

ПРОБЛЕМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ МЕЖДУ СОБСТВЕНИКАМИ СМЕЖНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Научный руководитель – Горбачев Александр Николаевич

Клева Владимир Андреевич

Студент (бакалавр)

Брянский государственный университет имени академика И.Г. Петровского, Брянск,
Россия

E-mail: akwkw2@gmail.com

ПРОБЛЕМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ МЕЖДУ СОБСТВЕНИКАМИ СМЕЖНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Тезисно дать оценку сложившейся в сфере регулирования отношений между собственниками смежных земельных участков ситуации можно следующим образом.

Тезис первый: в российском законодательстве отсутствует легальное определение «смежных земельных участков», однако термин устоялся в практике, вытекая из ст. 11.9 ЗК РФ [3]. Смежными признаются участки с общей границей, что делает пользование ими взаимобусловленным [5, с. 82].

Тезис второй: ключевую роль играет доктринальное понятие «соседских прав». По мнению А.Ю. Суюндуковой, это ограничения прав владения и пользования имуществом в интересах соседей [6, с. 123–124], имеющие вещно-правовую основу и следующую за участком.

Тезис третий: основным инструментом реализации соседских прав является сервитут. Он учреждается при отсутствии альтернативных способов удовлетворения потребностей собственника (ст. 23 ЗК РФ). Как отмечает Н.С. Тимофеева, сервитут — это право пользования без владения, устанавливаемое судом в исключительных случаях [7, с. 196].

Тезис четвертый: отсутствует чёткий критерий «невозможности» обеспечения нужд без сервитута (п. 1 ст. 274 ГК РФ). Верховный Суд РФ придерживается строгого подхода: сервитут возможен лишь при полном отсутствии иного законного способа реализации права [4].

Тезис пятый: не определён механизм расчёта соразмерной платы за сервитут. По наблюдению О.Н. Харламовой, судебная практика использует две методики — компенсацию убытков или размер арендной платы [8, с. 508], что требует законодательной унификации.

Тезис шестой: нарушения границ и самовольное строительство создают правовой вакуум. Суды отказывают в установлении сервитута к самовольным постройкам, что, по мнению Н.С. Тимофеевой, указывает на системные проблемы кадастрового учёта [7, с. 197].

Тезис седьмой: необходимо законодательное закрепление понятия «соседское право» [6, с. 125], детализация условий установления сервитута, унификация расчёта платы и развитие внесудебных процедур. Как отмечают исследователи, обычай и медиация способны эффективно разрешать соседские конфликты [6, с. 125; 8, с. 198].

Список использованных источников

1. Конституция РФ. Принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с поправками от 14.03.2020, изм. от 04.10.2022). – Режим доступа: по подписке – URL: <http://www.pravo.gov.ru>, 06.10.2022 (дата обращения: 20.11.2025). – Текст: электронный.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44
4. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок / Утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_215934/ (дата обращения: 20.11.2025).
5. Горбачев, А. Н. Земельное право: Учебник / А. Н. Горбачев – Москва: КноРус, 2022. — 234 с.
6. Суяндукова, А. Ю. Понятие соседского права / А. Ю. Суяндукова // Правовое государство: теория и практика. — 2015. — № 2 (40). — С. 122- 126.
7. Тимофеева, Н. С. Гражданско-правовое регулирование ограничений права собственности на земельный участок в интересах соседей (споры, вытекающие из отношений соседского права) / Н. С. Тимофеева // Вестник науки. — 2023. — № 10 (67). — С. 195-202.
8. Харламова, О. Н. Сервитут в гражданском праве России: теория и практика применения / О. Н. Харламова // Молодой ученый. — 2025. — № 22 (573). — С. 507-509.