

НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ДЕРЖАВИ І ПРАВА ІМ. В. М. КОРЕЦЬКОГО

ТРЕТЯК Тарас Олексійович

УДК 349.41

**ТЕОРЕТИЧНІ ПРОБЛЕМИ ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ
ДОБРОСУСІДСТВА В УКРАЇНІ**

Спеціальність 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право;
природоресурсне право

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
доктора юридичних наук

Київ – 2021

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі земельного та аграрного права Інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка Міністерства освіти і науки України

Науковий консультант:

доктор юридичних наук, професор
МІРОШНИЧЕНКО Анатолій Миколайович,
Київський національний університет
імені Тараса Шевченка, професор кафедри
земельного та аграрного права Інституту права
доктор наук із соціальних комунікацій,
старший науковий співробітник

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, професор
УРКЕВИЧ Віталій Юрійович,
Верховний Суд,
суддя Касаційного господарського суду,
член Великої Палати Верховного Суду;

доктор юридичних наук, професор
КОБЕЦЬКА Надія Романівна,
Юридичний інститут ДВНЗ «Прикарпатський
національний університет імені Василя Стефаника»,
завідувач кафедри трудового, екологічного
та аграрного права;

доктор юридичних наук, доцент
КОСТЯШКІН Іван Олександрович,
Хмельницький університет управління та права
імені Леоніда Юзькова, завідувач
кафедри трудового, земельного та господарського
права.

Захист відбудеться 5 травня 2021 о 11.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.236.02 у Інституті держави і права імені В. М. Корецького НАН України за адресою: 01001, м. Київ, вул. Трьохсвятительська, 4.

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України за адресою: 01001, м. Київ, вул. Трьохсвятительська, 4.

Автореферат розіслано 2 квітня 2021 року.

Учений секретар спеціалізованої вченої ради
доктор юридичних наук

О. О. Кваша

Підп. до друку 30.03.2021.
Формат $60 \times 90^{1/16}$. Папір офсет.
Ум. друк. арк. 1,9. Обл.-вид. арк. 1,9.
Наклад 100 пр. Зам. № 5.

Науково-видавничий центр
Національної бібліотеки України імені В. І. Вернадського
03039, м. Київ, Голосіївський просп, 3

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Одним із найважливіших засобів забезпечення індивідуальної свободи людини є право власності на земельну ділянку. Складність проблематики добросусідства обумовлюється, з одного боку, необхідністю поєднання виключності влади власника земельної ділянки на таку ділянку, а з іншого боку – обмеження такого права в інтересах сусіда. Правове регулювання добросусідства в Україні є далеким від досконалості. Стаття 103 ЗК, що була покликана врегулювати це питання, є надто узагальненою і мало схожою на правову норму, нагадуючи, скоріше, узагальнене, непридатне для практичної реалізації гасло. Така ситуація негативно позначається на гарантованості права власності, стабільності та прогнозованості правового регулювання використання земель.

На ґрунті надто узагальненого і мало придатного для правозастосовної практики правового регулювання набирає розмаху засилля підзаконного правового регулювання та формалізм у судовій практиці. Останній, не маючи нічого спільного із законністю і забезпеченням правопорядку, є тим фоном, на тлі якого розгортається практика прийняття несправедливих рішень, які при цьому видаються за зразки боротьби за правопорядок і законність.

Недосконалість правового регулювання добросусідства та необхідність вдосконалення практики реалізації і захисту права власності роблять дослідження правового регулювання добросусідства надзвичайно актуальним.

Актуальність дослідження правового регулювання добросусідства пояснюється також тим, що правові норми, що діють в Україні, закріплюють процедури, які могли б слугувати засобами забезпечення добросусідства. Для того, аби ці процедури виконували таку функцію, їх слід правильно застосовувати. На жаль, практика свідчить про неправильне розуміння значення таких процедур і, як наслідок, їхнє неправильне використання. У зв'язку з цим виникає нагальна необхідність осмислити значення таких процедур, як оцінка впливу на довкілля (далі – ОВД) та видача дозволу на викиди забруднювальних речовин стаціонарними джерелами (далі – Дозвіл на викиди) як процедури у ході яких формуються правила добросусідства.

Незважаючи на те, що правове регулювання добросусідства та обмежень права власності на земельну ділянку в інтересах власників сусідніх земельних ділянок вже були предметами монографічних досліджень (монографічні та дисертаційні роботи Д. В. Бусуйок, Д. М. Коломійцевої, І. В. Мироненка), цими дослідженнями не вичерпані правові проблеми добросусідства. Зокрема, не сформовано систему критеріїв добросусідства; не досліджено правове значення процедур ОВД та процедури видачі Дозволів на викиди для формування правил добросусідства; надзвичайно дискусій-

ним залишається коло суб'єктів, права яких можуть бути порушеними в результаті порушення правил добросусідства; спірною залишається правова природа критерії добросусідства, які закріплені у нормативно-правових актах; нерозв'язаним також залишається питання усунування невинуватених незручностей, створення яких не порушує показники негативного впливу, які закріплені у нормативно-правових актах тощо.

Теоретичною основою цього дослідження були праці українських на вчених-правників, спеціалістів у сфері земельного та екологічного права: В. І. Андрейцева, В. Л. Бредіхіної, О. В. Бурцева, А. М. Буракової, Д. В. Бусуйок, О. А. Вівчаренка, А. П. Гетьмана, В. К. Гуревського, О. І. Заєць, Н. В. Ільків, І. І. Каракаша, Н. Р. Кобецької, Т. О. Коваленко, С. М. Кравченко, Д. В. Коломійцевої, Н. О. Кузьменко, П. Ф. Кулинич, О. П. Кулинич, Д. В. Купченко, О. А. Лобова, Н. Р. Малишевої, Р. І. Марусенка, І. В. Мироненка, А. М. Мірошниченка, В. Мороза, В. В. Носіка, О. О. Погрібного, Б. В. Попова, Т. Тажирова, І. М. Шаркової, Ю. С. Шемшученка, М. В. Шульга та інших.

Особливості предмета та об'єкта дослідження обумовили необхідність використання робіт українських вчених, що спеціалізуються у сфері цивільного права, зокрема: О. А. Беляневич, Д. В. Бобрової, О. І. Дзери, Н. С. Кузнєцової, Р. А. Майданіка, Ю. Г. Матвєєва, О. О. Отраднєвої, О. А. Підопригори, С. О. Погрібного, Ю. Ю. Попова, Р. О. Стефанчука, В. В. Цюри, Т. Є. Харитонової, Г. Г. Харченка та інших.

У дисертаційному дослідженні також були використані праці іноземних вчених, що досліджували проблеми земельного та екологічного права, зокрема: Ю. М. Андрєєва, А. Ю. Аміневої, А. П. Анісімова, М. І. Васильєвої, Ю. В. Вініченко, В. П. Камишанського, В. М. Кацнельсона, В. В. Ков'язіна, О. М. Козир, С. В. Корольова, В. М. Корякіна, М. І. Краснов, М. В. Краснової, О. І. Красова, В. І. Курдіновського, А. Ю. Маракуліна, Р. А. Панкратова, В. Роджерса, В. І. Синайський, Р. І. Серіков, Л. С. Скворцова, Д. С. Смаковського, А. Ю. Суяндукової, О. В. Ухлової, Ю. П. Шубіна та інших.

Теоретичну базу дослідження також склали роботи зарубіжних авторів, що досліджували проблеми цивільного права, зокрема: К. Н. Анненкова, Ю. Барона, В. А. Белова, Р. С. Бевзенка, Є. В. Васьковського, В. В. Вітрянського, С. М. Владімірова, П. М. Власенко, В. М. Гордона, І. Гороновича, А. М. Гуляев, Г. Дєрнбурга, Д. В. Дождева, М. С. Дурасова, І. О. Ємелькіної, А. А. Живова, К. П. Змірлова, Б. В. Єльяшевича, І. О. Ємелькіної, Р. Ієринга, Т. І. Ілларіонової, В. Л. Ісаченка, О. С. Йоффе, В. В. Ісаченка, В. А. Кодлова, А. В. Копилова, Т. С. Краснової, В. А. Краснокутського, Є. А. Крашенінікова, Ю. Д. Курмаєвої, Д. І. Мейєра, І. Б. Новицького, Т. П. Подшивалова, Б. І. Пугінського, Г. Ф. Пухти, О. А. Рузакової,

Ф. К. фон Савіньї, К. І. Скловського, Р. Цімермана, К. Ф. Чиларжа, Л. Шеннікової та інших.

Незважаючи на проведені дослідження, система теоретичних положень щодо системи критеріїв добросусідства ще не отримала завершеного дослідження і потребує подальшого аналізу. Такий аналіз повинен передбачати формування системи критеріїв добросусідства, вивчення особливостей встановлення таких критеріїв у нормативно-правових актах, дослідження адміністративно-правових процедур формування критеріїв добросусідства, встановлення співвідношення обмежень, які виникають в результаті дії правил добросусідства та обмежень, що є результатами встановлення земельних сервітутів.

Викладене свідчить про актуальність теми та істотне теоретичне і практичне значення проведення дослідження земельно-правового регулювання добросусідства в Україні.

Зв'язок з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження виконане відповідно до державної бюджетної науково-дослідної роботи за темами «Теорія та практика адаптації законодавства України до законодавства ЄС» (номер державної реєстрації № 16 БФ 042-01, з 1 січня 2016 року – 31 грудня 2018 року) та «Розробка системного вчення про основні права людини з метою втілення в Україні європейських правових цінностей у контексті розбудови громадянського суспільства» (номер державної реєстрації № 1205-32 від 29.12.2018 з 1 січня 2019 – 31 грудня 2021 року), які виконуються в Інституті права Київського національного університету імені Тараса Шевченка.

Мета і завдання дослідження. Мета дослідження полягає у розробці науково-теоретичних засад допустимого впливу на сусідні земельні ділянки у механізмі правового регулювання земельних відносин добросусідства на основі здійснення права власності та інших речевих прав на земельні ділянки в Україні та інших державах.

