

ЗЕМЕЛЬНЕ, АГРАРНЕ
ТА ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО

УДК 349.412

Т. О. ТРЕТЯК

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ
ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНОК
В ІНТЕРЕСАХ СУСІДНІХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
У СПОЛУЧЕНИХ ШТАТАХ АМЕРИКИ**

Досліджено правове регулювання обмежень права власності на земельні ділянки в інтересах власників сусідніх земельних ділянок у Сполучених Штатах Америки. Показано, що у праві США делікти поділяються на: спричинення шкоди через недбалість (negligence), створення невиправданих незручностей (nuisance) та протиправне втручання у використання об'єктів власності (trespass). Спричинення шкоди через недбалість має місце у випадку, коли відповідачем не забезпечено належного рівня дбайливості, або коли не вжито всіх заходів, яких могла б вжити дбайлива та обачна людина. На відміну від спричинення шкоди через недбалість створення невиправданих незручностей може мати місце і тоді, коли належний рівень дбайливості забезпечено, проте негативний вплив є «нерозумним» (unreasonable).

Ключові слова: право власності на земельні ділянки; обмеження права власності на земельні ділянки; правила добросусідства; загальне право; право США.

© ТРЕТЯК Тарас Олексійович – кандидат юридичних наук, доцент кафедри земельногo та аграрного права Київського національного університету імені Тараса Шевченка

Tretiak Taras. The legal regulation of the ownership of land parcels in the interests of the neighbouring land parcel owner in United States of America

The paper deals with the study of the legal regulation of the restrictions on the ownership in land parcels in the interest of neighbouring land parcels owners in United States of America.

As a result of the research the author comes to the following main conclusions. There are such types of delicts in USA law: the negligence, the nuisance, the trespass. The negligence takes place when the defendant fails to exercise the due level care or in the other words if it is not taken measures expected from prudent and cautious person. Unlikely to negligence, the nuisance takes place when the due level care has been fulfilled, but the negative impact is unreasonable.

Key words: *the ownership rights in land parcel; restrictions on ownership rights in land parcel restrictions; neighbourliness rules; common law; USA law.*

Ефективна реалізація та захист права власності на земельну ділянку можливі лише за умови гнучких і водночас достатньо суворих правил добросусідства. Останні є елементами правового регулювання об'єктів власності. Країною, де встановлено найбільш ефективні правила реалізації права власності, є США. У зв'язку з цим вивчення досвіду правового регулювання попередження негативного впливу на чужу земельну ділянку цієї країни дозволить вдосконалити правове регулювання використання земельних ділянок в Україні.

Питання, дотичні до правил добросусідства у США, досліджувалися в юридичній літературі. Зокрема, питання права власності розкрито у працях К.Д. Тягай¹. Вона досліджувала не лише право власності, а і особливості захисту цього права², а також такий різновид делікту, як спричинення невинуватих незручностей (nuisance), та наводить критерії його відмежування від протиправного втручання у використання об'єктів власність іншої особи (trespass)³.

Питання правового регулювання використання земельних ділянок у США висвітлював М.Ю. Галятин⁴. Делікти у праві США досліджували Ю.Г. Матвеев⁵, Ю.Є. Борисова⁶, О.Я. Рогач⁷. Особливої уваги заслуговує робота Ю.Г. Матвеева, присвячена англо-американському деліктному праву⁸.

Попри важливе значення наведених вище праць для дослідження питань регулювання земельних відносин у США у них не здійснювався порівняльний аналіз положень деліктного права США та законодавства України у частині правил добросусідства. Дослідити основні інститути деліктного права США на предмет можливості використання положень цього права для регулювання правовідносин власності на земельну ділянку і є метою статті.

Критерій прийнятності впливу на сусідню земельну ділянку (критерій добросусідства) може бути знайдений шляхом встановлення підстави для застосування санкцій за порушення інтересу в тому, щоб сусід не створював надмірних незручностей. Дії чи бездіяльність є порушенням правил добросусідства та права власності на земельну ділянку, якщо вони дають право особі, яка має право власності на земельну ділянку, вимагати від суду застосувати до порушника певних способів захисту. У зв'язку з цим слід з'ясувати, який негативний вплив на сусідню земельну ділянку дає право її власникові вимагати застосування санкції до порушника.

