

Довыденко В.А.

студент

Байкальский государственный университет

ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗРЕШЕНИЯ СОСЕДСКИХ СПОРОВ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ И ПРОЦЕССЕ

***Аннотация:** В статье анализируются правоприменительные проблемы, возникающие при разрешении соседских споров в гражданском праве и процессе. Отсутствие законодательно закрепленных критериев допустимого воздействия (шум, запахи, вибрация) приводит к неединообразной судебной практике. Рассматриваются сложности правовой квалификации соседских соглашений, конкуренция негативного иска и иска о запрещении деятельности (ст. 304 и ст. 1065 ГК РФ), а также проблемы компенсации морального вреда при нарушении неимущественных прав соседей. На основе анализа научных позиций и разъяснений Пленума Верховного Суда РФ сделаны предложения по совершенствованию законодательства: введение критериев существенности воздействия, придание соседским соглашениям вещно-правовой силы, процессуальное разграничение исков и установление презумпции морального вреда.*

***Ключевые слова:** соседские споры, соседское право, добрососедские отношения, негативный иск, соседское соглашение, злоупотребление правом.*

Dovydenko V.A.

student

Baikal State University

ENFORCEMENT ISSUES IN CIVIL LAW AND PROCESS FOR THE RESOLUTION OF NEIGHBORHOOD DISPUTES

***Abstract:** The article analyzes law enforcement issues arising in the resolution of neighborhood disputes in civil law and process. The absence of legislated criteria for permissible exposure (noise, odors, vibration) leads to uneven judicial practice. The difficulties of the legal qualification of neighboring agreements, the competition of a negative claim and a claim for the prohibition of activities (Article 304 and Article 1065 of the Civil Code of the Russian Federation), as well as the problems of compensation for moral damage*

in violation of the moral rights of neighbors are considered. Based on the analysis of scientific positions and explanations of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation, proposals were made to improve the legislation: the introduction of criteria for the materiality of impact, giving neighboring agreements material and legal force, procedural delimitation of claims and the establishment of a presumption of moral damage.

Key words: *neighborhood disputes, neighborhood law, neighborhood relations, negative lawsuit, neighborhood agreement, abuse of law.*

Введение. Взаимодействие владельцев смежных объектов недвижимости – земельных участков, жилых и нежилых помещений, машино-мест – неизбежно порождает конфликты. Существование добрососедских отношений прямо связано с исполнением каждой стороной своих обязательств. Отсутствие в российском законодательстве легального определения понятия «сосед» и чёткого перечня обязанностей сторон создаёт серьёзные трудности для правоприменителя. Следует отметить, что обязанности сторон соседского правоотношения закреплены в различных нормативных актах, включая источники публичных отраслей права, но как таковое правовое регулирование отсутствует. Цель данного исследования – выявить правоприменительные проблемы разрешения соседских споров и предложить пути их решения.

Методы исследования. Методологическую основу работы составил диалектический метод, позволивший рассмотреть соседские споры как динамичное правовое явление. Использовались формально-юридический метод и сравнительно-правовой метод. Теоретическую базу составили работы А.Ю. Аминевой, Е.Г. Семеновой, А.Н. Латыева, а также других авторов.

Результаты оригинального авторского исследования

1. Проблема определения существенности воздействия.

Основная сложность при разрешении соседских споров – установление границы между допустимым и недопустимым воздействием. Е.Г. Семенова констатирует отсутствие нормативных критериев

допустимости опосредованного соседского воздействия (шум, запахи, вибрация, затенение)¹. Пленум Верховного Суда РФ в постановлении № 44 от 12.12.2023 указал, что незначительное нарушение градостроительных норм (например, минимальные отступы от границы участка) может быть признано несущественным и не влечь сноса постройки². Однако для иных видов воздействия (шум, запахи) подобные критерии отсутствуют. А.Ю. Аминева выделяет критерии незначительного воздействия: отсутствие недопустимого влияния на использование участка, соблюдение нормативов и разумных пределов. На практике суды вынуждены использовать оценочные категории, что порождает единообразие решений³.

2. Проблема правовой природы соседских соглашений.

Для урегулирования конфликтов стороны всё чаще заключают соседские соглашения (о порядке пользования общей стеной, о размере компенсации за неудобства). А.Н. Латыев характеризует такие соглашения как обязательственные договоры, права по которым действуют только между сторонами⁴. Д.А. Монахов указывает на нестабильность таких соглашений из-за возможности расторжения и предлагает использовать вещно-правовые механизмы (например, установление отрицательного сервитута), обладающие свойством следования за недвижимостью⁵. Е.Г. Семенова добавляет, что неопределённость правовой природы соседских соглашений (вещный или обязательственный договор) затрудняет их судебную защиту.