Відповідно до поставленої мети були визначені такі завдання:

- розкрити еволюцію і на цій основі визначити об'єктивні закономірності у земельних відносинах добросусідства крізь призму визначення критеріїв допустимого впливу у здійсненні права власності та інших речевих прав на земельні ділянки в Україні та інших державах різних правових систем;
- сформулювати методологічні і теоретичні засади визначення допустимого впливу на сусідні земельні ділянки у правовому регулюванні земельних відносин;
- розкрити юридичну природу добросусідства крізь призму інституційно-правового механізму визначення можливих і допустимих критеріїв впливу на сусідні земельні ділянки у здійсненні права власності та інших речевих прав на земельні ділянки;

– провести порівняльно-правовий аналіз законодавчих моделей визначення допустимого впливу на сусідні земельні ділянки у відносинах добросусідства у державах різних правових систем і на цій основі дослідити сучасний стан і перспективи правового регулювання земельних відносин у цій сфері в Україні;

– розкрити інституційно-правову систему та юридичні процедури встановлення і застосування можливих критеріїв оцінки допустимого впливу на сусідні земельні у здійсненні права власності та інших речевих прав на земельні ділянки у механізмі правового регулювання добросусідства в Україні;

– встановити теоретичні засади застосування процедур оцінки впливу на довкілля та процедури видачі дозволу на викиди забруднювальних речовин стаціонарними джерелами як процедур формування правил добросусідства;

– визначити методологічні засади встановлення критеріїв допустимого впливу на сусідні земельні ділянки за допомогою нормативно-правових актів;

– сформулювати теоретичні положення щодо визначення прийнятності впливу на сусідню земельну ділянку у випадку, коли критерії добросусідства не встановлені у нормативно-правових актах та адміністративних рішеннях;

– визначити методологічні засади розмежування правил добросусідства та земельних сервітутів;

– сформулювати теоретичні засади юрисдикційного захисту права власності та інших речевих прав на землю у відносинах добросусідства в Україні;

– розкрити теоретичні засади юрисдикційного захисту права власності та інших речевих прав за допомогою визнання незаконними адміністративних рішень;

встановити теоретичні засади захисту права власності на земельну ділянку, порушеного у випадку накладання меж двох земельних ділянок у земельних правовідносинах добросусідства;

– визначити теоретичні засади захисту права власності на земельну ділянку та інші речеві права, порушені в результаті самовільного заняття земельної ділянки у земельних правовідносинах добросусідства;

– сформулювати науково-практичні рекомендації з удосконалення законодавства з питань допустимого впливу на сусідні земельні ділянки у здійсненні права власності на інших речевих прав на землю.

Об'єктом дослідження є суспільні земельні відносини у сфері здійснення та юрисдикційного захисту права власності та інших речевих прав.

Предметом дослідження є теоретичні проблеми земельно-правового регулювання добросусідства в Україні.

Методи дослідження. У процесі дослідження земельно-правового регулювання добросусідства у цій роботі було використано як загальні, загальнонаукові, так і спеціальні юридичні методи пізнання. Загальними методами мислення, що були застосовані у цій роботі, є методи аналізу, синтезу, абстрагування, узагальнення, індукції, дедукції, аналогії, загальні методи використовуються для будь-якого пізнання, включно з науковим, тому вони були використані у всіх розділах цієї роботи.

Поряд із загальними методами мислення в юридичній літературі виокремлюють загально наукові методи пізнання. До переліку загально наукових методів включають: історичний метод, системний метод, функціональний метод, синергетичний метод, структурний метод, інституціональний метод.

Історичний метод було використано для дослідження історичного розвитку правового регулювання добросусідства (підрозділ 1.2.). Застосування цього методу дозволило пояснити причини та умови, наявних на сьогодні правил добросусідства та практики їх нової реалізації в Україні. Застосування історичного методу дозволило розглянути моделі правового регулювання використання власниками своїх земельних ділянок, виявити причини їхньої ефективності чи неефективності, що дозволило сформулювати низку пропозицій для вдосконалення правового регулювання добросусідства.

Системний метод полягає у дослідженні державно-правових явищ як систем та/чи як елементів систем. Використання системного методу дозволило виявити зв'язки правил добросусідства з документами дозвільного характеру, дослідити процедури видачі цих документів як процедури встановлення правил добросусідства. Дослідження системних зв'язків правових норм, встановлених документами дозвільного характеру, з іншими елементами системи правових норм (правових норм, встановлених іншими правовими актами), дозволило встановити місце норм про добросусідство, встановлених у документах дозвільного характеру, в ієрархії критеріїв добросусідства.

Погляд на сукупність чинних в Україні правових норм, що містять правила добросусідства, як на систему дозволив вибудувати ієрархію критеріїв добросусідства і цим запропонувати правозастосовній практиці низку прийомів та методів вирішення колізій та прогалин, що не знаходять одного вирішення на практиці і створюють неабиякі труднощі для судів.

Функціональний метод було використано під час дослідження критеріїв добросусідства, що встановлені підзаконними нормативно-правовими актами. Можливість встановлення цих критеріїв такими актами залежить від функцій відповідних органів та від того, чи наділені органи, що встановлюють правила добросусідства, правом виконувати нормотворчу функцію.

Використання функціонального методу було застосовано під час дослідження можливості примусового встановлення земельних сервітутів у судовому порядку.

Інституціональний метод був використаний для дослідження обов'язку усунення невинуватених незручностей як одного із критеріїв добросусідства.

Окрім загальнонаукових методів у роботі також були застосовані спеціальні юридичні методи. Одним із таких методів є порівняльно-правовий метод. Його було використано під час дослідження моделей правового регулювання добросусідства у країнах романо-германської правової системи (ФРН, Швейцарська Конфедерація), країн англосаксонської правової системи (на прикладі США), а також практики Європейського суду з прав людини. Дослідження цих моделей передбачало співставлення їх із правовим регулюванням добросусідства в Україні та виявлення вад українського законодавства, а також формування пропозицій щодо вдосконалення чинного законодавства та практики його застосування.

Спеціальним юридичним методом, що був застосований у цій роботі, є метод тлумачення правових норм.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у тому, що вперше у науці земельного права України здійснено комплексне наукове дослідження теоретичних засад інституційно-правового механізму забезпечення допустимого впливу на сусідні земельні ділянки у здійсненні права власності та інших речевих прав на землю у механізмі правового регулювання добросусідства в Україні.

Вперше:

1) обґрунтовано, що набуття і реалізація права власності та інших речевих прав на сусідні земельні ділянки має здійснюватися з додержанням нормативно визначених критеріїв та інституційно-правових процедур допустимого впливу на земельні ділянки та межі здійснення суб'єктивних прав у відносинах добросусідства;

2) встановлено, що однією з істотних ознак юридичної природи добросусідства у земельних відносинах є додержання сусідніми власниками земель інституційно-правових процедур та виконання обов'язків щодо критеріїв допустимого впливу на сусідні земельні ділянки у здійсненні права власності та інших речевих прав на земельні ділянки;

3) доведено, що добросусідство у земельному праві може здійснюватися лише між власниками земельних ділянок і не поширюється на земельні відносини у сфері здійснення права оренди та інших прав на користування земельними ділянками;

4) обґрунтовано систему критеріїв добросусідства, яка включає в себе такі структурні елементи: показники негативного впливу чи вимоги добро-

сусідства, встановлені нормативно-правовими актами; показники негативного впливу чи вимоги добросусідства, встановлені актами індивідуальної дії; обов'язок діяти обачно і дбайливо задля уникнення незручностей (шкоди) сусідові; обов'язок не спричиняти «нерозумних» незручностей;

5) доведено, що інституційно-правовий механізм забезпечення допустимого впливу на сусідні земельні ділянки у здійсненні права власності та інших речевих прав на землю має передбачати розробку і впровадження у практику регулювання земельних відносин нормативних процедур оцінки впливу на довкілля та отримання дозволу на викиди забруднювальних речовин стаціонарними джерелами;

6) доведено, що застосування виключно адміністративних процедур у механізмі правового регулювання допустимого впливу на сусідні земельні ділянки у відносинах добросусідства може мати місце лише у тих випадках, коли у нормативному порядку не можна визначити критерії допустимого впливу на сусідні земельні ділянки чи межі здійснення прав на земельні ділянки.

Удосконалено положення:

7) щодо процедури оцінки впливу на довкілля та процедури видачі дозволу на викиди забруднювальних речовин стаціонарними джерелами, які розглядаються у роботі як процедури встановлення правил добросусідства між власником установки, що спричинятиме шкідливий вплив на сусідню земельну ділянку та власниками сусідніх земельних ділянок. Такий підхід до розуміння змісту зазначених процедур впливає на особливості їх проведення, особливості врахування результатів громадського обговорення тощо;

8) стосовно процедури прийняття підзаконних нормативно-правових актів, зокрема обґрунтовано неконституційність загального делегування повноважень органам виконавчої влади приймати обов'язкові до виконання нормативно-правові акти та неможливість підзаконними нормативними актами, що прийняті не на розвиток законів встановлювати правила добросусідства;

9) у частині договору оренди земельної ділянки, зокрема було обґрунтовано шкідливість перетворення договору оренди земельної ділянки на різновид договору про встановлення одного із речевих прав на земельну ділянку та надання орендарям можливості звертатися з речово-правовими позовами про припинення третьою особою правил добросусідства.

Набули подальшого розвитку положення:

10) у частині наслідків порушення правил добросусідства. Зокрема, порушення правил добросусідства означає лише порушення права власності або іншого речевого права на земельну ділянку. Право оренди не порушується недотриманням правил добросусідства, у зв'язку з чим орендар

повинен використовувати способи захисту, що впливають з його договірних правовідносин з орендодавцем.

11) стосовно положень, висловлених у рішеннях Європейського суду з прав людини у частині правового значення порушення санітарних правил та нормативів екологічної безпеки. Європейський суд з прав людини застосовує спростовну презумпцію порушення права на повагу до приватного та сімейного життя у разі порушення санітарних нормативів безпеки. При цьому незначне порушення санітарних норм та негативний вплив на довкілля, які не створюють ризику для здоров'я чи власності людини, не вважаються порушеннями права на повагу до приватного та сімейного життя;

12) стосовно розуміння положення, що знайшли закріплення у практиці Європейського суду з прав людини щодо ролі документів дозвільного характеру у забезпеченні дотримання правил добросусідства. Зокрема, практика Європейського суду з прав людини тримається думки, згідно з якою держава зобов'язана забезпечувати недоторканість права власності за допомогою встановлення умов здійснення шкідливої діяльності. Такі умови встановлюються шляхом ухвалення актів індивідуального характеру (дозволів, наприклад), а також шляхом прийняття нормативно-правових актів (генеральних планів населених пунктів, різноманітних правил тощо). Отже, порядок надання дозволів чи прийняття інших рішень, якими уповноважений орган встановлює умови подальшого здійснення небезпечної діяльності, є процедурою реалізації права власності потенційно заінтересованих осіб;

13) у частині розмежування сервітутів та правил добросусідства. Правилами добросусідства є правила, що регламентують забруднення чужої земельної ділянки, створення шуму та інші впливи, що негативного впливають на здоров'я людини чи довкілля. Необхідність віднесення цих правил до правил добросусідства та непоширення на них режиму сервітутів пояснюється тим, що ці впливи можуть мати непередбачуваних наслідків не лише для сусідів, а і для інших осіб або для суспільства в цілому;

14) стосовно порядку встановлення земельних сервітутів на користь приватних власників земельних ділянок. Сервітути на чужу земельну ділянку на користь приватних власників земельних ділянок мають встановлюватися як правило у договірному порядку і лише за згодою власника обтяженої земельної ділянки. Практика примусового встановлення сервітуту у судовому порядку є брутальним порушенням права власності на земельні ділянки і має бути припинена.

15) щодо порядку захисту права власності на земельну ділянку у випадку самовільного заняття її частини або земельної ділянки в цілому. У такому випадку власник земельної ділянки має звертатися з віндикаційним позовом, оскільки порушник припиняє фактичне володіння земельною ділянкою.

