Г**РАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СОСЕДСКИХ ОТНОШЕНИЙ**

Попытка доходчиво и внятно сформулировать суть проблемы воздействия права на соседские отношения наталкивается на целый ряд сложностей. Одна из них состоит в том, что термин "соседское право" незнаком нашей правовой доктрине и законодательству, а редкое упоминание в текстах гражданско-правовых норм слова "соседи" ориентировано на бытовое, обиходное понимание его смысла.

И все же существо проблемы не в этом. Так сложилось, что регулирование соседских конфликтов (иными словами, всецело цивилистические споры между титульными владельцами сопредельного имущества) в основном осуществляется посредством административных мер. Многие полагают, что чем долго и зачастую малорезультативно искать правду в суде, опираясь на нормы Гражданского или Жилищного кодексов РФ, лучше вызвать милицию и образумить соседа-правонарушителя, пожаловаться на него по месту работы или отплатить ему адекватным поведением\*(1).

Целью настоящей работы является попытка разобраться в том, кто такие соседи в правовом восприятии и какие юридические методы наиболее эффективны для защиты их гражданских прав.

Что же представляют собой собственно "соседские отношения"? Дать им точное определение трудно. Ясно, что путем простого перечисления обозначить предмет нашего анализа невозможно, необходимы какие-то ориентиры. Два из возможных критериев упоминаются еще римскими юристами - это пограничность имущества и вещный характер прав субъектов. Такое классическое представление о соседстве, к сожалению, в современной жизни не охватывает и половины случаев, которые нужно рассматривать и регулировать как соседские конфликты.

Начнем с того, что разделение права на вещное и обязательственное крайне условно. Доктринальные разработки по этому вопросу находятся в явном несоответствии с законодательством. Так, аренда, наем и др. имеют целый ряд признаков, указывающих на вещный характер отношений, особенно когда речь заходит о связи "арендатор - третьи лица". Сервитуты, напротив, несмотря на их отнесение к вещным правам, имеют все основания считаться обязательствами.

Круг интересующих нас отношений может быть максимально широким. Хрестоматийные примеры о тяжбах собственников соседних земельных участков, споры о том, можно ли строить хлев рядом с соседской беседкой для отдыха и кто больше мешает: тот, кто слушает громкую музыку, или тот, кто постоянно ремонтирует свою квартиру, и т.д. - заставляют сделать вывод: соседские отношения всегда основаны на пограничности имущества субъектов, а следовательно, являются вещно-правовыми. Участниками подобных жизненных ситуаций чаще всего, конечно, становятся собственники недвижимого имущества, члены семей собственников, лица, обладающие правом пользования землей, правом проживания в жилых помещениях.

Однако если присмотреться внимательнее, то выясняется, что значительная часть соседских отношений основана на обязательствах. Использовать прилежащее друг к другу имущество могут арендаторы, доверительные управляющие и др. Понятно, что дуализм природы найма, аренды, доверительного управления есть общеизвестная истина, но формально отнести данные права к вещным нельзя. Таким образом, даже в классических случаях владения граничащим имуществом можно обнаружить конфликты не только вещных, но и обязательственных правообладателей.

Нет никаких оснований к тому, чтобы исключать из спектра "соседских" целый ряд "обязательственноподобных" отношений. Как, например, можно оценить отношения между соарендаторами? Неделимость предмета аренды и договорные основы их взаимоотношений практически не оставляют места для рассуждений о вещных элементах в их правах на имущество. Такого рода конфликт интересов тоже должен поглощаться категорией "соседи".

Из всех известных цивилистике критериев разграничения вещных и обязательственных прав только один, на наш взгляд, практически не может быть оспорен: вещные права мыслятся как бессрочные, постоянные, а обязательства всегда предполагают конечную дату, даже при отсутствии прямо выраженного срока. В таком контексте соседские связи тяготеют к вещным по своей природе правоотношениям, поскольку моделируются как длящиеся, создающие условия для множественных и постоянных нарушений прав.

Второй критерий - наличие общей границы у вещей - также не универсален, как и вещный характер прав соседствующих лиц. Дело в том, что нередко соседями являются лица, имущество которых не соприкасается. К примеру, собственники квартир в многоквартирном доме, арендаторы нежилых помещений в зданиях, разделенных тротуаром. Более того, соседями, по сути, следует назвать и лиц, обладающих правом общей собственности на вещь, хотя при этом вещь одна и нельзя говорить о граничащем имуществе. Наиболее часто встречаемые в судебной практике дела, связанные с взаимоотношениями между соседями, - это споры об использовании или приватизации чердачных и подвальных помещений многоквартирных домов, а также иных объектов общей собственности всех жильцов дома.

