



ЗАРУБЕЖНОЕ «СОСЕДСКОЕ» ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО.

Озодов Бобуржон Даврон угли

(Johncool2346@gmail.com)

(в рамках исследования на соискание степени PhD)

<https://doi.org/10.5281/zenodo.17532479>

ARTICLE INFO

Qabul qilindi: 1-noyabr 2025 yil

Ma'qullandi: 3-noyabr 2025 yil

Nashr qilindi: 4-noyabr 2025 yil

KEY WORDS

право собственности, соседские отношения, ограничение прав собственника, гражданское право, публично-правовые ограничения, совместная собственность.

ABSTRACT

Статья посвящена анализу международного опыта регулирования соседских отношений и ограничения прав собственников недвижимого имущества в гражданском законодательстве различных стран. Особое внимание уделяется принципу баланса интересов собственника и общества, закреплённому в правовых системах Германии, Франции, Австрии, Италии, Швейцарии. Исследование показывает, что современное гражданское право признаёт обязанность собственника воздерживаться от действий, причиняющих необоснованный и существенный вред соседним земельным участкам или обществу в целом, а также соблюдать принципы добросовестности, разумности и социальной функции собственности.

I. ВВЕДЕНИЕ

В Законодательство иностранных государств, регулирующее вопросы прав соседей (взаимных ограничений), безусловно, способствует совершенствованию национального законодательства в сфере регулирования и защиты соседских отношений. При изучении норм иностранного гражданского законодательства, посвящённых регулированию соседских отношений, необходимо уделять особое внимание основным положениям (принципам) иностранного гражданского права, касающимся ограничений прав собственников имущества, в частности прав на соседние объекты недвижимого имущества.

Во многих правовых системах различных государств в качестве общего принципа закрепляется обязанность собственника воздерживаться от таких способов пользования принадлежащим ему имуществом, которые причиняют необоснованный и существенный вред третьим лицам либо обществу в целом.

Помимо норм гражданского законодательства, в регулировании соседских отношений во многих странах значительную роль играют нормы публично-правового характера, содержащиеся в земельном, водном, лесном, горном, а также экологическом законодательстве. Наибольшие ограничения, как правило, устанавливаются в отношении правомочий собственников земельных участков, их арендаторов, землевладельцев и землепользователей [1].

II. МЕТОДОЛОГИЯ

Исследование базируется на глубоком анализе международных источников, материалов авторитетных научных учреждений, законодательства различных государств и современной научной литературы. Данное исследование опирается на комплексный подход, сочетающий теоретический и эмпирический анализ зарубежного соседского законодательства в условиях земельного права. В данной работе использовались общенаучные методы исследования, такие как системный анализ, дедукция и индукция, а также специализированные юридические методы, включая формально-логический, формально-юридический, сравнительно-правовой и структурно-функциональный анализ, а также метод правового анализа.

III. РЕЗУЛЬТАТЫ

Современный правовой статус собственника характеризуется наличием широких и узких по своему содержанию обязанностей имущественно-правового характера — обременения собственностью и обязанности по её сохранению. Первое из них отражает ответственность собственника перед обществом и другими лицами, то есть его обязанность осуществлять владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему имуществом на законных основаниях и с соблюдением принципов добросовестности и разумности. Это также подразумевает осознание собственником того, что его права не являются безграничными, а ограничиваются определёнными правовыми нормами и принципами, что возлагает на него обязанность действовать в соответствии с этими ограничениями [2].

Так, в статье 14 Основного закона Федеративной Республики Германия 1949 года прямо закреплено: «Собственность обязывает. Её использование должно одновременно служить общему благу». Содержание права собственности и его пределы определяются законом.

Аналогичным образом, в соответствии со статьёй 42 Конституции Итальянской Республики 1947 года, частная собственность признаётся и гарантируется законом. Вместе с тем, законодатель устанавливает пределы осуществления права собственности в целях обеспечения её социальной функции и доступности для всех [3]. Кроме того, Законы XII таблиц предусматривали определённые меры ограничения, направленные на защиту интересов соседей-собственников. Римские юристы признавали существование негативных воздействий, возникающих в результате обычного пользования собственностью соседа, и возлагали на последнего обязанность проявлять терпимость к таким обычным влияниям, лишая его права предъявлять иск о их устранении.

Собственники плодовых деревьев, если их ветви свисали на соседний земельный участок, имели право каждые три дня входить на чужую территорию и собирать упавшие плоды. Владельцы сельскохозяйственных земельных участков, в свою очередь, обладали правом обрезать те части ветвей соседних деревьев, тень от которых превышала пятнадцать футов.