Практичне значення одержаних результатів. Результати цього дисертаційного дослідження можуть бути використані для подальших теоретичних досліджень: питань реалізації та захисту права власності та інших речевих прав на земельні ділянки; обмежень права власності на земельні ділянки; змісту та порядку встановлення земельних сервітутів; правової природи адміністративних актів, що слугують гарантіями права власності; процедури ОВД та процедури видачі Дозволу на викиди; питанням застосування способів захисту права власності та інших речевих прав на земельні ділянки.

Одержані під час виконання цього дослідження результати можуть бути також використаними під час вдосконалення правозастосовної практики. Зазначене вдосконалення може відбутися за рахунок відмови від практики загального делегування повноважень органам виконавчої влади із затвердження правил добросусідства. Істотного вдосконалення може зазнати процедура ОВД, за умови, якщо і органи виконавчої влади, що проводять таку процедуру і заінтересована громадськість.

Результати дисертаційного дослідження також можуть бути використаними для вдосконалення чинного законодавства, що встановлює обмеження права власності на земельні ділянки в інтересах власників чи суб'єктів інших речевих прав на земельну ділянку.

Отримані в ході цього дисертаційного дослідження результати можуть бути використаними у освітньому процесі, під час викладання курсів «Земельне право України», «Цивільне право України», а також спецкурсів, присвячених речевим правам на земельні ділянки.

Апробація результатів дисертації. Результати дисертаційного дослідження були оприлюднені на таких наукових конференціях: Міжрегіональній науково-практичній конференції «Тенденції розвитку законодавства та удосконалення правозастосовної практики в сучасних умовах» (місто Івано-Франківськ, 26 березня 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні питання державотворення в Україні», (Київ, 22 травня 2015 року); Міжнародному міждисциплінарному симпозіумі «Права людини і довкілля у новій Україні: на честь професора С.М. Кравченко», (Львів, 20–21 вересня 2014 року); Круглому столі, присвяченому пам'яті відомого українського вченого-правознавця, члена-кореспондента НАН України, академіка НАПрН України В.І. Семчика, (Київ, 9 грудня 2015); Круглому столі «Конституційні засади аграрного, земельного та екологічного права: 20 років розвитку», (м. Київ, 27 травня 2016 року); VII міжнародній науково-практичній конференції, (Київ, Інститут держави і права імені В. М. Корецького, 17 листопада 2016 року); VIII міжнародній науково-практичній конференції, (Київ, 23 листопада 2017); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Від правової охорони природи Україн-

ської РСР до екологічного права України», (м. Київ, 26 травня 2017 року); Міжнародній науково-практичній конференції «Розвиток аграрного, земельного та екологічного права та змілі тисячоліть», (м. Київ, 18–19 травня 2018); Міжнародній науково-практичній конференції «Третє зібрання фахівців споріднених кафедр щодо обговорення стратегії еволюції аграрних, земельних, екологічних та природоресурсних правовідносин у контексті інтеграційного розвитку України», (м. Одеса, 7–10 червня 2018 року); Всеукраїнському круглому столі «Земельне, екологічне, аграрне право: оцінка впливу на довкілля», (м. Київ, 18 червня 2018); Міжнародній науково-практичній конференції «Еколого-правовий статус людини і громадянина: ретроспективний та перспективний погляди», (м. Київ, 31 травня 2019 року).

Публікації. Основні теоретичні положення та висновки дисертаційного дослідження опубліковані у тридцяти чотирьох публікаціях, серед яких: монографія, шістнадцять статей у фахових виданнях України, сім статей у іноземних виданнях, шістнадцять статей у фахових виданнях, десять тез виступів та конференціях, круглих столах та симпозіумах.

Структура дисертації обумовлена предметом, метою і завданнями дисертаційного дослідження. Дисертація складається з вступу, чотирьох розділів, які включають в себе чотирнадцять підрозділів, висновків, списку використаних джерел, додаток. Загальний обсяг дисертації становить 425 сторінки, з них основного тексту 337 сторінки. Список використаних джерел налічує 648 найменувань і займає 76 сторінок, додаток на 5 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертаційного дослідження, висвітлено зв'язок теми дисертації з науковими планами, програмами та темами, визначено мету та завдання дослідження, його об'єкт та предмет, описані методологічні засади дисертаційного дослідження, визначено наукову новизну положень дисертації та їхнє практичне значення, наведено відомості про апробацію та опублікування одержаних результатів дисертації, її обсяг і структуру.

Розділ 1 «Науково-теоретичні засади правового регулювання земельних відносин добросусідства в Україні» складається з трьох підрозділів.

У *підрозділі 1.1. «Теоретичні основи земельних відносин добросусідства у правових доктринах земельного та інших галузей права України та інших держав»* показано ступінь дослідження питань правового регулювання добросусідства та виокремлено питання, які на думку автора дисертаційної роботи є недослідженими або недостатньо дослідженими, або ж на

думку автора дисертаційної роботи, отримані в ході попередніх досліджень результати є дискусійними.

У цій дисертаційній роботі виділено такі проблеми правового регулювання добросусідства, які є недостатньо дослідженими у юридичній літературі:

- питання правового регулювання ОВД та процедури отримання Дозволу на викиди як процедур встановлення правил добросусідства і пошуку «розумного» балансу інтересів різних власників земельних ділянок;
- не сформовано систему критеріїв добросусідства;
- необґрунтовано ієрархію критеріїв добросусідства.

До питань, вирішення яких у юридичній літературі є дискусійним, можна віднести твердження про недопустимість ієрархії критеріїв добросусідства.

У підрозділі 1.2. «Еволюція правового регулювання земельних відносин добросусідства на території України» розглянуті три періоди в розвитку земельно-правового регулювання добросусідства на територіях, що на сьогодні належать до території України. У дисертації розглянуті ті історичні періоди, в яких було вже сформоване розвинуте правове регулювання добросусідства. Такими періодами є: період розвитку законодавства України про добросусідство під час перебування України в складі Російської імперії (з 13.01.1835 по 08.11.1917), радянський період у розвитку законодавства України про добросусідство; період з 13.03.1992 по 01.01.2002.

У підрозділі 1.3. «Юридична природа добросусідства у земельному праві України» розглянуто поняття добросусідства та сформовано авторське визначення добросусідства. Добросусідство розглядається як поведінка власників сусідніх земельних ділянок, яка не призводить до створення не виправданих перешкод для власників чи суб'єктів іншого речового права на сусідню земельну ділянку.

У роботі правила добросусідства розглядаються як частина інституту права власності та інших речових прав на земельні ділянки. У зв'язку з цим, автор критично ставиться до концепції «суб'єктивного права добросусідства» чи «суб'єктивних прав добросусідства». Розроблення нового суб'єктивного права було б виправданим лише за умови, якщо система суб'єктивних прав, що вже існує, не дозволяє захистити якісь важливі приватні інтереси. Інститут права власності та інших речових прав на земельні ділянки дозволяє захистити усі важливі законні інтереси, у зв'язку з цим видається теоретично не виправданим формування нового суб'єктивного права на добросусідство.

Розглянуто питання про те, права якої особи є порушеними у разі порушення правил добросусідства. В результаті проведеного дослідження автор приходиться до висновку про те, що у разі порушення правил добросусідства

порушуються права власника земельної ділянки чи права суб'єктів інших речових прав на земельну ділянку.

На думку автора дисертаційного дослідження, орендар не є особою, яка має право звертатися з негативним позовом до власника сусідньої земельної ділянки, який порушує правила добросусідства. З таким позовом має право звертатися лише власник або суб'єкт іншого речового права на земельну ділянку. Перешкоди у користуванні земельною ділянкою, які виникли для орендаря, означають, що орендодавець не виконав свій обов'язок за договором оренди.

Розділ 2. «Правове регулювання земельних відносин добросусідства у державах різних правових систем» складається з трьох підрозділів.

У підрозділі 2.1. «Правове регулювання земельних відносин добросусідства у англо-саксонській правовій системі (на прикладі США)». В результаті дослідження, проведеного у цьому розділі, дисертант приходиться до висновку про те, що у праві США делікти поділяються на недбалість (negligence), створення невинуватих незручностей (nuisance) та порушення виключності права власності (trespass). Недбалість (negligence) має місце у випадку, коли відповідачем не забезпечено належного рівня дбайливості або іншими словами коли не вжито всіх заходів, яких могла б вжити дбайлива та обачна людина.

На відміну від недбалості (negligence), створення невинуватих незручностей (nuisance) може мати місце і тоді, коли належного рівня дбайливості забезпечено, проте вплив є «нерозумним» (unreasonable). Таким чином, непропорційність шкоди від такого впливу та незначна користь від нього тому, хто його спричиняє, дозволяє кваліфікувати спричинення впливу як створення невинуватих незручностей (nuisance) і вимагати його усунення.

Порушенням виключності права власності (trespass) дає право вимагати усунення такого порушення незалежно від того, чи є створені незручності розумними та чи вжито достатніх заходів для недопущення порушення виключності права власності.

Підрозділ 2.2. «Правове регулювання відносин добросусідства у країнах континентального права (Федеративна Республіка Німеччина, Швейцарська Конфедерація)» присвячений особливостям правового регулювання відносин добросусідства у країнах континентальної системи права. За законодавством Федеративної Республіки Німеччина та Швейцарської Конфедерації критеріями прийнятності негативного впливу є: вимоги законодавства; вимоги дозволів, що встановлюють умови для шкідливої діяльності; показник впливу, що є звичайним у певній місцевості.

За законодавством Федеративної Республіки Німеччина та Швейцарської Конфедерації критеріями прийнятності негативного впливу є: вимоги

законодавства; вимоги дозволів, що встановлюють умови для шкідливої діяльності; показник впливу, що є звичайним у певній місцевості.

Законодавство ФРН встановлює різні правові наслідки порушення та дотримання наведених вище вимог. Порушення вимог законодавства чи дозволів надає потерпілому право вимагати припинення такого впливу, проте дотримання цих вимог дозволяє потерпілому лише вимагати вжити «розумних» заходів для пом'якшення такого впливу. Дотримання ж усіх наведених вимог дає право потерпілому лише на компенсацію шкоди, однак не дозволяє йому вимагати вжиття заходів зі зниження негативного впливу.

У підрозділі 2.3. «Правила добросусідства, що випливають з положень Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод» розглянуті критерії добросусідства, що випливають із положень Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Особливу увагу автор приділив дослідженню практики Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ). Аналіз цієї практики дозволяє стверджувати, що ЄСПЛ застосовує правило, згідно з яким держава порушила свій обов'язок забезпечувати права людини, передбачені Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, лише у випадку, коли вона не вжила всіх необхідних заходів для належного виконання свого зобов'язання гарантувати заявникові його права.

ЄСПЛ застосовує спростовну презумпцію порушення права на повагу до приватного та сімейного життя у разі порушення санітарних нормативів безпеки. При цьому незначне порушення санітарних норм та негативний вплив на довкілля, які не створюють ризику для здоров'я чи власності людини, не вважаються порушеннями права на повагу до приватного та сімейного життя.