Итак, поскольку критерии определения соседских отношений, дошедшие до нас еще из римского частного права, не могут по отдельности или в совокупности ограничить область соседских отношений, а современного законодательного подхода не выработано, будем исходить из интуитивного, общераспространенного понимания соседства. Соседство есть взаимоотношения двух и более лиц, обладающих вещными или обязательственными правами на одно и то же либо граничащее друг с другом и расположенное в непосредственной близости имущество, что создает почву для возможных длящихся нарушений прав любой стороны.

Теперь попытаемся уяснить, почему, собственно, так проблематично регулирование соседских отношений. Заключается ли причина в отсутствии соответствующих правовых механизмов (низкий уровень юридической техники существующих норм, пробелы), или в неумении пользоваться имеющимися правовыми средствами, или в желании отдать все спорные ситуации на откуп саморегулированию посредством морально-бытовых обычаев? А может быть, как водится, судебная практика не смогла реализовать заложенные в законодательстве идеи?

Нормы, прямо или косвенно регулирующие соседские конфликты, в гражданском законодательстве есть, хотя их и немного. Но дело, разумеется, не в количестве и даже не в уровне их юридической техники. Главное - данные нормы крайне разрознены, "пунктирны". В частности, в п.2 ст.209 ГК РФ устанавливается общий предел осуществления права собственности - права и интересы третьих лиц; в ст.10 ГК РФ запрещается использовать гражданские права во вред третьим лицам (злоупотреблять правом) под угрозой отказа в защите права; в п.3 ст.292 ГК РФ предусматривается возможность защиты прав членов семьи собственника жилого помещения от любых третьих лиц; наконец, ст.293 ГК РФ и ст.98 Жилищного кодекса грозят прекращением права собственности или выселением из жилого помещения за систематическое нарушение прав и интересов соседей. Из данного перечня видно, что две из указанных норм имеют общий характер и требуют сложного толкования для применения к конкретному делу, а две оставшиеся статьи, напротив, очень узки по содержанию, и их использование не может обеспечить необходимое правовое воздействие на весь круг соседских конфликтов.

Попробуем смоделировать спорную ситуацию с участием соседей с тем, чтобы выяснить, как посредством приведенных норм можно ее разрешить. Допустим, в соседней квартире круглосуточно гремит музыка, поэтому вы и ваши домочадцы не можете спокойно отдохнуть после работы. Понятно, что при подобном нарушение ваших прав ни один суд не применит норму о выселении правонарушителей, несмотря на наличие предупреждений и длящийся характер нарушения. Ведь на одной чаше весов будут находиться "лишь" ваши "некоторые, вполне терпимые неудобства", а на другой - необходимость оставить людей без жилья. Можно, конечно, прибегнуть к ст.10 ГК РФ и с успехом доказать наличие злоупотребления правом в действиях соседей, но санкция за данное правонарушение довольно неопределенна. Отказ в защите права (п.2 ст.10 ГК РФ), во-первых, возможен в буквальном понимании только для истцов, а во-вторых, может проявляться в самых различных конкретных мерах, одна из которых - все то же прекращение права собственности на жилое помещение\*(2).

Таким образом, любой "соседский кризис" с точки зрения гражданского законодательства требует обязательного обращения в суд, что само по себе не обеспечивает оперативного регулирования, но даже при выполнении этого условия трудно надеяться на сколько-нибудь эффективное разрешение сложившейся ситуации. Потому-то соседи редко прибегают к исконным цивилистическим методам регулирования, вместо которых стремятся использовать публично-правовые, административные рычаги: вызвать милицию, представителей домоуправления и т.п.

Само по себе административное воздействие на соседские конфликты вполне уместно, и наша задача вовсе не в том, чтобы решить, какая отрасль нужнее и важнее. Просто при всей безусловной оперативности административных мер их воздействие кратковременно: с их помощью можно, например, заставить соседа сегодня выключить музыку, но все ваши дальнейшие взаимоотношения с ним так и останутся неурегулированными.