Никто не имел права возводить здания или сооружения, причиняющие ущерб соседу. Владельцы земельных участков не могли изменять естественное течение воды, препятствовать движению плавательных средств или грузов, а также создавать помехи для свободного прохода людей. Собственники земель, расположенных вблизи неисправных дорог, не должны были чинить препятствий проходу через их владения. Владельцы строительных материалов не имели права требовать возврата ранее установленных на чужих строениях или виноградниках предметов.

Собственники имущества, перешедшего к ним по закону в порядке наследования, не имели права использовать или отчуждать его ненадлежащим образом. Каждый сосед обязан был терпеливо воспринимать *immissiones* — то есть воздействие дыма, пара,

пыли, сажи и иных аналогичных факторов, если такие воздействия являлись результатом нормального использования соседнего земельного участка.

Римское частное право предоставляло владельцу господствующего (преимущественного) земельного участка право использовать стену соседнего (чужого) здания в качестве опоры при возведении строения на своём участке — так называемое право опоры. Кроме того, законодательство признавало за собственником право выносить часть своего строения в воздушное пространство над соседним земельным участком — так называемое право использования воздушного пространства.

Помимо этого, нормы римского права обязывали собственника воздерживаться от такого способа строительства, который мог бы закрывать или нарушать вид с господствующего земельного участка соседа. Данное право получило наименование сервитута вида [4].

Французский Гражданский кодекс (далее — ФГК) уделяет особое внимание регулированию соседских отношений. Согласно статье 645 ФГК, каждый владелец земельного участка вправе потребовать от своего соседа определения границ между их земельными участками, при этом расходы на проведение таких работ распределяются между сторонами поровну, если иное не установлено соглашением.

В соответствии со статьёй 653 ФГК, любая стена, служащая границей между зданиями, дворами, садами или полями как в городской, так и в сельской местности, признаётся общей стеной (совместной собственностью по линии стены), если иное не установлено правом собственности. Обязанность по ремонту и реконструкции общей стены возлагается на всех совладельцев данной стены пропорционально их долям.

Однако любой участник общей стены (совладелец) имеет право отказаться от обязанности по её ремонту или реконструкции, если он полностью отказывается от своего права на данную стену и при этом стена не выполняет функцию защиты принадлежащего ему строения. Совладелец общей стены вправе увеличить её высоту, однако в таком случае он обязан самостоятельно нести все расходы, связанные со строительными и ремонтными работами, а также возместить соседу все ранее понесённые им затраты.

Собственник земельного участка вправе требовать от соседа:

- обрезки ветвей деревьев и кустарников, свисающих на его участок;
- использования плодов, упавших с этих ветвей;
- удаления корней, ветвей и частей деревьев и кустарников, выступающих за линию границы, без ограничения срока исковой давности (ФГК, статья 673) [5].

Согласно требованиям Гражданского кодекса Германии, собственник земельного участка не вправе запрещать воздействия со стороны соседнего участка, такие как газы, пары, запахи, дым, сгоревшие вещества, тепло, шум, вибрации и иные аналогичные воздействия, если они:

- не влияют или оказывают крайне незначительное влияние на использование его участка;
- либо являются следствием местных условий и нормального использования соседнего участка.

В общем случае отсутствие вредного воздействия означает, что оно не превышает пределов и норм, установленных законом или административными актами. Такие правила применяются также в случаях существенного воздействия, если оно возникает в результате нормального использования соседнего участка с учётом местных условий и не может быть устранено финансово оправданными мерами.

Если собственник участка принимает воздействие на свой участок, но это воздействие ухудшает условия использования участка по сравнению с обычными местными нормами или превышает нормальные доходы от участка, он вправе требовать обоснованной денежной компенсации у лица, воспользовавшегося соседним участком.

Таким образом, в гражданском праве Германии различают три формы допустимого воздействия на соседний участок:

1. Воздействие, не оказывающее никакого влияния;
2. Воздействие, оказывающее крайне незначительное влияние;
3. Существенное воздействие, возникающее в результате нормального использования соседнего участка с учётом местных условий и не подлежащее устранению финансово оправданными средствами.

Следует подчеркнуть, что запрещаются отрицательные воздействия, превышающие допустимые пределы и существенно влияющие на использование участка. При определении судом степени воздействия на соседний участок учитываются: принцип разумной нормы, разрешённые и запрещённые виды и параметры использования участка, а также характеристики соответствующего земельного участка [6].