Аналіз практики ЄСПЛ дозволяє стверджувати, що Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод породжує обов'язок держави забезпечувати недоторканість права власності за допомогою встановлення умов здійснення шкідливої діяльності. Такі умови встановлюються шляхом ухвалення актів індивідуального характеру (дозволів, наприклад), а також шляхом прийняття нормативно-правових актів (генеральних планів населених пунктів, різноманітних правил тощо). Отже, порядок надання дозволів чи прийняття інших рішень, якими уповноважений орган встановлює умови подальшого здійснення небезпечної діяльності, є процедурою реалізації права власності потенційно заінтересованих осіб.

Розділ 3. «Інституційно-правові процедури регламентації допустимого впливу у земельних відносинах добросусідства в Україні» складається з чотирьох підрозділів.

У підрозділі 3.1. «Нормативно-правове забезпечення негативного впливу та правил безпечної поведінки у здійсненні права власності та інших

речевих прав на земельні ділянки» досліджені проблеми встановлення критеріїв добросусідства за допомогою підзаконних нормативно-правових актів, включно з санітарними правилами та державними будівельними нормами. Особливу увагу автор присвятив проблемі встановлення правил добросусідства у підзаконних актах, якщо такі правила встановлені не на розвиток та деталізацію правил встановлених у законах, а є самостійними правилами у земельних відносинах добросусідства.

В результаті проведеного дослідження автор приходиться до висновку про те, що делегування у законах загального права органам виконавчої влади приймати загальнообов'язкові нормативно-правові акти у земельних відносинах у добросусідстві є порушенням принципу розподілу державної влади на законодавчу, виконавчу та судову.

Правила добросусідства, що істотно впливають на право власності на земельну ділянку, взагалі не можуть бути встановлені підзаконними нормативно-правовими актами, їх можна встановити лише законами.

На думку автора дисертаційної роботи, правила добросусідства, що не впливають суттєво на право власності на земельну ділянку, можуть бути встановлені підзаконними нормативно-правовими актами. При цьому Парламент повинен належним чином делегувати таке повноваження органу виконавчої влади. Зазначене повноваження буде вважатися належним чином делегованим, якщо у законі у загальні формі описано що і як має врегулювати орган виконавчої влади у земельних відносинах у добросусідстві. Правове регулювання органу виконавчої влади має лише виконати зазначені вказівки Парламенту у земельних відносинах у добросусідстві. Виходить за ці межі, органи виконавчої влади не мають права.

Показники негативного впливу, зафіксовані в санітарних нормах та державних будівельних нормах, що вже прийняті, у земельних відносинах у добросусідстві можуть використовуватися в суді як джерела інформації та письмові докази того, що вплив на сусідню земельну ділянку є невинуватим, однак підзаконні нормативно-правові акти не можуть використовуватись як акти, що встановлюють обов'язкові до виконання правила добросусідства.

Правила добросусідства, закріплені у нормативно-правових актах у вигляді конкретних показників впливу на довкілля чи сусідню земельну ділянку або у вигляді правил розташування споруд чи інших будівельних чи санітарних правил потрібно застосовувати як спростовну презумпцію.

Нормативи якості довкілля як різновиди правил добросусідства утворюють норму права лише у поєднанні з правилом «вживати всіх залежних від себе заходів для уникнення незручностей (шкоди) сусідові».

Правила добросусідства, закріплені у нормативно-правових актах у вигляді конкретних показників впливу на довкілля чи сусідню земельну ділян-

ку, або у вигляді правил розташування споруд чи інших будівельних чи санітарних правил мають вищу юридичну силу у порівнянні з обов'язком вживати всіх залежних від зобов'язаного суб'єкта заходів для відвернення шкоди власності іншим у земельних відносинах у добросусідстві.

Підрозділ 3.2. «Публічне адміністрування негативного впливу та правил безпечної поведінки у здійсненні права власності та інших речевих прав на земельні ділянки» присвячений дослідження процедур прийняття рішень органів публічної адміністрації, в ході яких встановлюються правила добросусідства. На думку автора, процедура участі громадськості у процесі прийняття рішень органів публічної адміністрації, що можуть мати негативний вплив на довкілля є, поряд з іншим, також і процедурою у якій формуються і затверджуються правила добросусідства.

На думку дисертанта, процедура участі громадськості у процесі прийняття рішень органів публічної адміністрації, що можуть мати негативний вплив на довкілля є, поряд з іншим, також і процедурою у якій формуються і затверджуються правила добросусідства. Право власників земельних ділянок брати участь у процедурах громадського обговорення є логічним продовженням їх права власності на ці земельні ділянки, а сама процедура громадського обговорення однією із форм реалізації права власності на земельні ділянки.

Власники земельних ділянок, вплив на які дозволено рішенням органів публічної адміністрації, мають право не те, щоб у зазначеному рішенні були встановлені лише виправдані обмеження його права власності. Власник земельної ділянки, з якої буде здійснюватися негативний вплив, має право, щоб орган публічної адміністрації встановив лише виправдані обмеження права здійснювати господарську діяльність, що спричинятиме негативний вплив на його земельну ділянку. Порушення цих права є порушенням права власності на земельну ділянку і дає право звертатися до суду за його захистом.

Розуміння процедури ОВД як процедури встановлення правил добросусідства (режиму права власності на земельні ділянки та деякі інші об'єкти) виключає можливість прийняття остаточного рішення у процедурі ОВД (далі – Остаточне рішення) шляхом голосування заінтересованої громадськості.

У результаті дослідження правової природи Остаточного рішення і Дозволу на викиди, автор доходить висновку, згідно з яким, ці два рішення ж багатосторонніми правочинами (договорами) у земельних відносинах добросусідства, що дозволяє застосовувати загальні положення про правочини, зобов'язання та договори до процедури прийняття Остаточного рішення та Дозволу на викиди у земельних відносинах у добросусідстві.

Підрозділ 3.3. «Юридична природа обов'язків з недопущення негативного впливу на сусідню земельну ділянку та усунення невиправданих незруч-

ностей у земельних відносинах добросусідства». У цьому підрозділі автор приходить до висновку, що будь-які незручності для власника сусідньої земельної ділянки є шкодою. Отже, підстави для відшкодування шкоди можуть слугувати критерієм величини незручностей (шкоди), яку особа, що її спричинила, повинна цю шкоду усунути. На думку автора дисертаційного дослідження, винною є поведінка особи, яка мала обов'язок не створювати незручностей, мала можливість їх не створювати і створила незручності у земельних правовідносинах добросусідства. Таке розуміння вини як підстави для усунення незручностей означає, що вина має місце у випадку невиконання загального обов'язку діяти обачно і дбайливо у земельних відносинах добросусідства. При визначенні достатнього рівня обачливості і дбайливості у земельних відносинах добросусідства слід брати стандарт поведінки, що властивий середньому дбайливому господарю. В результаті дисертаційного дослідження його автор доходить висновку, згідно з яким зазначений вище обов'язок діяти обачно і дбайливо є одним із критеріїв добросусідства.

Зазначений критерій добросусідства посідає третю сходинку і «втісняється» вимогами добросусідства встановленими у нормативно-правових актах та документах дозвільного характеру. Іншими словами, у випадку коли є вимоги нормативно-правового акта чи документа дозвільного органа, то суд повинен застосовувати не вимоги цих правових актів, а не стандарт поведінки, що властивий середньому дбайливому господарю у земельних відносинах добросусідства. Останній застосовується у ситуації, коли немає вимог добросусідства, встановлених нормативно-правовими актами чи документами дозвільного характеру. При цьому в обох випадках відповідальність за порушення правил добросусідства буде наставати лише у випадку, коли суб'єкт мав реальну можливість не допустити виникнення незручностей. Одне лише формальне порушення норм права не може вважатися порушенням правил добросусідства.

На думку автора дисертаційного дослідження обов'язок володільців джерел підвищеної небезпеки відшкодувати завдані збитки незалежно від вини є нічим не виправданим і порушує баланс інтересів власників і користувачів земельних ділянок та суперечить вимогам Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

Особа, що спричиняє «нерозумні» незручності у земельних відносинах у добросусідстві, зобов'язана їх усунути, навіть якщо спричинення таких незручностей не порушує вимог законодавства, вимог документів дозвільного характеру. Виконання обов'язку «вживати всіх залежних заходів» також не повинно звільняти від обов'язку усунути «нерозумні» незручності.

Підрозділ 3.4 «Теоретичні засади правового забезпечення впливу на сусідні земельні ділянки у здійсненні права власності та інших речевих прав

на земельні ділянки та земельних сервітутів» присвячений розмежуванню правил добросусідства та земельних сервітутів. У результаті проведеного дослідження, дисертант приходить до висновку, згідно з яким розмежувати правила добросусідства та земельні сервітути можна таким чином. Потрібно припустити, що перед нами середній дбайливий власник земельної ділянки, який зводить на своїй земельній ділянці будівлі законно і експлуатує їх відповідно до норм чинного законодавства та вимог розумності. Якщо при цьому виникають обмеження його права власності, які або взагалі не дозволяють використовувати належну йому земельну ділянку, або істотно ускладнюють таке використання, то вимагати усунути такі незручності є застосуванням правил добросусідства. Якщо ж власник бажає створити собі додаткові можливості або неможливість забезпечити належне обслуговування чи використання будівель чи земельної ділянки є наслідком його власних незаконних чи нерозумних дій (наприклад, неправильно розташований сарай і для його обслуговування потрібно заходити на земельну ділянку сусіда), то у такому разі для усунення таких обмежень для власника земельної ділянки потрібен земельний сервітут на чужу земельну ділянку.

Сервітути на чужу земельну ділянку на користь приватних власників земельних ділянок мають встановлюватися як правило у договірному порядку і лише за згодою власника обтяженої земельної ділянки. Практика примусового встановлення сервітуту у судовому порядку є порушенням права власності на земельні ділянки і має бути припинена. Винятком з правила про встановлення сервітуту виключно за згодою власника обтяженої земельної ділянки може бути лише встановлення сервітуту з мотивів суспільної необхідності. При цьому порядок встановлення сервітутів у такому випадку має відповідати вимогам частини 5 статті 41 Конституції України (тобто застосовуватися як виняток з мотивів суспільної необхідності за умови попереднього і повного відшкодування вартості обмеження у використанні земельної ділянки, а з наступним відшкодування вартості обмеження земельної ділянки лише за умови воєнного чи надзвичайного стану). У разі примусового встановлення сервітуту з мотивів суспільної необхідності за власником земельної ділянки має бути збережено право вимагати викупу всієї земельної ділянки.

Однією з підстав виникнення земельних сервітутів має бути набувальна давність. Найбільш виправданим є порядок набуття сервітутів за набувальною давністю, за яким, на цій підставі сервітут можуть набути лише особи, що не знали і не могли знати про те, що сервітут у них не виник.

Розділ 4. Юрисдикційний захист права власності та інших речових прав на сусідні земельні ділянки у земельних відносинах добросусідства в Україні складається з чотирьох підрозділів.

У підрозділі 4.1 «Припинення дії як спосіб захисту порушених права власності та інших речевих прав на земельні ділянки у відносинах добросусідства» дисертант приходить до висновку, згідно з яким, припинення дії, що порушує право, застосовують у разі, якщо порушення права на земельну ділянку у відносинах добросусідства відбувається систематично (регулярно).