Санкціями, які випливають з вимог загального права та застосовуються приватними особами за порушення права власності на земельну ділянку, є деліктні зобов'язання. Відмінною рисою англо-американського права є відсутність генерального делікту⁹ як підстави для застосування санкцій. Деліктними зобов'язаннями, які можуть застосовуватися для захисту права власності на земельну ділянку, є: делікт створення невинуватих незручностей (*nuisance*), проти-

правне втручання у використання об'єктів власності (trespass), спричинення шкоди через недбалість (negligence)¹⁰. Звернімося до аналізу делікту створення невиправданих незручностей та делікту спричинення шкоди через недбалість для виявлення критеріїв добросусідства.

Недбалість визначається як «незабезпечення рівня дбайливості щодо відвернення настання для інших передбачуваного та невиправданого ризику заподіяння шкоди за конкретних обставин, якщо такого рівня дбайливості можна очікувати за звичайної обачності у подібних обставинах»¹¹. У судовій практиці США для встановлення порушення рівня дбайливості враховують такі чинники: яких заходів для відвернення настання негативних наслідків вживають інші власники аналогічного устаткування¹²; чи мав відповідач можливість передбачити настання негативних наслідків¹³; чи передбачила б достатньо обачна особа, за аналогічних обставин, що може бути завдано шкоду в результаті такої поведінки¹⁴; ефективність та всебічність вжитих заходів з відвернення небезпеки для довкілля та здоров'я людини (ефективність оцінюється шляхом порівняння часу існування небезпеки та результативності заходів, спрямованих на її ліквідацію)¹⁵; чи раціонально був споруджений шумозахисний бар'єр¹⁶ тощо.

Положення про дозволений вплив ч. 1 ст. 103 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III¹⁷ є досить загальними. Зокрема, ця частина зобов'язує власників земельних ділянок та землекористувачів «... *обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо)*». Загальний характер цього положення змушує шукати конкретніших критеріїв добросусідства.

У праві США такі критерії впливають із заборони спричиняти незручності через недбалість. Теоретично важливою є також і належність заборони спричиняти незручності через недбалість до деліктного права.

У деліктному праві України є також положення, що забороняють спричиняти шкоду (незручності) через недбалість. Зокрема, згідно з ч. 1 ст. 1166 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 № 435—IV¹⁸ *«особа, яка завдала шкоди, звільняється від її відшкодування, якщо вона доведе, що шкоди завдано не з її вини»*. Отже, якщо немає вини заподіювача шкоди, то шкода, за загальним правилом, не підлягає відшкодуванню¹⁹. Винною поведінка заподіювача шкоди не буде, якщо він вжив усіх залежних від нього заходів для недопущення шкоди. Іншими словами, лише незручності, які є наслідком недостатньої дбайливості власника чи суб'єкта іншого речового права на земельну ділянку, підлягають усуненню.

Обов'язок вживати всіх залежних від себе заходів для недопущення незручностей (шкоди) сусідові ще чіткіше закріплено у ч. 2 ст. 218 Господарського кодексу України від 16.01.2003 № 436—IV²⁰: *учасник господарських відносин відповідає за ... порушення правил здійснення господарської діяльності, якщо не доведе, що ним вжито усіх залежних від нього заходів для недопущення господарського правопорушення*. Правила добросусідства є частиною правил здійснення господарської діяльності, тому вищенаведене правило поширюється і на випадки порушення правил добросусідства. Отже, якщо учасник господарських відносин не вжив всіх залежних від себе заходів, він відповідає за спричинені незручності й у силу положення ч. 1 ст. 1166 ЦК повинен їх усунути.

Положення права США свідчать про практичність загального обов'язку вживати усіх залежних від зобов'язаного суб'єкта заходів для недопущення незручностей (шкоди) як критерію добросусідства.