В определенных случаях соседских споров, когда речь идет о соседях-собственниках пограничного имущества, гражданско-правовые средства все-таки могут быть эффективными. Основным таким средством является негаторный иск. К.И. Скловский удачно определил его как способ защиты гражданских прав, изобретенный римским гением в интересах владеющего собственника, которому докучает нетактичный сосед\*(3).

Проживать в соседних квартирах, на рядом находящихся дачах или работать в расположенных через стенку офисах и не иметь никаких претензий друг к другу практически невозможно. Громкие звуки, неприятные запахи, мусор, необходимость пользования общими объектами природы или инфраструктуры (водоемом или водопроводом) неизбежно создают условия для длящихся, повторяющихся раздоров и правонарушений. Именно для устранения помех в реализации правомочий собственника и был придуман римскими юристами негаторый иск. Удовлетворение негаторных требований судом, к примеру, о прекращении строительной деятельности соседа, грозящей загрязнением вашему участку или затененностью окон в вашем доме, поможет реально воздействовать на противоправное поведение.

Однако и негаторный иск не панацея. Ситуации, при которых действия соседа не имеют какого-то овеществленного результата, т.е. не могут быть проконтролированы приставом-исполнителем, останутся конфликтными даже после удовлетворения негаторных требований. Допустим, сосед угрожает убить или избить вас, поджечь дом, и из страха вы не можете свободно пользоваться своим жильем. Подобные случаи не редкость, но при удовлетворении судом негаторного иска такое решение невозможно будет исполнить, ведь для этого в квартире пришлось бы поставить милицейский пост или поселить пристава.

Необходимо подчеркнуть, что область соседского права - одна из тех сфер человеческой жизнедеятельности, где правовые средства почти бессильны, вернее, условием их эффективности являются сложившаяся культура и обычаи общежития.

Если обратиться к зарубежным нормам о правилах соседских взаимоотношений, к примеру, между собственниками жилых помещений, то несложно заметить, что они основаны именно на сложившихся общественных представлениях и принципах. Так, в §14 германского Закона о праве собственности на жилое помещение и о праве длительного пользования жилой площадью, определяющем круг обязанностей домовладельцев, указано, что собственники жилых помещений должны пользоваться ими "таким образом, чтобы не создавать своими действиями неудобства для других домовладельцев, выходящие за пределы упорядоченного общежития"\*(4). Предполагается, что принципы общежития в Германии известны любому участнику гражданских отношений и даже без перечисления в нормах закона могут быть использованы судом для регулирования соседских конфликтов.

Некоторые такие принципы подробно толкуются в литературе\*(5), в частности принцип "старшинства собственности". Речь идет о том, что, приобретая дом в жилом престижном квартале города, вы должны понимать: в этом месте уже заведен определенный порядок осуществления права собственности, поэтому здесь нельзя устроить свиноферму или разводить змей. Напротив, если купленный вами земельный участок располагается в деревне, то, строя там виллу, вы должны быть готовы терпеть сельские звуки и запахи, приспосабливаться к устоявшемуся до вашего появления образу жизни. Эти простые правила в нашем государстве игнорируются не только участниками гражданских отношений, но и законодателем, а следовательно, правоприменителями. А ведь, по сути, эти обычаи выступают ограничителями негаторных требований, что крайне важно для справедливого разрешения споров соседей.

При регулировании конфликтов между соседями, особенно в связи с рассмотрением судами требований об устранении препятствий в пользовании имуществом, следует учитывать, что существуют такие негативные эффекты жизнедеятельности соседей, которые связаны с нормальным функционированием собственности. Это правило было сформулировано еще в Древнем Риме\*(6), о нем много писали дореволюционные русские цивилисты\*(7). Нужно согласиться с Д.В. Дождевым в том, что возникновение у собственника претензий к соседу при вполне нормальном поведении последнего - явление нечастое\*(8). Важно помнить об установленной еще римскими юристами обязанности терпеть обычные проявления соседской деятельности и не подавать иски об их устранении.

Дело в том, что полное устранение неудобств, причиной которых становятся соседи, возможно только при условии абсолютного бездействия этих лиц. Если квартира или дом заселены и используются, это неминуемо влечет появление дыма, мусора, шума воды, звуков от телевизора или фортепиано и проч. Поэтому иски о прекращении подобных помех должны оцениваться судом исходя из принципа разумности и добросовестности, ведь нередко подача таких исков представляет собой не что иное, как злоупотребление правом на защиту, сутяжничество.