Такий спосіб захисту, як припинення дії, що порушує право у відносинах добросусідства, не може бути використаний для попередження вчинення майбутніх дій у земельних відносинах добросусідства. У випадку виникнення загрози порушення права на земельну ділянку у майбутньому у земельних відносинах добросусідства позивачеві залежно від ситуації слід використовувати визнання права.

Заборона вчиняти певні дії у майбутньому у відносинах добросусідства нічим не відрізняється від визнання обов'язку, не вчиняти такі в майбутньому, а способи захисту, які передбачають вчинення певних дій чи утримання від їхнього вчинення, нічим не відрізняються від рішення, яке підтверджує право позивача на їх вчинення так обов'язок відповідача вчинити такі дії у відносинах добросусідства.

У підрозділі 4.2 «Визнання незаконними рішень, дій чи бездіяльності органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування як спосіб захисту права власності та інших речевих прав на сусідні земельні ділянки у відносинах добросусідства» досліджено визнання незаконними рішень дій чи бездіяльності органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування. Порівняння визнання недійсними рішень, дій чи бездіяльності органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування у відносинах добросусідства з іншими способами захисту права власності чи інших речевих прав на земельну ділянку у відносинах добросусідства дає підстави вважати, що зазначений спосіб захисту не є окремим способом захисту і самостійного значення не має у відносинах добросусідства.

Питання про законність чи незаконність того чи іншого правового акта під час захисту права на земельну ділянку потрібне для визначення прав і обов'язків, які мають позивач і відповідач після прийняття рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування у відносинах добросусідства. Захист цих прав може без будь-якої шкоди для позивача та суспільства здійснюватися шляхом застосування інших способів захисту у відносинах добросусідства.

У підрозділі 4.3 «Застосування цивільно-правових способів захисту права власності та інших речевих прав на сусідні земельні ділянки у відносинах добросусідства» дисертант доходить висновку, згідно з яким у разі порушення права власності на земельну ділянку шляхом її самовільного зайняття необхідно звертатися з виндикаційним позовом до порушника,

оскільки останній припиняє фактичне володіння земельною ділянкою у відносинах добросусідства.

Правовим підґрунтям посесорного захисту (захисту фактичного володіння) є заборона самоуправства під час захисту прав особи у відносинах добросусідства. У зв'язку з цим наслідком впровадження концепції «книжного володіння» такою мірою, що вона унеможливить захист фактичного володіння, є ліквідація посесорного захисту у відносинах добросусідства.

Не поширення строків позовної давності на такі вимоги є обґрунтованим. При цьому положення про те, що на позови про звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок не поширюються правила про позовну давність, має бути закріплено у законі.

Підрозділ 4.4 «Проблеми захисту права власності на земельну ділянку у випадку накладання меж земельних ділянок» присвячений теоретичним проблемам захисту права власності на земельні ділянки у правовідносинах добросусідства, які порушені у результаті накладання меж однієї земельної ділянки та межі іншої земельної ділянки. В результаті проведеного дослідження автор доходить висновку, згідно з яким вирішення спору про накладання меж земельної ділянки за допомогою визнання недійсним рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність та його скасування є неприйнятним, адже як правило накладання меж обумовлено тим, що мали місце помилки при встановленні меж у проектах землеустрою щодо відведення обох земельних ділянок, межі яких накладаються. У зв'язку з цим покладання негативних наслідків неправильного визначення координат обох земельних ділянок на власника однієї земельної ділянки було б несправедливим.

Власника, частина земельної ділянки якого опинилася у пануванні його сусіда внаслідок неправильного встановлення координат поворотних точок меж земельної ділянки (чи земельних ділянок), не можна вважати таким, що втратив володіння, а особу, у сфері панування якої опинилася та частина земельної ділянки, на якій має місце накладання меж земельних ділянок, не можна вважати володільцем цієї частини земельної ділянки. Оскільки правила про набувальну давність діють лише щодо особи, яка заволоділа чужою земельною ділянкою, то інститут набувальної давності не може бути використаний для захисту прав власності на земельну ділянку, у випадку накладання меж земельних ділянок в результаті неправильного встановлення координат поворотних точок межі чи меж земельних ділянок.

ВИСНОВКИ

У дисертації зроблено теоретичне узагальнення та нове вирішення наукової проблеми критеріїв негативного впливу на сусідню земельну ділянку.

До основних науково обґрунтованих результатів проведеного дослідження належать зокрема такі положення.

Земельно-правове добросусідство – це поведінка власників сусідніх земельних ділянок, яка не призводить до створення невиправданих перешкод для власників чи суб'єктів іншого речевого права на сусідню земельну ділянку.

Порушенням правил добросусідства порушується лише право власності або інше речеве право. Орендар не має права звертатися до порушника правил добросусідства з негаторним чи іншим речово-правовим позовом. Виникнення перешкод у користуванні земельної ділянки (навіть якщо їх спричинив не орендодавець) означає порушення орендодавцем своїх обов'язків, встановлених договором оренди земельної ділянки, перед орендарем.

Законодавство Російської імперії не містило загального правила про добросусідство. Правове регулювання цього питання здійснювалося за рахунок норм, що стосувалися вузьких конкретних питань. Згадане законодавство застосовувало інститут «права приватної участі», що об'єднувало в собі правила про сервітути та правила добросусідства.

Протягом радянського періоду захист прав користувачів земельних ділянок здійснювався як шляхом захисту права користування земельною ділянкою, так і шляхом застосування правил про соціалістичне співжиття. Застосування правил соціалістичного співжиття для запобігання порушенням правил добросусідства пояснювалося тим, що часто порушення правил добросусідства одночасно було порушенням правил соціалістичного співжиття, тому звернення до органів міліції зі скаргами про припинення таких порушень було одним із засобів захисту прав користувачів будинків, квартир чи земельних ділянок від порушень правил добросусідства.

Земельний кодекс України у редакції 13.03.1992 не визначав різних підстав виникнення сервітутних правовідносин та правовідносин добросусідства, чим було істотно послаблено гарантії права землекористування та права власності на земельну ділянку.

У роботі сформульовано критерії прийнятності впливу суб'єкта речевих прав однієї земельної ділянки на іншу у відносинах добросусідства. Окремі критерії добросусідства було досліджено у різних підрозділах даної роботи. Для того, аби подати цілісне бачення всієї системи зазначених критеріїв, систему критеріїв добросусідства буде наведено нижче.

Правила земельно-правового добросусідства є логічним продовженням права власності та інших речевих прав на земельну ділянку. Ці правила опосередковують відносини, що складаються між сусідами власниками чи суб'єктами інших речевих прав на земельні ділянки. Рівність права власності чи інших речевих прав одного суб'єкта праву власності та іншим

речевим правам іншого обумовлює встановлення справедливої межі між цими правами на земельну ділянку різних суб'єктів. Така межа може бути визначена за допомогою встановлення розумного балансу між правами, що конкурують, різних суб'єктів.

Проведене дослідження дозволяє стверджувати про існування ієрархії критеріїв добросусідства, яка лише частково співпадає з ієрархією правових норм за їх юридичною силою (вертикальною ієрархією правових норм). Дана ієрархія має такий вигляд:

1) показники негативного впливу чи вимоги добросусідства, встановлені нормативно-правовими актами;

2) показники негативного впливу чи вимоги добросусідства, встановлені актами індивідуальної дії;

3) обов'язок діяти обачно і дбайливо задля уникнення незручностей (шкоди) сусідові;

4) обов'язок не спричиняти невинуватих незручностей.

Наведені вище критерії застосовуються послідовно, починаючи з першого. Якщо негативний вплив перевищує один із наведених вище критеріїв, то має місце порушення правил добросусідства і речевого права. Якщо, наприклад, критерій 1 не перевищено, то застосовується наступний і т. д.

Стрижнем усієї системи критеріїв земельно-правового добросусідства є обов'язок суб'єктів речевих прав на земельну ділянку діяти з достатньою обачністю і дбайливістю задля уникнення незручностей для сусіда. Георетичним підґрунтям цього критерію є обов'язок відшкодувати збитки, завдані в результаті винності діянь заподіювача у відносинах добросусідства. Незручності, створені власникові земельної ділянки, є шкодою, отже, підстави для відшкодування шкоди можуть бути застосованими для встановлення рівня прийняттого впливу на сусідню земельну ділянку. Однією з таких підстав є вина заподіювача шкоди у відносинах добросусідства. Вина має місце тоді, коли заподіювач шкоди не забезпечив належного рівня обачності і дбайливості задля уникнення шкоди (незручностей) для сусіда. У такому розумінні вина перетворюється на загальний обов'язок вживати всіх залежних заходів для недопущення незручностей у відносинах добросусідства. Такий загальний обов'язок і є одним із критеріїв добросусідства.

Дослідження перших двох елементів описаної вище системи критеріїв добросусідства (критеріїв добросусідства, встановлених за допомогою нормативно-правових актів та рішень органів публічної адміністрації) дозволило дійти таких висновків. Порушення права власності чи інших речевих прав на земельну ділянку має місце не тоді, коли порушено нормативи ГДВ чи інші нормативи, а виключно тоді, коли таке порушення є результатом невжиття всіх залежних від порушника заходів у відносинах добросусідства. Саме за таких умов потерпілий має право вимагати припинити чи

усунути негативний на нього вплив. Якщо перевищення нормативів трапилося у випадку, коли заподіювач вжив всіх залежних від нього заходів, то у такому разі має місце непереборна сила і право потерпілого не порушено.

Слід при цьому мати на увазі, що нормативи гранично-дозволені виконань досить часто слугують показником належного рівня дбайливості й обачності у відносинах добросусідства. Якщо такий норматив порушено, то діє презумпція, що порушено обов'язок діяти достатньо обачно і дбайливо.

Якщо дотримано показників прийнятності негативного впливу, встановленого законом або дозволом чи іншим рішенням органів публічної адміністрації, або таких показників просто не встановлено, то застосовується обов'язок діяти обачно і дбайливо (вживати всіх залежних заходів для недопущення незручностей (шкоди) сусідові). Якщо такого обов'язку не дотримано, тобто суб'єкт речевого права спричиняє незручності, яких можна було б уникнути, якби він діяв достатньо обачно і дбайливо, такий суб'єкт повинен усувати такі незручності.

Порушення правил добросусідства означає порушення лише права власності або іншого речевого права. При цьому орендар не має права звертатися до порушника правил добросусідства з негативним чи іншим речово-правовим позовом. Виникнення перешкод у користуванні земельної ділянки (навіть якщо їх спричинив не орендодавець) означає порушення орендодавцем своїх обов'язків, встановлених договором оренди земельної ділянки, перед орендарем.

Дослідження критеріїв добросусідства, які випливають з практики ЄСПЛ, дало підстави для таких висновків. ЄСПЛ застосовує правило, згідно з яким держава порушила свій обов'язок забезпечувати права людини, передбачені Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, лише у випадку, коли вона не вжила всіх необхідних заходів для належного виконання свого зобов'язання гарантувати заявникові його права у відносинах добросусідства.

ЄСПЛ застосовує спростовну презумпцію порушення права на повагу до приватного та сімейного життя у разі порушення санітарних нормативів безпеки. При цьому незначне порушення санітарних норм та негативний вплив на довкілля, які не створюють ризику для здоров'я чи власності людини, не вважаються порушеннями права на повагу до приватного та сімейного життя.