Створення невинуватених незручностей – це такий різновид протиправної поведінки, що спричинена невинуватеним, неприйнятним чи незаконним використанням особою її власності, як нерухомої, так і особистої, чи яка є наслідком її власної неприйнятною, непорядною чи незаконною поведінки, яка перешкоджає реалізації чи заподіює шкоду правам інших людей чи суспільству та зумовлює такі матеріальні неприємності, незручності, дискомфорт чи негативні наслідки, що розглядаються законом як такі, що завдають шкоди²¹.

В юридичній літературі питання про критерії розмежування створення невинуватених незручностей та спричинення шкоди через недбалість залишається спірним. Більшість авторів схиляються до того, що недбалість полягає у порушенні особою вимог щодо рівня дбайливості. У випадку створення невинуватених незручностей для того, щоб виграти справу, слід довести, що використання власності одного суб'єкта спричиняє невинуватені незручності для іншої особи²². Наприклад, на одній із земельних ділянок розміщено устаткування промислового призначення. Це устаткування відповідає вимогам законодавства та вимозі використовувати найкращі з доступних технологій та методів керування. При цьому експлуатація даного устаткування створює незручності для власників сусідніх земельних ділянок, спричиняючи надмірний нічний шум. Припустимо, що у цій ситуації власник промислового об'єкта не понесе додаткових витрат, якщо здійснюватиме виробничу діяльність, що спричиняє шум, у денну пору. У цій ситуації спричинення шкоди через недбалість немає, оскільки власник устаткування виконує обов'язок щодо рівня дбайливості, проте є вплив на інтереси інших осіб, який може бути усунуто без шкоди інтересам власника промислового устаткування. Для того, щоб зобов'язати власника шкідливого устаткування запобігти такому порушенню, потерпілі мають

звернутися до суду із позовом про усунення невинуватених незручностей²³.

У теорії і практиці країн системи загального права виділяють два види порушення громадського порядку: *nuisance per se* та *nuisance in fact* (чи *per accident*). *Nuisance per se* – означає дію, зайняття місця чи споруду, яка розглядається як створення невинуватених незручностей незалежно від обставин чи стану довкілля²⁴. *Nuisance in fact* (чи *per accident*) означає дію, зайняття місця чи споруду, які являють собою створення невинуватених незручностей у зв'язку з обставинами чи станом довкілля, в якому вони розташовані чи здійснюються²⁵.

Аналіз положень права США про створення невинуватених незручностей дозволяє виробити критерії для належного застосування положення ч. 1 ст. 103 ЗК. Остання вимагає від зобов'язаного суб'єкта обирати такі способи використання земельних ділянок, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей. На нашу думку, найбільш доцільним способом тлумачення наведеного положення ЗК є тлумачення, згідно з яким особа повинна усувати створені незручності, навіть якщо вона вжила всіх залежних від себе заходів для попередження незручностей, лише у випадку, якщо такі незручності були нерозумними. Головними ознаками того, що незручності сусідові створено «нерозумним» використанням земельної ділянки, є:

- 1) непотрібність незручностей для особи, що їх створює;
- 2) створення такими незручностями істотних перешкод для сусіда під час використання його земельної ділянки.

При цьому тягар доведення нерозумності створених незручностей має покладатися на позивача, адже у разі задоволення позову суд встановить для сусіда обмеження його права власності на земельну ділянку в ситуації, коли такий сусід використовував її правомірно, виявивши при цьому

належний рівень дбайливості та обачності для уникнення незручностей для сусіда.

Отже, у праві США делікти поділяються на спричинення шкоди через недбалість (*negligence*), створення невинуватених незручностей (*nuisance*) та протиправне втручання у використання об'єктів власності (*trespass*). Спричинення шкоди через недбалість 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 спричинення шкоди через недбалість, створення невинуватених незручностей може мати місце і тоді, коли належного рівня дбайливості забезпечено, проте вплив є «нерозумним». Таким чином, непропорційність шкоди від такого впливу та незначна користь від нього тому, хто його спричиняє, дозволяє кваліфікувати спричинення впливу як створення невинуватених незручностей і вимагати його усунення.