В одной из новейших зарубежных гражданско-правовых кодификаций - Гражданском кодексе Квебека - содержится норма (п.976), направленная на регулирование прав соседей именно с этих позиций: "Соседи должны терпеть обычные причиняемые соседями неудобства, которые не превышают должных пределов терпения, исходя из природы и местоположения их земельных участков или из местных обычаев"\*(9).

Применительно к сказанному нужно еще заметить, что сложившиеся в различных регионах России обычаи соседских отношений могут, пожалуй, самым лучшим образом влиять на подобные конфликты, но они не учитываются судами в силу законодательного ограничения применения обычаев как источников права сферой предпринимательских отношений.

Теперь попробуем разобраться в том, почему "не работают" наиболее жесткие санкции за нарушение правил соседского взаимодействия - прекращение прав собственности или найма (ст.98 ЖК РСФСР и 293 ГК РФ).

Показательный пример из судебной практики приводит Л. Щенникова\*(10). Она описывает случай, когда в суд с требованием о выселении нанимателя соседней комнаты в порядке ст.98 ЖК РСФСР обратился гражданин, который подвергался избиению и угрозам убийством со стороны соседа, и это было установлено приговором суда. Однако подобных нарушений прав оказалось недостаточно для того, чтобы доказать в суде невозможность совместного проживания, оснований для прекращения найма соседнего жилого помещения не нашлось. Вывод автора сводится к следующему: "Нельзя абсолютизировать защиту частных прав и частного интереса, не видя здесь интересов других лиц, не проводя общегосударственную политику пресечения противоправных действий, по сути, злоупотреблений своими гражданскими правами"\*(11).

Думается, что здесь актуальнее вести речь не о пресловутом столкновении частного и публичного интересов, а о коллизии двух частных соседских интересов, поскольку суду в каждом случае трудно выбрать из двух частных правообладателей того, кто нуждается в защите больше. Безусловно, и государство стремится пресечь злоупотребления субъективными гражданскими правами как вид правонарушений, но в данном случае его интерес вторичен, производен от стремления частных лиц защитить свои права. В связи с анализом конкретного примера, приведенного Л. Щенниковой, хотелось бы еще заметить, что он, безусловно, иллюстрирует крайнюю степень соседских конфликтов, но не может быть квалифицирован как злоупотребление правом. Дело в том, что причинение вреда соседу или угрозы в его адрес не есть реализация субъективного права виновным (ни у кого нет права избивать, оскорблять или угрожать другим лицам). Поэтому совершаемое им деяние не подпадает под действие нормы ст.10 ГК РФ, что еще раз доказывает невозможность свести все противоречия между соседями к модели злоупотребления правами.

При применении норм о выселении суд должен решить, что лучше: обеспечить потерпевшему соседу нормальную жизнь в его квартире и оставить правонарушителя без крыши над головой или все-таки сохранить жилье для нарушителя, но вынудить его соседа терпеть неудобства? При такой постановке вопроса в качестве государственного интереса может пониматься желание не пополнять армию лиц без определенного места жительства.

Это не значит, что такая санкция за нарушение прав соседей, как прекращение прав нарушителя, не нужна. Видимо, требуется продуманный механизм, позволяющий гибко подходить к каждому случаю. Так, при рассмотрении подобной ситуации суд должен выяснить, имеется ли у выселяемого лица иное место для проживания, при необходимости - обеспечить его временным жильем до приобретения им новой квартиры или заключения нового договора найма жилого помещения. Нередко подобная задача осложняется наличием членов семьи нанимателя, выселяемого в порядке ст.98 ЖК РСФСР, или собственника, право которого прекращается по ст.293 ГК РФ. Ясно, что эти лица, имеющие право ограниченного пользования жильем, будут препятствовать не только применению данной санкции, но и реализации имущества собственника с публичных торгов в соответствии с абз.2 ст.293 ГК РФ.

Сложилось так, что среди правоприменителей распространено узкое толкование состава последней из приведенных норм, когда, по сути, рассматривается только одно нарушение правил соседского взаимодействия - ненадлежащее хозяйственное использование своего жилого помещения, которое может привести к разрушению соседних помещений. Трудно согласиться с тем, что именно такая форма нарушений, как бесхозяйное отношение к помещению, является преимущественной в исследуемой нами области социальных отношений. Скорее всего, ее легче зафиксировать документально, успешнее можно доказать в суде, но это не значит, что она широко распространена.