Аналіз практики ЄСПЛ засвідчує обов'язок держави забезпечувати недоторканість права власності за допомогою встановлення умов здійснення шкідливої діяльності. Такі умови встановлюються шляхом ухвалення актів індивідуального характеру (дозволів, наприклад), а також шляхом прийняття нормативно-правових актів (генеральних планів населених пунктів, різноманітних правил тощо). Отже, порядок надання дозволів чи прий-

няття інших рішень, якими уповноважений орган встановлює умови подальшого здійснення небезпечної діяльності, є процедурою реалізації права власності потенційно-заінтересованих осіб.

Дослідження критеріїв добросусідства, які використовуються у законодавстві та практиці США дозволило дійти таких висновків. У праві США делікти поділяються на недбалість (negligence), створення невинуватих незручностей (nuisance) та порушення виключності права власності (trespass). Недбалість (negligence) має місце у випадку, коли відповідачем не забезпечено належного рівня дбайливості або іншими словами коли не вжито всіх заходів, яких могла б вжити дбайлива та обачна людина.

На відміну від недбалості (negligence), створення невинуватих незручностей (nuisance) може мати місце і тоді, коли належного рівня дбайливості забезпечено, проте вплив є «нерозумним» (unreasonable). Таким чином, непропорційність шкоди від такого впливу та незначна користь від нього тому, хто його спричиняє, дозволяє кваліфікувати спричинення впливу як створення невинуватих незручностей (nuisance) і вимагати його усунення.

Порушенням виключності права власності (trespass) дає право вимагати усунення такого порушення незалежно від того, чи є створені незручності розумними та чи вжито достатніх заходів для недопущення порушення виключності права власності.

Дослідження критеріїв добросусідства, що використовуються у законодавстві та практиці Федеративної Республіки Німеччина та Швейцарської Конфедерації дозволив дійти таких висновків. За законодавством Федеративної Республіки Німеччина та Швейцарської Конфедерації критеріями прийнятності негативного впливу є: вимоги законодавства; вимоги дозволів, що встановлюють умови для шкідливої діяльності; показник впливу, що є звичайним у певній місцевості.

Законодавство ФРН встановлює різні правові наслідки порушення та дотримання наведених вище вимог. Порушення вимог законодавства чи дозволів надає потерпілому право вимагати припинення такого впливу, проте якщо негативний вплив виник за умов дотримання цих вимог, потерпілий має право лише вимагати вжити «розумних» заходів для пом'якшення такого впливу. Якщо ж дотримано ж усіх наведених вимог, а також якщо вжито всіх розумних заходів для пом'якшення негативного впливу, то потерпілий не має права вимагати усунення таких незручностей, проте має право на компенсацію завданої цими незручностями шкоди.

Делегування у законах загального права органам виконавчої влади приймати загальнообов'язкові нормативно-правові акти у земельних відносинах у добросусідстві є порушенням принципу розподілу державної влади на законодавчу, виконавчу та судову.

Правила добросусідства, що істотно впливають на право власності на земельну ділянку, взагалі не можуть бути встановлені підзаконними нормативно-правовими актами, їх можна встановити лише законами.

Правила добросусідства, що не впливають суттєво на право власності на земельну ділянку, можуть бути встановлені підзаконними нормативно-правовими актами. При цьому Парламент повинен належним чином делегувати таке повноваження органу виконавчої влади. Зазначене повноваження буде вважатися належним чином делегованим, якщо у законі у загальній формі описано що і як має врегулювати орган виконавчої влади у земельних відносинах у добросусідстві. Правове регулювання органу виконавчої влади має лише виконати зазначені вказівки Парламенту у земельних відносинах у добросусідстві. Виходити за ці межі, органи виконавчої влади не мають права.

Показники негативного впливу, зафіксовані в санітарних нормах та державних будівельних нормах, що вже прийняті, у земельних відносинах у добросусідстві можуть використовуватися в суді як джерела інформації та письмові докази того, що вплив на сусідню земельну ділянку є невинуватим, однак підзаконні нормативно-правові акти не можуть використовуватися як акти, що встановлюють обов'язкові до виконання правила добросусідства.

Правила добросусідства, закріплені у нормативно-правових актах у вигляді конкретних показників впливу на довкілля чи сусідню земельну ділянку або у вигляді правил розташування споруд чи інших будівельних чи санітарних правил потрібно застосовувати як спростовну презумпцію.

Нормативи якості довкілля як різновиди правил добросусідства утворюють норму права лише у поєднанні з правилом «вживати всіх залежних від себе заходів для уникнення незручностей (шкоди) сусідові».

Правила добросусідства, закріплені у нормативно-правових актах у вигляді конкретних показників впливу на довкілля чи сусідню земельну ділянку, або у вигляді правил розташування споруд чи інших будівельних чи санітарних правил мають вищу юридичну силу у порівнянні з обов'язком вживати всіх залежних від зобов'язаного суб'єкта заходів для відвернення шкоди власності іншим у земельних відносинах у добросусідстві.

Процедура участі громадськості у процесі прийняття рішень органів публічної адміністрації, що можуть мати негативний вплив на довкілля є, поряд з іншим, також і процедурою у якій формуються і затверджуються правила добросусідства.

Право власників земельних ділянок брати участь у процедурах громадського обговорення є логічним продовженням їх права власності на ці земельні ділянки, а сама процедура громадського обговорення однією із форм реалізації права власності на земельні ділянки.

Власники земельних ділянок, вплив на які дозволено рішенням органів публічної адміністрації, мають право не те, щоб у зазначеному рішенні були встановлені лише виправдані обмеження його права власності. Власник земельної ділянки, з якої буде здійснюватися негативний вплив, має право, щоб орган публічної адміністрації встановив лише виправдані обмеження права здійснювати господарську діяльність, що спричинятиме негативний вплив на його земельну ділянку. Порушення цих права є порушенням права власності на земельну ділянку і дає право звертатися до суду за його захистом у відносинах добросусідства.

Розуміння процедури ОВД як процедури встановлення правил добросусідства (режиму права власності на земельні ділянки та деякі інші об'єкти) виключає можливість прийняття Остаточного рішення шляхом голосування заінтересованої громадськості.

Законодавство повинно передбачати формування правил добросусідства за допомогою рішень органів публічної адміністрації лише у випадку, якщо умови шкідливої діяльності не можуть бути встановлені у загальнообов'язковому нормативно-правовому акті. Якщо правила добросусідства можуть бути встановлені у загальнообов'язковому нормативно-правовому акті без шкоди для суспільства чи учасників правовідносин щодо прийняття рішення органів публічної адміністрації, то такі правила повинні бути встановлені саме у загально-обов'язковому нормативно-правовому акті.

Остаточне рішення і Дозвіл на викиди за своєю юридичною природою є багатосторонніми правочинами (договорами) у земельних відносинах добросусідства, що дозволяє застосовувати загальні положення про правочини, зобов'язання та договори до процедури прийняття Остаточного рішення та Дозволу на викиди у відносинах добросусідства.

Обов'язок усувати незручності для сусіда (відшкодувати збитків у натуральній формі) виникає лише за умови вини заподіювача, яка означає порушення обов'язку власника чи користувача земельної ділянки вживати всіх залежних від нього заходів для відвернення або зменшення незручностей для власників чи суб'єктів інших речевих прав на земельну ділянку. Саме по собі порушення правил, що регламентують вплив на сусідню земельну ділянку і зафіксовані у нормативно-правових чи індивідуальних актах, не є порушенням правил добросусідства та права власності чи інших речевих прав на земельну ділянку, якщо порушник вжив усіх залежних від нього заходів для відвернення такого порушення у земельних правовідносинах у добросусідстві.

Обов'язок володільців джерел підвищеної небезпеки відшкодувати завдані збитки незалежно від вини є нічим не виправданим і порушує баланс інтересів власників і користувачів земельних ділянок у відносинах добросусідства та суперечить вимогам Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

Особа, що спричиняє «нерозумні» незручності у земельних відносинах у добросусідстві, має їх усунути, навіть якщо спричинення таких незручностей не порушує вимог законодавства, Остаточного рішення, Дозволу на викиди. Виконання обов'язку «вживати всіх залежних заходів» також не повинно звільняти від обов'язку усувати «нерозумні» незручності.

Розмежувати правила добросусідства та земельні сервітути можна таким чином. Потрібно припустити, що перед нами середній дбайливий власник земельної ділянки, який зводить на своїй земельній ділянці будівлі законно і експлуатує їх відповідно до норм чинного законодавства та вимог розумності. Якщо при цьому виникають обмеження його права власності, які або взагалі не дозволяють використовувати належну йому земельну ділянку, або істотно ускладнюють таке використання, то вимагати усувати такі незручності є застосуванням правил добросусідства. Якщо ж власник бажає створити собі додаткові можливості або неможливість забезпечити належне обслуговування чи використання будівель чи земельної ділянки є наслідком його власних незаконних чи нерозумних дій (наприклад, неправильно розташований сарай і для його обслуговування потрібно заходити на земельну ділянку сусіда), то у такому разі для усунення таких обмежень для власника земельної ділянки потрібен земельний сервітут на чужу земельну ділянку.

Сервітути на чужу земельну ділянку на користь приватних власників земельних ділянок мають встановлюватися як правило у договірному порядку і лише за згодою власника обтяженої земельної ділянки. Практика примусового встановлення сервітуту у судовому порядку є порушенням права власності на земельні ділянки і має бути припинена. Винятком з правила про встановлення сервітуту виключно за згодою власника обтяженої земельної ділянки може бути лише встановлення сервітуту з мотивів суспільної необхідності. При цьому порядок встановлення сервітутів у такому випадку має відповідати вимогам частини 5 статті 41 Конституції України (тобто застосовуватися як виняток з мотивів суспільної необхідності за умови попереднього і повного відшкодування вартості обмеження у використанні земельної ділянки, а з наступним відшкодування вартості обмеження земельної ділянки лише за умови воєнного чи надзвичайного стану). У разі примусового встановлення сервітуту з мотивів суспільної необхідності за власником земельної ділянки має бути збережено право вимагати викупу всієї земельної ділянки.

Однією з підстав виникнення земельних сервітутів має бути набувальна давність. Найбільш виправданим є порядок набуття сервітутів за набувальною давністю, за яким, на цій підставі сервітут можуть бути лише особи, що не знали і не могли знати про те, що сервітут у них не виник.

Припинення дії, що порушує право, застосовують у разі, якщо порушення права на земельну ділянку у відносинах добросусідства відбувається систематично (регулярно).

Такий спосіб захисту, як припинення дії, що порушує право у відносинах добросусідства, не може бути використаний для попередження вчинення майбутніх дій у відносинах добросусідства. У випадку виникнення загрози порушення права на земельну ділянку у майбутньому у відносинах добросусідства позивачеві залежно від ситуації слід використовувати визнання права.