1. Тягай Е.Д. Право собственности на недвижимость в США. *Сложноструктурные модели*: монография. Москва: Проспект, 2014. 275 с. 2. Тягай Е.Д. Особенности защиты и меры юридической ответственности за нарушение прав собственников недвижимого имущества в США. *Lex Russica*. 2017. № 5 (126). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-zaschity-i-mery-yuridicheskoy-otvetstvennosti-za-narushenie-prav-sobstvennikov-nedvizhimogo-imuschestva-v-ssha>. 3. Тягай Е.Д. Право собственности на недвижимость в США. *Сложноструктурные модели*: монография С. 19, 20; Тягай Е.Д. Особенности защиты и меры юридической ответственности за нарушение прав собственников недвижимого имущества в США. С. 209-210. 4. Галятин М.Ю. США: правовое регулирование использования земель. Москва: Наука, 1991. 251 с.; Галятин М. Ю. Зонирование – способ правового регулирования земельных отношений в США. *Правоведение*. 1983. № 6. С. 86-90. 5. Матвеев Ю.Г. Англо-американское деликтное право. Москва: Юридическая литература, 1973. 178 с.

6. Борисова Ю.Є. Деліктне право США (загальні положення). *П'ять юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвяч. пам'яті Є.В. Васьковського: матеріали міжнар. наук.-пр-акт. конф.* (до 150-річчя Одеського нац. університету ім. І.І. Мечникова, Одеса, 22 травня 2015 р.) / відп. ред.: І.С. Канзафарова; ОНУ ім. І.І. Мечникова, ЕПФ . Одеса: Астропринт, 2015. С. 16–17. 7. Рогач О.Я. Категорія зловживання правом за цивільним законодавством країн англосаксонської та мусульманської правової системи. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. Серія «Юридичні науки». 2015. Вип. 3–2. Т. 1. С. 49–54. 8. Матвеев Ю.Г. Цит. работа. 9. Там же. 10. Там же. С. 136–173. 11. Merriam-Webster's Dictionary of Law. Massachusetts: Merriam-Webster, Incorporated Sprongfield, 1996. С. 324. 12. Nissan Motor Corp. v. Maryland Shipbuilding & Drydock Co., 544 F.Supp. 1104 (D.Md.1982). URL: http://scholar.google.com/scholar_case?q=Nissan+Motor+Corp.+v.+Maryland+Shipbuilding&hl=en&as_sdt=6,47&as_vis=1&case=3647672585089107867&scilh=0. 13. Howell v. City of Lumberton, 548 SE 2d 835 – NC: Court of Appeals 2001. URL: http://scholar.google.com/scholar_case?case=2451521459201324103&q=howell+v.+City+of+Lumberton&hl=en&as_sdt=6,47&as_vis=1; Union Oil Company v. Oppen, 501 F. 2d 558 – Court of Appeals, 9th Circuit. URL: http://scholar.google.com/scholar_case?case=10288445608907748181&q=negligent+pollution&hl=en&as_sdt=6,47&as_vis=1; Va. Elec. & Power Co. v. Savoy Const. Co., Inc., 294 SE 2d 811 – Va: Supreme Court. URL: http://scholar.google.com/scholar_case?case=2049238020440333298&q=VEPCO+v.+Savoy+Constr.+Co.&hl=en&as_sdt=6,47&as_vis=1. 14. Va. Elec. & Power Co. v. Savoy Const. Co., Inc., 294 SE 2d 811 Va: Supreme Court. URL: http://scholar.google.com/scholar_case?case=2049238020440333298&q=VEPCO+v.+Savoy+Constr.+Co.&hl=en&as_sdt=6,47&as_vis=1. 15. Knabe v. National Supply Div. of Armco Steel, 592 F. 2d 841 – Court of Appeals, 5th Circuit 1979. URL: http://scholar.google.com/scholar_case?case=6567134336388743732&q=Knabe+v.+National+Supply+Div.&hl=en&as_sdt=6,47&as_vis=1. 16. Friends of H Street v. City of Sacramento, 20 Cal. App. 4th 152 – Cal: Court of Appeal, 3rd Appel URL: http://scholar.google.com/scholar_case?case=2615827034767561251&q=friends+of+H+Street+v.+city+of+Sacramento&hl=en&as_sdt=6,47&as_vis=1.

17. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3. Ст. 27. 18. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40. Ст. 356. 19. Стаття 1187 ЦК передбачає обов'язок відшкодувати шкоду незалежно від вини заподіювача шкоди, якщо остання була завдана джерелом підвищеної небезпеки. Критику цієї норми див.: Третяк Т.О. Добросусідство в земельному праві України. Київ: Алерга, 2019. С. 230–237. 20. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18. Ст. 144. 21. Black's Law Dictionary. – Sixth edition [edited by Black H.C.]. URL: http://archive.org/stream/BlacksLaw6th/Blacks%20Law%206th_djvu.txt. – С. 832. 22. Матвеев Ю.Г. Цит. работа. С. 171; Cooke J. Law of Tort. Harlow: Pearson Professional Limited, 2009. С. 347–348. 23. Викладено на основі прикладу, наведеного у роботі Cooke J. Law of Tort. Harlow: Pearson Professional Limited, 2009. С. 347, з відповідними змінами. 24. Merriam-Webster's Dictionary of Law. Massachusetts: Merriam-Webster, Incorporated Springfield, 1996. С. 334. 25. Ibid.

Tretiak Taras. The legal regulation of the ownership of land parcels in the interests of the neighbouring land parcel owner in United States of America

The paper deals with the study of the legal regulation of the restrictions on the ownership in land parcels in the interest of neighbouring land parcels owners in United States of America.

USA judicial practice develops the list of useful approaches to the appropriate assessment of the negative impact on the neighbouring land parcel. This experience implementation in Ukraine will improve the legal regulation of the restrictions on the ownership in land parcels in the interest of neighbouring land parcels owners. The negative impact on the neighbouring land parcel prevention legal regulation experience of USA is useful also for the judicial and the for other legal practice improvement. Ukrainian legal norms governing two neighbouring land parcels owners' relations are too general and sometimes just declarative. This situation allows the others appropriate assessment of the negative impact on the neighbouring land parcels criteria implementation, which although are not prescribed by the legislation, their implementation, however, is reasonable and causes the fair case solution. The impact on the other person's land parcel appropriateness provisions developed by the USA judicial practice is the source of negative impact appropriateness criteria that may be implemented in Ukrainian judicial practice.

As a result of the research the author comes to the following main conclusions. There are such types of delicts in USA law: the negligence, the nuisance, the trespass. The negligence takes place when the defendant fails to exercise the due care level or in the other words if it is not taken all measures expected from prudent and cautious person. Unlikely to negligence, the nuisance takes place when the due care level has been fulfilled, but the negative impact is unreasonable. Thus, if the damage caused by this impact is disproportionally great and the advantage from this impact for those, who causes the damage is negligible, the nuisance has been committed and the applicant is empowered to demand to eliminate this damage.

Article 103(1) of the Land Code of Ukraine obliges the land parcels owners or users to use the land parcels in the way causing least inconveniences to the neighbour. This obligation is too abstract and is difficult to be implemented in judicial practice. Based on USA judicial practice on negligence, the author come to conclusion that under Ukrainian legislation the negative impact on the neighbouring land parcel appropriateness criteria can be used the obligation to take all measure, the prudent and cautious person can do to prevent inconveniences to the neighbour. The legal bases allowing to use the obligation to take all measure the prudent and cautious person can do to prevent inconveniences to the neighbour is the article 1166 of Civil Code of Ukraine provision. Under this provision, the person is liable for the damage only provided that the person is guilty. Person is not guilty if he/she has taken all measure, the prudent and cautious person can do to prevent the damage.

Having analysed the USA judicial practice, the author come to conclusion that the person, who did not infringe the law provision, taken all measure the prudent and cautious person can do to prevent inconveniences to the neighbour is liable for the inconveniences (damage) only if these inconveniences (damage) are unreasonable. The inconveniences (damage) to the neighbour are unreasonable if they are: 1) unnecessary to the person causing them and very harmful for those who feel them.

Key words: the ownership rights in land parcel; restrictions on ownership rights in land parcel restrictions; neighbourliness rules; common law; USA law.