47]:

1. Первый способ закрепления прав за субъектами (entitlement protected by property rules) основан на чётком распределении юридических возможностей между субъектами и предоставлении каждому из них всей совокупности закреплённых в праве соответствующих способов защиты. Это означает, что любой, кто желает приобрести соответствующее правомочие, может это сделать только по соглашению с субъектом права по оговорённой цене. Исходя из этого, можно выделить следующие способы разрешения конфликтов между соседями:

А) Запрет осуществления воздействия на принадлежащую соседу недвижимую вещь без согласия последнего.

Б) Разрешение осуществления воздействия на принадлежащую соседу недвижимую вещь.

2. Второй метод (entitlement protected by liability rule) предполагает, что приобретение правомочия может произойти и помимо воли его субъекта, но по объективной цене, определённой государственным органом. Первоначально управомоченному субъекту предоставлены не все способы защиты в связи с социальной значимостью деятельности, осуществляемой лицом, которое распространяет соответствующее воздействие. Установление в XIX веке такой модели регулирования связано с общественной важностью появившихся после промышленной революции в Европе производств, которых запрещалось закрывать по искам соседей [9, с. 46-50]. В рамках данного подхода также можно выделить два способа разрешения указанных выше противоречий:

А) Осуществление воздействия возможно, однако при условии возмещения соседу убытков.

Б) Сосед может запретить осуществление воздействия, если предварительно предоставит денежную компенсацию.

3. Третий тип управомочия (inalienable entitlement) запрещает субъекту распоряжаться правовой возможностью во всех либо в оговоренных случаях. А значит, запрет осуществления воздействия носит императивный характер и не может быть преодолен по соглашению сторон.

Отечественное регулирование не содержит подробных предписаний относительно разрешения указанного выше конфликта. Ситуацию призван изменить проект изменений в Гражданский кодекс РФ, который предусматривает, в частности, более полное регулирование в сфере института соседских прав, а также расширяет возможности соседей по урегулированию конфликта путём установления отрицательного сервитута по соглашению [3, с. 291-295, 307-310]. Между тем, зарубежным правовым порядкам и правовой доктрине известен не только третий подход, который наиболее распространён в российском праве, но также и регулирование по модели правила об ответственности (liability rule) и по модели правила о собственности (property rule). Например, в Германии, когда воздействие является существенным, но не предотвратимым экономически целесообразными мерами, либо такая деятельность официально санкционирована соответствующим органом публичной власти, соседи не могут предъявить негативный иск о запрете осуществления данного воздействия: они управомочены лишь требовать возмещение причинённых им убытков [5, с. 289]. Во французской доктрине приводится обратный пример возможного регулирования: в случае изменения общепринятого способа использования недвижимости в определённой местности тому субъекту, который продолжает осуществлять воздействие, соответствующее предыдущему стандарту поведения, но превышающее новый уровень влияния, может полагаться денежная выплата взамен на прекращение данной деятельности [8, с. 85].

Представляется, что в отечественном правовом порядке необходимо учесть зарубежный опыт и предусмотреть различные модели разрешения конфликтов между соседями по поводу использования принадлежащего им имущества.

Источники и литература

- 1) Алексеев С.С. Общие дозволения и общие запреты в советском праве. М., 1989.
- 2) Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М., 1999.
- 3) Суханов Е.А. Вещное право: Научно-познавательный очерк. М., 2017.
- 4) Хайек Ф.А. Право, законодательство и свобода. Современное понимание либеральных принципов и политики. М., 2006.
- 5) Baur J.F., Sturmer R. Sachenrecht. Munchen, 1999.
- 6) Calabresi G., Melamed D. Property Rules, Liability Rules and Inalienability: One View of the Cathedral // Harvard Law Review. Vol. 85. 1972. P. 1089–1128.
- 7) Clarke A., Kohler P. Property law: commentary and materials. New York, 2005.
- 8) Gordley J. Disturbances among Neighbours in French Law // The Development Of Liability Between Neighbours / edited by James Gordley. Volume 2. Cambridge, 2010.
- 9) Ott C., Schafer H.-B. The Dichotomy between Property Rules and Liability Rules: Experiences from German Law // Erasmus Law Review. Vol. 1. №4. 2008. P. 41-58.