Заборона вчиняти певні дії у майбутньому у відносинах добросусідства нічим на відрізняється від визнання обов'язку, не вчиняти такі в майбутньому, а способи захисту, які передбачають вчинення певних дій чи утримання від їхнього вчинення, нічим не відрізняються від рішення, яке підтверджує право позивача на їх вчинення так обов'язок відповідача вчинити такі дії у відносинах добросусідства.

Порівняння визнання недійсними рішень, дій чи бездіяльності органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування у відносинах добросусідства з іншими способами захисту права власності чи інших речевих прав на земельну ділянку у відносинах добросусідства дає підстави вважати, що зазначений спосіб захисту не є окремим способом захисту і самостійного значення не має у відносинах добросусідства.

Питання про законність чи незаконність того чи іншого правового акта під час захисту права на земельну ділянку потрібне для визначення прав і обов'язків, які мають позивач і відповідач після прийняття рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування у відносинах добросусідства. Захист цих прав може без будь-якої шкоди для позивача та суспільства здійснюватися шляхом застосування інших способів захисту у відносинах добросусідства.

У разі порушення права власності на земельну ділянку шляхом її самовільного зайняття необхідно звертатися з виндикаційним позовом до порушника, оскільки останній припиняє фактичне володіння земельною ділянкою у відносинах добросусідства.

Правовим підґрунтям посесорного захисту (захисту фактичного володіння) є заборона самоуправства під час захисту прав особи у відносинах добросусідства. У зв'язку з цим наслідком впровадження концепції «книжного володіння» такою мірою, що вона унеможливить захист фактичного володіння, є ліквідація посесорного захисту у відносинах добросусідства.

Не поширення строків позовної давності на такі вимоги є обґрунтованим. При цьому положення про те, що на позови про звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок не поширюються правила про позовну давність, має бути закріплено у законі.

Вирішення спору про накладання меж земельної ділянки за допомогою визнання недійсним рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність та його скасування, на наш погляд, є неприйнятним, адже як правило накладання меж

обумовлено тим, що мали місце помилки при встановленні меж у проектах землеустрою щодо відведення обох земельних ділянок, межі яких накладаються. У зв'язку з цим покладання негативних наслідків неправильного визначення координат обох земельних ділянок на власника однієї земельної ділянки було б несправедливим.

Власника, частина земельної ділянки якого опинилася у пануванні його сусіда внаслідок неправильного встановлення координат поворотних точок меж земельної ділянки (чи земельних ділянок), не можна вважати таким, що втратив володіння, а особу, у сфері панування якої опинилася та частина земельної ділянки, на якій має місце накладання меж земельних ділянок, не можна вважати володільцем цієї частини земельної ділянки. Оскільки правила про набувальну давність діють лише щодо особи, яка заволоділа чужою земельною ділянкою, то інститут набувальної давності не може бути використаний для захисту прав власності на земельну ділянку, у випадку накладання меж земельних ділянок в результаті неправильного встановлення координат поворотних точок межі чи меж земельних ділянок.

Незважаючи на проведене комплексне дослідження земельно-правового регулювання добросусідства в Україні, залишаються питання, що потребують подальшого дослідження. До таких питань, з поміж інших потрібно віднести питання про співвідношення обов'язку вживати об'єктивно можливих заходів як критерію добросусідства та показників негативного впливу, встановлених у нормативно-правових актах. Дослідження цього співвідношення дозволить дати відповідь на питання про те чи є правила добросусідства порушеними, у випадку перевищення показника впливу, зафіксованого у нормативно-правовому акті, якщо особа, що спричинила такий вплив, вжила об'єктивно-можливих в конкретній ситуації заходи.

Подальшого дослідження потребує також система способів захисту права власності, у випадку порушення правил добросусідства.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Третяк Т.О. Добросусідство в земельному праві України: монографія. К.: Алерта, 2019. 368 с.

2. Третяк Т.О. Правова природа громадських слухань, як елементу процедури участі громадськості у процесі оцінки впливу на навколишнє середовище. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. Київ, 2012. Випуск 94. С. 39–44.

3. Третяк Т.О. Правові аспекти державної екологічної експертизи як засобу забезпечення проведення оцінки впливу на навколишнє середовище у сфері будівництва. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. Київ, 2012. Випуск 92. С. 40–45.

4. Третяк Т.О. Вдосконалення процедури видачі дозволу на викиди забруднюючих речовин в атмосферне повітря. *Наше право*. Київ. 2013. № 8. С. 86–93.

5. Третяк Т.О. Проблеми використання принципу «організаційної єдності», як засобу підвищення ефективності дозволу на здійснення викидів забруднюючих речовин у атмосферне повітря стаціонарними джерелами. *Європейські перспективи*. Київ. 2013. № 7. С. 36–41.

6. Третяк Т.О. Критерії права на екологічну безпеку. *Право і громадянське суспільство*. Київ. 2014. № 4(9). С. 102–115.

7. Третяк Т.О. Процедура оцінки впливу на довкілля у проєкті Закону України «Про оцінку впливу на довкілля». *Право і громадянське суспільство*. Київ. 2015. № 1. С. 141–198.

8. Третяк Т.О. Припинення дії, що порушує право як спосіб захисту права власності на земельну ділянку та права землекористування. *Право і громадянське суспільство*. Київ. 2015. № 4. С. 148–155.

9. Третяк Т.О. Визнання незаконними рішень, дій чи бездіяльності органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування як спосіб захисту права власності чи права землекористування. *Екологічне право України. Науково-практичний журнал*. Київ. 2016. № 1–2. С. 72–77.

10. Третяк Т.О. Процедура визначення видів діяльності та об'єктів, що підлягають оцінці впливу на довкілля в Україні. *Право і громадянське суспільство*. Київ. 2016. № 1. С. 112–127.

11. Третяк Т.О. Конфлікти прав власників сусідніх земельних ділянок *Юридична Україна*. Київ. 2017. № 5–6. С. 84–93.

12. Третяк Т.О. Проблеми набуття сервітутів за набувальною давністю за законодавством України. *Журнал східноєвропейського права. Електронне науково-практичне видання*. Київ. 2017. – № 42. – С. 28 – 36.

13. Tretiak T. The Legal Issues of Appropriate Assessment Procedure for the Proposed Activities, Installations, Plans and Programmes for the Types of Activities that Have or are Likely to Have Adverse Impact on the Emerald Sites. *Przegląd Prawa Administracyjnego*. Lublin. 2018. Issue 1. P. 27–40.

14. Третяк Т. О. Проблеми застосування віндикаційного та негативного позовів, які застосовуються як засоби захисту права власності та інших речевих прав на земельну ділянку, порушених через недотримання правил добросусідства. *Науковий журнал «Sciences of Europe»*. Прага. 2019. № 35(35). Vol. 3. P. 51–59.

15. Третяк Т. О. Критерії добросусідства, що застосовуються у практиці Європейського суду з прав людини. *The Scientific Heritage*. Budapest. 2019. № 36. Volume 2. P. 10–19.

16. Третяк Т. О. Правове регулювання відносин добросусідства у країнах загального права на прикладі Сполучених Штатів Америки.

Держава і право: Збірник наукових праць. Серія Юридичні науки. Київ. 2019. Випуск 84. С. 121–132.

17. Третяк Т. О. Обов'язок забезпечення належного рівня дбайливості та обачності як критерій прийнятності впливу на сусідню земельну ділянку. *Науковий журнал «Sciences of Europe».* Прага. 2019. № 40. Vol. 3. Р. 56–64.

18. Третяк Т. О. Критерії добросусідства, закріплені у вигляді показників впливу на довкілля, чи правил розташування споруд, чи інших будівельних або санітарних правил. *Часопис Київського університету права.* Київ. 2019. № 1. С. 207–210.

19. Третяк Т. О. Правила добросусідства, закріплені у підзаконних нормативно-правових актах органів виконавчої влади. *Науковий журнал «Sciences of Europe».* Прага. 2019. № 41. Vol. 2. Р. 40–46.

20. Третяк Т. О. Процедури участі громадськості у прийнятті рішень щодо видів діяльності, що мають або можуть мати негативний вплив на довкілля як засоби встановлення правил добросусідства. *Часопис Київського університету права.* Київ. 2019. № 2. С. 155 – 162.

21. Tretiak T. The Problems of the Environmental Impact Assessment in Ukraine and the Ways to Solve Them. *Право і громадянське суспільство.* Київ. 2014. № 1. С. 152–164.

22. Третяк Т. О. Критерії права на екологічну безпеку в Україні та їх значення для судового захисту цього права. *Права людини і довкілля у новій Україні: на честь професора С. М. Кравченко:* (м. Львів 20-21 вересня 2014 р). Львів. 2015. С. 205–208.

23. Третяк Т. О. Правила про відшкодування шкоди як критерії добросусідства. *Конституційні засади аграрного, земельного та екологічного права: 20 років розвитку: матеріали «круглого столу»* (м. Київ 27.05.2016 року). Чернівці: Кондратьєв А.В., 2016. С. 102–105.

24. Третяк Т. О. Проблема застосування віндикаційного чи негативного позову для захисту права власності на земельну ділянку, порушеного самовільним її заняттям. *Ефективність норми права. Матеріали VII міжнар. наук.-практ. конф.* (Київ, 17 лист. 2016 р.). Київ: Ніка-Центр. 2016. С. 455–457.

25. Tretiak T. The Problems of the Environmental Impact Assessment in Ukraine and the Ways to Solve Them. *Право і громадянське суспільство.* Київ. 2014. № 1. С. 152–164.

26. Третяк Т. О. Застосування санкцій за вчинення деліктів negligence та nuisance у США та його значення для вдосконалення правил добросусідства в Україні. *Міжнародна науково-практична конференція «Актуальні питання державотворення в Україні»* (22 травня 2015 року, м. Київ). Київ. 2015. С. 367–369.

27. Tretiak Taras Final Decision in the Environmental Impact Assessment Procedure in Ukraine as a Multilateral Agreement. *Журнал східноєвропейського*

права. *Електронне науково-практичне видання*. 24.04.2017. – № 38. – С. 35 – 47.

28. Третяк Т.О. Процедура оцінки впливу на довкілля як засіб встановлення правил добросусідства в Україні. *Правова реформа: концепція, мета, впровадження*. Матеріали VIII міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 23 лист. 2017 р.). Київ: Ніка-Центр. 2017. С. 396-399.

29. Третяк Т. О. Проблеми остаточного рішення у процедурі оцінки впливу на довкілля в Україні. *Від правової охорони природи Української РСР до екологічного права України*: Збірник тез Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Київ 26 травня 2017 р.). Чернівці: Кондратьєв А.В., 2017. С. 277–285.

30. Третяк Т. О. Проблема суб'єктного складу правил добросусідства в Україні. *Розвиток аграрного, земельного та екологічного права та зламі тисячоліть* : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 18–19 травня 2018). К., 2018. С. 244–251.

31. Третяк Т. О. Шляхи узгодження вимог процедури оцінки впливу на довкілля з вимогами інших дозвільних процедур в Україні. *Збірник матеріалів Всеукраїнського круглого столу на тему: земельне, екологічне, аграрне право: оцінка впливу на довкілля*. (м. Київ 18.06.2018). К., 2018. С. 144–146.

