



Я уже достаточно давно живу в своем доме и могу не только с теоретической, но и с практической точки зрения засвидетельствовать, что соседское право есть институт востребованный. Более того, наблюдая бурное загородное строительство, не побоюсь предположить, что важность его будет только возрастать.

К сожалению, наша правовая система пока не может похвастаться разработанностью соседского права. Разрозненные нормы, касающиеся отдельных вопросов пользования соседской недвижимостью, рассеяны по актам разного уровня и разной отраслевой принадлежности. При этом у нас нет ни общей теории этих прав, ни общих положений, им посвященных. Строго говоря, нет даже единого понимания природы самого соседского права, а следовательно, и применимого метода регулирования. Это приводит к невозможности даже в рамках конкретного судебного спора дать однозначный ответ на простейшие бытовые вопросы, ежедневно возникающие у миллионов людей. Носят ли ограничения права собственности, устанавливаемые в интересах соседей, императивный характер или же они могут быть скорректированы соглашением соседей? В частности, можно ли на основании соглашения с соседом посадить деревья ближе к забору, чем предусмотрено нормативно? Можно ли договориться о том, чтобы сосед не застраивал мне вид из окна? Допустим ли договор о сохранении фактической границы участков, несмотря на выявленную кадастровую ошибку? Будут ли эти и подобные им соглашения действовать при смене собственника соседнего участка? Как распределяются расходы на строительство забора между владельцами смежных участков? В конце концов, кому принадлежат яблоки, упавшие на соседний участок? Кажущаяся малозначительность этих вопросов не должна нас обманывать — они имеют непосредственное отношение к вопросу о содержании права собственности.

Впрочем, в этой неурегулированности можно найти и светлую сторону. Соседское право — институт, который должен рождаться и развиваться прежде всего в реальной жизни, а не в кабинетах ученых. Правовой быт постепенно найдет ответы на практические вопросы, судебная практика отсеет наиболее одиозные варианты. Задача правоведов прежде всего не навредить поспешным регулированием, увлекшись умозрительными конструкциями. Однако не стоит, конечно, безучастно смотреть на процессы, происходящие в правоприменительной практике. Мы должны помочь ей, предложив такие методы регулирования соседских отношений, которые будут решать практические вопросы и при этом согласовываться с системой иных правовых институтов. Для этого в нашем распоряжении имеются как отечественный опыт (ведь даже советский закон знал соседское право, т.е. наша правовая традиция тут непрерывна), так и богатейшие наработки зарубежного права. Поэтому не стоит сетовать на отсутствие стройной системы норм, а нужно последовательно и по мере сил способствовать ее появлению.

А.О. Рыбалов

начальник управления конституционных основ частного права
Конституционного Суда РФ, доцент юридического факультета СПбГУ,
кандидат юридических наук