3. Конкуренция негаторного иска и иска о запрещении деятельности.

¹ Семенова Е.Г. Правовое регулирование и проблемы защиты прав и интересов соседей // Вестник Московского университета МВД России. 2025. № 4. С. 121-126.

² Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке»

³ Аминева А.Ю. Понятие, принципы и способы защиты соседского права // Имущественные отношения в РФ. 2025. № 3 (282). С. 69-80.

⁴ Латыев А.Н. Пределы и формы частной автономии в соседских отношениях // Закон. 2024. № 10. С. 17-28.

⁵ Монахов Д.А. Вещно-правовые механизмы регулирования соседских отношений // Закон. 2024. № 10. С. 41-51.

Защита прав соседей осуществляется преимущественно с помощью негаторного иска (ст. 304 ГК РФ⁶) – требования об устранении препятствий в пользовании имуществом. Однако, когда нарушение связано с длящейся деятельностью (например, работа вентиляции), возникает конкуренция со статьёй 1065 ГК РФ (предупреждение вреда). Т.С. Краснова полагает, что негаторный иск является основным способом разрешения соседских споров⁷. В то же время, А.Ю. Аминева отмечает, что если истец заявляет требование по ст. 1065 ГК РФ⁸, но в обоснование указывает на воспрепятствование пользованию имуществом, суд квалифицирует спор как негаторный. И наоборот, требование запретить деятельность на будущее рассматривается по правилам ст. 1065 ГК РФ. Это создаёт процессуальную неопределённость для заявителя⁹.

4. Проблема компенсации морального вреда.

В соседских спорах часто нарушаются неимущественные блага (покой, благоприятная окружающая среда). В судебной практике встречается случай, когда распространение запахов через вентиляцию было расценено как нарушение конституционного права на благоприятную окружающую среду (статья 42 Конституции РФ¹⁰), а не как причинение вреда здоровью. Суд назначил компенсацию морального вреда. Данный пример приводит Е.Г. Семенова.

И.А. Емелькина полагает, что необходимо закрепить в законе презумпцию возникновения морального вреда при нарушении прав соседей, поскольку подобные ситуации всегда вторгаются в сферу частной

⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025, с изм. от 25.03.2026)

⁷ Краснова Т.С. Негаторный иск как способ разрешения соседских споров // Закон. 2024. № 10. С. 52-63.

⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.06.2025, с изм. от 16.12.2025)

⁹ Аминева А.Ю. К вопросу об особенностях обязанностей сторон в соседских правоотношениях // Правовое государство: теория и практика. 2022. № 3(69). С. 5-12.

¹⁰ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)

жизни¹¹. Действующие нормативные акты не содержат особых положений о компенсации морального вреда в соседских отношениях. Следовательно, истцу требуется доказывать факт перенесенных физических или нравственных страданий.

5. Проблема, связанная с использованием принципа, запрещающего злоупотребление правом. В статье 10 Гражданского кодекса РФ установлен запрет на реализацию своих прав исключительно с целью доставить неудобства соседу (такое поведение называют шиканой). По мнению З.А. Ахметьяновой и И.И. Шакирова, данный принцип опирается на нравственные категории доверия и правил добрососедства. В одних случаях он получает прямое закрепление в законе, в других же остается лишь заявленной нормой без четкого механизма действия¹².

Ключевая проблема заключается в том, что факт злоупотребления правом признается только по решению суда, при этом решающую роль играет внутреннее убеждение судьи. Из-за этого схожие по характеру действия соседей в разных судебных инстанциях могут оцениваться прямо противоположным образом.

Заключение. Таким образом, можно сделать следующие выводы.

1. Законодательство не содержит четких измеримых признаков, позволяющих отнести запахи, шум или вибрацию от соседнего помещения к существенному вредоносному воздействию. В результате судебные органы лишены возможности выработать единый подход при рассмотрении таких конфликтов. На практике они, как правило, принимают решения только в тех ситуациях, когда зафиксировано превышение предельно допустимых уровней, предусмотренных санитарными и техническими нормативами.

¹¹ Емелькина И.А. Задача соседского права - заставить считаться интересами соседей и до разумных пределов переносить неудобства, которые причиняет соседство // Закон. 2024. № 10. С. 8-16.