32. Третяк Т. О. Критерії добросусідства, що встановлені за допомогою нормативно-правових актів. *Право і громадянське суспільство*. 2017. № 1-2 (15). С.78–91.

33. Третяк Т. О. Проблема компенсації за обмеження права власності на земельні ділянки, встановлені для охорони об'єктів Смарагдової мережі. *Еколого-правовий статус людини і громадянина: ретроспективний та перспективний погляди*: зб. Матеріалів міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 31 травня 2019 року). Чернівці: Кондратьєв А. В., 2019. С. 309–312.

34. Третяк Т.О. Критерії дозволеного впливу на сусідню земельну ділянку за законодавством Федеративної Республіки Німеччина. *Третє зібрання фахівців споріднених кафедр щодо обговорення стратегії еволюції аграрних, земельних, екологічних та природоресурсних правовідносин у контексті інтеграційного розвитку України: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 7–10 червня 2018 року)*. Одеса: ВД «Гельветика», 2018. С. 227–229.

АНОТАЦІЯ

Третяк Т. О. Теоретичні проблеми земельно-правового регулювання добросусідства в Україні. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора юридичних наук за спеціальністю 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право. Інститут держави і права імені В. М. Корецького НАН України, Київ, 2021.

В результаті проведеного дослідження автор пропонує систему критеріїв добросусідства. На думку дисертанта одним із критеріїв добросусідства є обов'язок вживати об'єктивно-можливих заходів з усунення або недопущення незручностей для сусіда. Підставою для такого висновку було те, що будь-які незручності для власника сусідньої земельної ділянки є шкодою. Вина традиційно вважається однією з підстав для відшкодування шкоди. Якщо вину розуміти як невжиття об'єктивно-можливих за конкретних обставин заходів для недопущення чи усунення незручностей для власника сусідньої земельної ділянки, то у такому її розумінні вина перетворюється на загальний обов'язок власника земельної ділянки чи землекористувача вживати об'єктивно-можливих у конкретній ситуації заходів для недопущення чи усунення незручностей власникові сусідньої земельної ділянки.

У роботі також розглянуті інші критерії добросусідства, до яких автор відносить: показники негативного впливу чи вимоги добросусідства, встановлені нормативно-правовими актами у земельних відносинах добросусідства; показники негативного впливу чи вимоги добросусідства, встановлені актами індивідуальної дії у земельних відносинах добросусідства; обов'язок не спричиняти невинуватих незручностей у земельних відносинах добросусідства.

Ключові слова: право власності на земельну ділянку, обмеження права власності на земельну ділянку, захист права власності на земельну ділянку, реалізація права власності на земельну ділянку, критерії правомірності впливу на земельну ділянку.

АННОТАЦИЯ

Третяк Т. А. Теоретические проблемы земельно-правового регулирования добрососедства в Украине. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени доктора юридических наук по специальности 12.00.06 – земельное право; аграрное право; экологическое право; природоресурсное право. Институт государства и права имени В. М. Корецкого НАН Украины. Киев, 2021.

В результате проведенного исследования автор предлагает такую систему критериев добрососедства. По мнению диссертанта одним из критериев добрососедства является обязанность принимать объективно-возможные меры для устранения либо недопущения неудобств для соседа. Основанием для такого вывода послужило то, что любые неудобства для собственника соседнего земельного участка являются вредом. Вина традиционно считается одним из оснований для возмещения вреда. Если вину понимать как непринятие объективно-возможных в конкретных обстоятельствах мер по недопущению или устранению неудобств для собственника земельного участка, то в таком ее понимании вина превращается в общую обязанность собственника земельного участка или землепользователя принимать объективно-возможные в конкретной ситуации меры по недопущению или устранению неудобств собственнику соседнего земельного участка.

В работа также рассмотрены другие критерии добрососедства, к каковым автор относит: показатели негативного влияния или требования добрососедства, установленные нормативно-правовыми актами в земельных отношениях добрососедства; показатели негативного влияния или требования добрососедства, установленные актами индивидуального действия в земельных отношениях добрососедства; обязанность не создавать неоправданных неудобств в земельных отношениях добрососедства.

Ключевые слова: право собственности на земельный участок, ограничения права собственности на земельный участок, защита права собственности на земельный участок, реализация права собственности на земельный участок, критерии правомерности влияния на земельный участок.

SUMMARY

Tretiak T.O. The Theoretical Issues of the Good Neighbourliness Land Legal Regulation in Ukraine. – Qualifying scientific work on the manuscript copyright.

Dissertation for obtaining the degree of Doctor of Law in specialty 12.00.06 – land law; agrarian law; ecological law; natural resources law. V. M. Koretstiy Institute of State and Law of the NAS of Ukraine. Kyiv, 2021.

This thesis dealing with the research of theoretical issues of land and legal regulation of the good neighbourliness relations in Ukraine. One of the land parcel features as an object of a law is its dependence on the environment where it is placed. Close proximity of the land parcel to the transport infrastructure facilities or to the recreating places may essentially increase the land parcel price. Setting the installation, which are the sources of the noise, unpleasant smell, or which emitting noxious polluting substances into the air impacts negatively the land parcel value.

Using the land parcels the neighbours may cause negative impact of the neighbouring land parcels. Not every such impact shall be removed. The negative effect of some capacity the land parcel owner has to bear, because this effect is the result of setting of that owner's land parcel in the proximity of the others land parcels owners, which can not properly implement their ownership on the land parcels without adverse impact of the neighbour's land parcel. However, some impact makes it impossible to live on the land parcel or makes impossible normal use of the land parcel, therefore, the owner of that land parcel, which is exposed to mentioned above impact, shall have the right to stop or to decrease this impact.

Distinguishing the impact caused by land parcel normal use and inappropriate impact sometimes is not easy. Therefore, it is practically important to establish the impact appropriateness criterion of the impact caused by one land parcel owner on the other land parcel.

Ukrainian legislation embodies the attempt to establish the impact appropriateness criteria (good neighbourliness criteria). This attempt results in the article 103 of the Land Code of Ukraine dated 25/10/2001 no. 2768-III (hereinafter – LC). Declarative and too abstract nature of the article 103 LC norm makes necessary the further research of this criteria.

There are a lot of useful ideas on good neighbourliness criteria, however, these criteria system is not developed. Taking into account mentioned above circumstance, this thesis is aimed at filling this gap and at developing these criteria system.

As a result of this research the author suggests the following good neighbourliness criteria. The good neighbourliness criteria are the system of the rules, which has its own hierarchy, which only in part coincides with the legal norms hierarchy by their legal power (so cold legal norms vertical hierarchy). This hierarchy is the following:

1. Adverse impact indicators or good neighbourliness requirements established by the legislative acts;
2. Adverse impact indicators or good neighbourliness requirements established by the individual administrative acts (permitting documents);
3. The obligation to act cautiously and diligently in order to avoid inconveniencies (damage) to the neighbour;
4. The obligation not to cause “unreasonable” inconveniencies.

Mentioned above criteria are used consecutively starting from the first. If negative impact accedes on the criteria, there is the violation of the good neighbourhood rules and the real right. If, for instance, the criterion 1 is not acceded, the next criterion shall be applied and so on.

The core element of the good neighbourliness criteria system is the obligation of the persons entitled with the rights in rem to the land parcel to use that land parcel with due carefulness and due diligence to avoid the inconveniencies to

the neighbour. Theoretical background of this criterion is the obligation to compensate the damage as a result of the person responsible for the damage punishable actions. The action of the responsible for the damage person is punishable if the last does not ensure a due level of carefulness and diligence to avoid the damage (the inconveniences) to the neighbour. The ownership on the land parcel or the other real rights on the land parcel take place not in case, when the emissions limit values are violated, but only in case when this violation is the result of not taking all measure, that responsible person can and shall take. Only in this case the person whose rights have been infringed is entitled to demand to stop or to decrease the negative impact on him/her. If the emission limit values have been acceded in case of the responsible person takes all measures, he/she can, this case is *vis major* and the right of the person who suffer the damage is not violated.

It is necessary to take into account that emission limit values are often considered to be the level of due diligence and carefulness indicators. If that emission limit value is violated, it is presumed that the obligation to act diligently and carefully are infringed.

If adverse impact indicators established by the law, or by the permit, or by the administrative decision are not acceded or there are no such indicators, the obligation to act diligently and carefully (ta take all measures he/she can avoid the inconveniences (damage) to the neighbour). If this obligation is fulfilled e.g. the person entitled with the real right causes the inconveniences, which could be avoided if the person would be diligent and careful enough, this person shall eliminate these inconveniences.

If the person entitled with the real right on the land parcel follows the obligation to be diligent and careful enough, follows the requirements, established by the law or by the permit, this person is not obliged to eliminate these inconveniences as general rule. The exception from this rule is when the inconveniences caused by the person entitled with the real right on the neighbouring land parcel are unreasonable. The inconveniences are unreasonable if they: 1) are unnecessary to the person, who cause them; 2) cause essential inconveniences to the neighbour when he/she use his/her land parcel.

As the result of the research the author comes to conclusion that the good neighbourliness rules do not cover the tenant (conductor), because he is not entitled with any right on the thing (land parcel), therefore, the tenant (conductor) has no right to appeal to court against the neighbouring land parcel owner, who having infringed the good neighbourliness rules, causes obstacles to the land parcel use.

The good neighbourliness rules violation means the ownership violation and the land parcel owner is entitled to appeal to court to eliminate the good neighbourliness violation. If as a result of the good neighbourliness rules violation

the obstacles are caused for the tenant (conductor), it means that landlord (the land parcel owner) does not fulfil his obligation under the land parcel rent contract – to create the opportunity to perform identified by the leasehold contract activity on the land parcel.

The analysis of an environmental impact assessment (hereinafter – EIA) procedure allows the author to conclude, that in the course of this procedure the good neighbourliness rules between the person planning the harmful activity and the persons who are exposed or are likely to be exposed to the adverse impact of this harmful activity are established. This conclusion is very important for EIA procedure understanding and also for this procedure implementation on practice. For instance, acknowledging the EIA procedure to be the good neighbourliness rules (the land parcel and some other objects ownership regime) establishing procedure precludes the EIA final decision taking by the voting of the public hearing participants.

The correlation between good neighbourliness rules and the praedial servitudes is examined in this paper. Under the author of the dissertation thesis opinion, praedial servitudes, as a general rule, shall be established only by the land parcel owner consent. The only exclusion from this rule shall be only public urgent necessity. The possibility to establish praedial servitude compulsory by the court decision under the article 100(1) of LC is strongly negatively regarded in this doctoral thesis.

Under the author of this doctoral thesis opinion, the general rule should be that the praedial servitude regime shall be extended on all land parcel owner right limitations, except those that are the good neighbourliness rules. The good neighbourliness rules are the rules, governing the other person's land parcel pollution, causing noise and the other impact types, that negatively impact the environment or human health. The reason why these rules shall be considered to be the good neighbourliness rules and shall not be covered by the servitude's regime is that these types of the impact may cause unpredictable effect not only for the neighbours, but also for the other person of for the society as a whole.

Keywords: the land ownership, the land ownership limitations, land ownership protection, land ownership realization, the impact on the land parcel lawfulness criteria.