Согласно Австрийскому общему гражданскому кодексу (ABGB) общие принципы взаимоотношений между соседними земельными участками формулируются следующим образом:

1. Собственник земельного участка при осуществлении своих прав обязан учитывать права и законные интересы собственников соседних участков, не вмешиваться в права третьих лиц и соблюдать законные ограничения, направленные на защиту общественных интересов (§§ 363–364 ABGB).
2. Собственник может запрещать воздействие на свой участок воды, дыма, газа, тепла, запахов, шума, вибраций и иных негативных факторов со стороны соседнего участка, если такое воздействие превышает местные обычные пределы и существенно нарушает нормальное использование участка.
3. Владельцу участка разрешается требовать, чтобы соседний участок не создавал чрезмерного затенения или ограничения доступа воздуха через деревья и растения, если такое воздействие превышает допустимые пределы и препятствует нормальному использованию участка.
4. Земельные работы должны проводиться так, чтобы не лишать соседний участок необходимой опоры для почвы и сооружений. При этом собственник обязан своевременно принимать необходимые меры по укреплению (§ 3646 ABGB) [7].

Согласно Итальянскому гражданскому кодексу (ст. 844):

- Собственник не вправе запрещать неудобства от соседнего участка, если они не превышают обычного уровня с учетом местных условий.
- К таким неудобствам относятся дым, тепло, пар, шум, вибрации и удары.
- Балансировка прав собственника и определение допустимого поведения решается судом, рассматривающим споры между соседями по земельным или жилым объектам [8].

Согласно Швейцарскому гражданскому кодексу (ст. 684–712 CC):

1. Собственник земельного участка при ведении хозяйственной деятельности не должен причинять чрезмерный ущерб соседним участкам. Это особенно важно для вредных воздействий, не обусловленных местным характером использования земли, включая загрязнение воздуха, токсичные пары, шум, вибрации, радиацию или лишение солнечного света (ст. 684 CC).
2. Собственник не должен повреждать соседний участок в результате движения почвы, оползней или ослабления существующих сооружений.
3. Кантоны имеют право регулировать использование природных водных источников (родники, колодцы, ручьи) для орошения и водопоя скота для соседей и третьих лиц (ст. 709 CC).
4. Для защиты источников питьевой воды собственник вправе проводить экспроприацию прилегающих земель в необходимой мере (ст. 712 CC).

5. Собственник обязан предоставлять право пропуска воды, дренажа, газа, электричества, воздушных или подземных коммуникаций через участок, если это невозможно организовать другим способом или без значительных расходов (ст. 691 CC).

6. Живые изгороди и стены, расположенные на границе соседних участков, признаются общей собственностью (§ 670 CC) [9].

IV. АНАЛИЗ

1. Общие принципы ограничения права собственности.

Во всех рассмотренных правовых системах (Германия, Франция, Италия, Австрия, Швейцария) прослеживается единый подход к пониманию содержания права собственности как совокупности не только прав, но и обязанностей. Норма статьи 14 Основного закона Германии 1949 г. («Eigentum verpflichtet») и статья 42 Конституции Итальянской Республики 1947 г. закрепляют, что собственность должна служить общему благу, что юридически выражается в необходимости соблюдения разумных и справедливых ограничений при пользовании земельным участком.

В доктрине гражданского права данный принцип квалифицируется как ограничение в интересах соседей, призванное обеспечить баланс частных и общественных интересов. Подобная идея также реализуется в швейцарском праве через положения статей 684–712 CC, которые устанавливают прямой запрет на чрезмерное воздействие на соседние участки.

2. Категории допустимого воздействия и критерии его оценки.

Сравнительный анализ положений германского (§ 906 BGB), австрийского (§§ 364–364b ABGB) и итальянского (ст. 844 Codice Civile) гражданских кодексов позволяет выделить три уровня допустимого воздействия на соседний участок:

1. Безвредное воздействие, не нарушающее нормального пользования;
2. Незначительное воздействие, соответствующее местным условиям и не требующее устранения;
3. Существенное воздействие, возникающее при обычном использовании, но неустранимое экономически оправданными средствами.

Таким образом, правовые системы континентальной Европы используют критерий нормальности и критерий существенности ущерба для определения пределов допустимого поведения собственника. В германском и австрийском праве акцент сделан на объективной оценке уровня воздействия, тогда как в итальянском — на судебном усмотрении при балансировке интересов сторон.

3. Институт совместной собственности и правомочия соседей.

Особое внимание уделяется институту общей стены (во французском праве, § 670 CC Швейцарии). В соответствии со статьёй 653 ФГК, общая стена является объектом совместной собственности, и бремя её содержания распределяется пропорционально долям участников. Этот подход отражает идею разделённого пользования общей границей, направленную на предотвращение конфликтов и рациональное использование земель.

Кроме того, нормы французского и римского права (Законы XII таблиц) предусматривают обязательства по обрезке ветвей, устранению корней и регулированию доступа к плодам, упавшим с деревьев, находящихся на смежной территории. Эти положения представляют собой историческую основу современных норм о соседской терпимости.