¹² Ахметьянова З.А., Шакиров И.И. Принцип недопустимости злоупотребления правом // ВЭПС. 2024. № 2. С. 79-84.

2. Письменные договоренности между соседями фактически не встроены в систему вещного права. Такие соглашения обладают обязательственной силой только для подписавших их сторон. Следовательно, при смене собственника недвижимости новый владелец не связан условиями этих договоренностей. Указанное обстоятельство существенно снижает практическую ценность договорного способа разрешения соседских споров.

3. Действующее законодательство предоставляет собственнику возможность использовать для защиты своих прав как негаторный иск (статья 304 Гражданского кодекса РФ), так и иск о запрещении деятельности, создающей угрозу причинения вреда (статья 1065 Гражданского кодекса РФ). Однако выбор между этими способами сопряжен для заявителя с определенными рисками. Ошибочное определение надлежащего правового инструмента влечет за собой отказ в удовлетворении заявленных требований по формальным процессуальным основаниям, без рассмотрения существа спора.

4. Поскольку закон не устанавливает автоматического предположения о наличии морального вреда в случае нарушения прав соседей, получить компенсацию за похожие действия крайне сложно. Заявителю приходится самостоятельно обосновывать степень перенесенных им нравственных переживаний, несмотря на то что сам факт проникновения в частную сферу его жизни является очевидным и не требует дополнительных доказательств.

Предложения по решению научной проблемы и возможному применению результатов:

1. Законодательное закрепление критериев допустимости воздействия. Предлагается дополнить статью 287.4 ГК РФ (в действующей редакции о помещениях) или разработать отдельную главу «Соседское право», где указать, что не является нарушением: а) воздействие в пределах санитарно-эпидемиологических и технических нормативов; б)

кратковременное (до 30 минут в дневное время) воздействие, связанное с обычной хозяйственной деятельностью; в) воздействие, обусловленное природно-климатическими или топографическими особенностями местности (принцип соотнесения конфликта с объективными обстоятельствами).

2. Придание соседским соглашениям вещно-правовой силы. Предлагается легализовать возможность регистрации соглашений между соседями в Росреестре в качестве обременений (по аналогии с сервитутом), чтобы такие соглашения сохраняли силу при смене собственника. Также необходимо развивать нормы соседского права в этом направлении.

3. Верховному Суду РФ рекомендуется дать разъяснение, что при являющемся негативном нарушении (шум, запахи, дым) истец вправе одновременно заявлять требования как об устранении препятствий (ст. 304 ГК РФ), так и о запрещении деятельности на будущее (ст. 1065 ГК РФ) без риска отказа в связи с ненадлежащим способом защиты.

4. Внести изменения в статью 151 ГК РФ, указав, что нарушение права на благоприятную окружающую среду и покой в результате действий соседа, выходящих за допустимые пределы (установленные ст. 287.4 ГК РФ), предполагает причинение морального вреда и не требует дополнительного доказывания.

Результаты данного исследования могут быть использованы в правотворческой деятельности для совершенствования гражданского законодательства, а также в судебной практике при разрешении категории споров, связанных с защитой прав и законных интересов соседей.

Список использованных источников

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025, с изм. от 25.03.2026)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.06.2025, с изм. от 16.12.2025)
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке»
5. Аминев А.Ю. К вопросу об особенностях обязанностей сторон в соседских правоотношениях // Правовое государство: теория и практика. 2022. № 3(69). С. 5-12.
6. Аминев А.Ю. Понятие, принципы и способы защиты соседского права // Имущественные отношения в РФ. 2025. № 3 (282). С. 69-80.
7. Ахметьянова З.А., Шакиров И.И. Принцип недопустимости злоупотребления правом // ВЭПС. 2024. № 2. С. 79-84.
8. Емелькина И.А. Задача соседского права - заставить считаться интересами соседей и до разумных пределов переносить неудобства, которые причиняет соседство // Закон. 2024. № 10. С. 8-16.
9. Краснова Т.С. Негаторный иск как способ разрешения соседских споров // Закон. 2024. № 10. С. 52-63.
10. Латыев А.Н. Пределы и формы частной автономии в соседских отношениях // Закон. 2024. № 10. С. 17-28.
11. Монахов Д.А. Вещно-правовые механизмы регулирования соседских отношений // Закон. 2024. № 10. С. 41-51.
12. Семенова Е.Г. Правовое регулирование и проблемы защиты прав и интересов соседей // Вестник Московского университета МВД России. 2025. № 4. С. 121-126.