

Значна кількість звернень громадян до Полонського бюро правової допомоги пов'язана з консультаціями щодо земельних питань. У когось з них не визначена земельна межа, хтось вважає цю межу неправильною, комусь заважає дерево на ділянці сусіда або сарай, хтось скаржиться на шум, дим тощо. Продовжуючи тематику земельних питань, у **рамках проекту “Я маю право!”**, який реалізовується фахівцями системи безоплатної правової допомоги та органів юстиції на території всієї України, відділ «Полонське бюро правової допомоги» Шепетівського місцевого центру з надання БВПД роз'яснює про зміст та правила добросусідства.

Добросусідство: зміст та правила

Для врегулювання земельних відносин добросусідства у Земельному кодексі України (далі – ЗК України) присвячена 17 глава. Основна мета цього порядку полягає у забезпеченні такого використання землі, при якому власникам сусідніх земельних ділянок і землекористувачам заподіюється найменша кількість незручностей.

Положення зазначеної глави Закону України висвітлюють порядок захисту інтересів власників володінь, що межують між собою, а також врегулювання протиріч, які виникають при здійсненні прав на своє майно. Суб'єктами відносин добросусідства є як власники земельних ділянок, так і землекористувачі. У зв'язку з цим, правила про добросусідство виступають як обмеження щодо здійснення не лише права власності на земельну ділянку, а й інших прав на землю, зокрема, права постійного користування земельною ділянкою, оренди, емфітевзису (право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб), суперфіцію (довгострокове, відчужуване та успадковане право користування земельною ділянкою, переданою особі для будівництва та експлуатації на ній будівель та споруд) тощо.

Отже, зміст добросусідства полягає в сукупності прав та обов'язків суб'єктів таких відносин. У найбільш загальному вигляді зміст відносин добросусідства можна визначити як право кожного власника чи землекористувача вільно використовувати свою земельну ділянку за цільовим призначенням у межах і спосіб, що не справляють неправомірного впливу на сусідні землеволодіння. Передбачено також право вимагати від інших землекористувачів такого ж використання сусідніх земельних ділянок, при цьому обов'язок кожного власника – не допускати заподіяння неправомірного впливу на сусідні земельні ділянки.

Існує певний перелік статей застосування добросусідства.

Пункт 1 статті 103 ЗК України поняття незручностей трактує як затінення, задимлення, неприємні запахи чи шумове забруднення. Перелік таких незручностей не є вичерпним.

Пункт 3 цієї ж статті наголошує, що власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель (обмін земельних ділянок, раціональна організація територій, дотримання сівозмін, встановлення, зберігання межових знаків тощо).

У статті 104 ЗК України мова йде про необхідність уникнення шкідливого впливу, незручностей на сусідню земельну ділянку. Передумовою реалізації закріпленого у цій нормі права є ст. 50 Конституції України, яка зазначає, що кожен має право на безпечне для життя і здоров'я довкілля та на відшкодування завданої порушенням цього права шкоди. Діяльність фізичної чи юридичної особи, що призводить до знищення, псування, забруднення довкілля, є незаконною. Кожен має право вимагати припинення такої діяльності.

Стаття 105 ЗК України закріплює право власника або землекористувача відрізати корені дерев і кущів, які проникають із сусідньої земельної ділянки, якщо таке проникнення є перепорою у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням.

Відповідно до статей 106, 107 ЗК України, власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними. Основою для відновлення меж є інформація земельно-кадастрової документації. У разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки.

Стаття 108 ЗК України визначає порядок спільного використання межових споруд. У її першому пункті зазначено, що у випадках, коли сусідні земельні ділянки відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом або іншою спорудою, то власники цих ділянок мають право на їх спільне використання, якщо зовнішні ознаки не вказують на те, що споруда належить лише одному з сусідів.

Стаття 109 ЗК України зазначає про використання дерев, які стоять на межі земельних ділянок і містить чотири пункти.

1. Дерев, які стоять на межі суміжних земельних ділянок, а також плоди цих дерев належать власникам цих ділянок у рівних частинах.
2. Кожен із сусідів має право вимагати ліквідувати дерева, які стоять на спільній межі. Витрати на ліквідацію цих дерев покладаються на сусідів у рівних частинах.
3. Сусід, який вимагає ліквідації дерев, які стоять на спільній межі, повинен один нести витрати на ліквідацію дерев, якщо інший сусід відмовляється від своїх прав на дерева.
4. Вимога на ліквідацію дерев (кущів) виключається, якщо вони служать межовими знаками і залежно від обставин не можуть бути замінені іншими межовими знаками.

Саме на органи місцевого самоврядування покладено завдання вирішення земельних спорів та додержання громадянами правил добросусідства (ст. 158 ЗК України). Та якщо вирішити проблему на місцевому рівні не вдається, зарадити зможе лише суд.

Головний спеціаліст

відділу «Полонське бюро правової допомоги»
Рибак

Оксана