4. Защита от вредных имиссий.

Во всех исследованных правовых системах имиссии (влияние дыма, шума, пара, вибрации и т. д.) рассматриваются как юридически значимые обстоятельства, способные ограничить право собственности. Германское (§ 906 BGB), австрийское (§ 364 ABGB) и

швейцарское (ст. 684 СС) право закрепляют обязанность собственника воздерживаться от таких воздействий, которые превышают «нормальные местные пределы» и препятствуют обычному использованию участка.

Данный институт является проявлением принципа нематериального соседского вреда, получившего развитие ещё в римском частном праве. Юридическая конструкция имиссий выступает механизмом защиты не только фактического владения, но и экономической ценности недвижимости.

5. Пространственные сервитуты и права ограниченного пользования.

Римское право, как основа большинства современных кодификаций, сформировало фундаментальные конструкции сервитутов: право опоры, право вида и право использования воздушного пространства. В современных европейских кодексах эти нормы трансформировались в институты обязательств соседей по недопущению затенения, ослабления грунта или препятствия доступу света и воздуха (например, § 364a ABGB, ст. 709–712 СС Швейцарии). Таким образом, регулирование соседских отношений в зарубежных государствах основывается на сочетании частноправовых и публично-правовых механизмов. Первые направлены на баланс прав собственников, вторые — на охрану общественных интересов, включая экологическую безопасность и рациональное использование земель.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Анализ зарубежного законодательства демонстрирует, что современное регулирование соседских отношений в гражданском праве континентальной Европы базируется на принципе баланса интересов собственника и общества. В правовых системах Германии, Франции, Австрии, Италии и Швейцарии закреплено, что право собственности не является абсолютным: оно сопровождается обязанностью воздерживаться от действий, способных причинить существенный вред соседним земельным участкам или общественным интересам.

Выделяются три основные категории допустимого воздействия на соседние участки: безвредное, незначительное и существенное, но экономически неустранимое воздействие. Подобная классификация позволяет объективно определять границы использования собственности с учётом местных условий и норм. В судебной практике акцент делается на оценке реального ущерба и необходимости соблюдения принципов добросовестности, разумности и социальной функции собственности.

Особое внимание уделяется институту совместной собственности (например, общая стена во французском и швейцарском праве) и регулированию пространственных сервитутов, прав на доступ света, воздуха и опоры сооружений. Исторические нормы римского права, включая конструкцию имиссий и сервитутов, продолжают оказывать влияние на современные правовые системы, обеспечивая защиту имущественных и нематериальных интересов соседей.

Таким образом, зарубежный опыт демонстрирует комплексный подход к регулированию соседских отношений, сочетающий частноправовые и публично-правовые механизмы. Принципы разумного и социально ориентированного ограничения права собственности могут служить ориентиром для совершенствования национального законодательства, обеспечивая справедливое соотношение интересов частных собственников и общества.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ:

1. Васильев, Е. А., & Комаров, А. С. (2004). Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник (Т. 1). Москва;
2. Дюги, Ж. И. (1919). Общие преобразования гражданского права со времени Кодекса Наполеона. Москва, с. 17, 82.;

3. Маклаков, В. В. (1997). Конституции зарубежных государств: Учебное пособие. Москва, с. 159, 252;
4. Новицкий, И. Б. (2000). Основы римского гражданского права: Учебник. Москва, с. 92; Пухан, И., & Поленак-Акимовская, М. (1999). Римское право: Базовый учебник (В. А. Томсинов & Ю. В. Филиппов, пер.; В. А. Томсинов. Москва, с. 142; Батырай, К. И., & Поликарпова, Е. В. (1996). Хрестоматия по всеобщей истории государства и права (Т. 1). Москва, с. 78–119;
5. Гражданский кодекс Франции. French Civil Code: Educational and Practical Commentary (Рус. яз. — «Французский гражданский кодекс: учебно-практический комментарий»). // <https://www.researchgate.net/publication/336671611>;
6. Германское гражданское уложение. // [https://ru.wikisource.org/wiki/ Германское_гражданское_уложение](https://ru.wikisource.org/wiki/Германское_гражданское_уложение).
7. Общее гражданское уложение Австрийской Республики. // https://e-ecolog.ru/docs/BdHWtzTTAFUpz8gCqtrku?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.uz%2F.
8. Codice civile del Regno d'Italia. // https://dualusitalian.com/wp-content/uploads/2019/09/codice_civile_1865-1
9. Swiss Civil Code. // <https://i.twirpx.one/file/1850759>;



INNOVATIVE
ACADEMY