Буквальное понимание диспозиции указанной нормы может как восполнить отчасти пробел в защите права соседей - собственников жилых помещений, так и способствовать негативным тенденциям, привести к произволу судебного усмотрения. Если проанализировать первый абзац ст.293 ГК РФ, несложно заметить, что там грамматически выделяются два или три основания для прекращения права собственности на жилое помещение. Союз "либо", стоящий между оборотами "систематическое нарушение прав и интересов соседей" и "бесхозяйственное обращение с жильем, допускающее его разрушение", однозначно указывает на наличие двух самодостаточных условий применения данной нормы.

Другое дело - как толковать перечисленные через запятую словосочетания "использование помещения не по назначению" и "нарушение прав и интересов соседей". Восприятие запятой как знака, отделяющего одно от другого, будет означать самостоятельность и третьего условия. В таком прочтении содержание данного правила будет охватывать все без исключения варианты ненадлежащего осуществления прав собственниками жилых помещений, и за любой из них может последовать прекращение права собственности. С нашей точки зрения, следует рассматривать эту конструкцию не как перечисление, а как единое целое, в котором вторая часть уточняет первую и которое может быть сформулировано следующим образом: "использование помещения не по назначению, ведущее к нарушению прав и интересов соседей".

Более того, разумно при толковании указанной нормы "вынести за скобки" фразу о нарушении прав и интересов соседей, поскольку этот предел будет с необходимостью нарушен и при использовании помещения в ущерб назначению (например, не для проживания, а для размещения склада продукции и т.п.) и при бесхозяйном обращении с ним. Следовательно, можно утверждать, что основаниями для принудительного прекращения права собственности на жилое помещение выступают два конкретных состава злоупотребления вещным правом.

Если же согласиться с тем, что прекращение права собственности на жилое помещение возможно при любом нарушении прав и интересов соседей, то ситуация с регулированием соседских отношений только усугубится, поскольку очевидно, что данная санкция должна иметь исключительный характер и применяться к наиболее серьезным конфликтам между соседями, когда иные средства неэффективны. Иначе за систематическое включение соседом громкой музыки, после предупреждения со стороны местных органов, его (собственника) могут лишить права на занимаемое помещение.

В заключение хотелось бы отметить, что в данной работе остались незатронутыми многие спорные ситуации в области соседства, в частности вопросы сервитутного регулирования и т.п. Тем не менее общий вывод очевиден: административными средствами проблему соседского взаимодействия можно оперативно "обезболить", но окончательно разрешить конфликт, дать защиту на длительное время по силам только гражданско-правовым методам, поскольку сама ситуация является частным случаем осуществления гражданских прав. Нужно совершенствовать цивилистические средства воздействия на данные конфликты и создавать продуманные механизмы применения имеющихся средств.

Литература

\*(1) Некоторые авторы прямо указывают на то, что собственники жилых помещений, которые нарушают права соседей в связи с использованием квартиры не по назначению, должны привлекаться к ответственности, и все требования к ним следует предъявлять через административные органы (см.: Макаров Г. Право собственности на квартиру и жилой дом // Хозяйство и право. 1998. N 5. С.117-118).

\*(2) См.: Поротикова О.А. Отказ в защите права как санкция за злоупотребление субъективным гражданским правом // Актуальные проблемы гражданского права, гражданского и арбитражного процесса. Ч.1: Гражданское право: Материалы научной конференции / Под ред. Е.И. Носыревой, Т.Н. Сафроновой. Воронеж, 2002. С.131-143.

\*(3) См.: Скловский К.И. Негаторный иск: отрицание не должно быть огульным // Бизнес-адвокат. N 7, 2001 г.

\*(4) Германское право / Пер. с нем. / Науч. ред. Р.И. Кариулин. М., 1999. Ч.III. С.65 (серия "Современное зарубежное и международное частное право").

\*(5) См.: Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М., 1999. С.209, 219 и др.

\*(6) См.: Дождев Д.В. Римское частное право: Учебник для вузов. М., 1996. С.346-347.

\*(7) См., напр.: Гамбаров Ю.С. Курс гражданского права. Спб., 1911. Т.1. Часть общая. С.382 и след.

\*(8) См.: Дождев Д.В. Указ. соч. С.347.

\*(9) Гражданский кодекс Квебека. М., 1999. С.164 (серия "Современное зарубежное и международное право").

\*(10) См.: Щенникова Л. Неприкосновенность собственности на жилище и защита интересов соседей // Российская юстиция. 2001. N 4. С.24-25.