

Що робити, якщо ваш сусід не дотримується правил добросусідства?

Власник земельної ділянки вільно обирає, як її використовувати. Але трапляється, що його спосіб використання землі має негативний вплив на сусідні (суміжні) земельні ділянки. Тому у Земельному кодексі України чітко визначено обов'язок дотримання добросусідських відносин.

В чому ж полягає зміст добросусідства?

Зміст добросусідства розкривається у статті 103 Земельного кодексу України (і полягає у тому, що власники та землекористувачі земельних ділянок повинні 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).

Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які заважають сусідам використовувати їх земельні ділянки за цільовим призначенням. Це називається неприпустимим впливом.

Сусіди зобов'язані здійснювати будь-яку дозволена діяльність на своїх ділянках, не порушуючи права на землю один одного, та дотримуватись при цьому принципу співпраці в напрямку покращення загальних якісних характеристик землі. До прикладу, сусіди, використовуючи у своїй діяльності прогресивні технології вирощування сільськогосподарських культур, зобов'язані неухильно дотримуватись законодавства про охорону земель. Власникам ділянок, що межують між собою, слід співпрацювати у питаннях раціональної організації територій, дотримання сівозмін, встановлення та збереження межових знаків.

Які найтипівші випадки негативного впливу на сусідню земельну ділянку?

Зведення занадто високої споруди чи такої, що дуже близько розташована до межі із сусідньою земельною ділянкою, і перешкоджає доступу сонячного світла, внаслідок чого пригнічується ріст овочів, фруктів, ягід, що ростуть у сусідів; неприємні запахи, які поширюються на сусідні земельні ділянки в зв'язку з утриманням худоби чи птиці; спалювання листя, сміття, яке призводить до забруднення повітря на сусідній ділянці; використання технічних засобів (магнітофонів, пилорам, верстатів тощо), які через високу гучність спричиняють шумове забруднення – це типові приклади порушення правил добросусідства. Проте, варіантів таких порушень – безліч.

Часто трапляються ситуації, коли власники чи землекористувачі самовільно знищують зелені насадження (відрізають корені дерев, кущів), які проникають на їхню земельну ділянку із сусідньої, не думаючи про правомірність та законність таких дій. Тут варто зважати, що так чинити можна лише тоді, якщо таке «проникнення до вас рослинності» заважає використовувати вам свою земельну ділянку за цільовим призначенням. В усіх інших випадках – це незаконно! Порушнику доведеться понести цивільну та адміністративну відповідальність: відшкодувати в повному обсязі шкоду, завдану майну іншої особи, та ще й сплатити штраф.

Тому під час використання земельних ділянок, сусідам необхідно пам'ятати: в першу чергу – не посягати на чужу землю, по-друге – без дозволу не переходити межу між власною та сусідньою ділянками, а, по-третє – підтримувати в належному стані встановлені межові знаки.

Що робити, якщо правила добросусідства не дотримуються?

ЗК України встановлено, що спори щодо дотримання правил добросусідства вважаються земельними спорами. Так, відповідно до статті 158 ЗК України органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори, що стосуються додержання громадянами правил добросусідства.

Тому, якщо ваші сусіди в добровільному порядку не дотримуються правил добросусідства, ви маєте право подати заяву до сільської, селищної або міської ради аби примусити їх виконувати зазначені вимоги. Така заява розглядається у тижневий строк з дня її подання за участю зацікавлених сторін. За наслідками розгляду заяви приймається рішення, де і зазначається порядок його виконання.

Якщо ж ви не згодні з рішенням органу місцевого самоврядування, то його можна оскаржити у судовому порядку.

Для того, щоб звернутися до суду, необхідно зафіксувати порушення вашого земельного права. Це здійснюється органами Державної екологічної інспекції України, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, експертами. В свою чергу, залежно від видів порушення, доказами будуть акти перевірок, висновки експертів, показання свідків тощо. Ці та інші докази, а також документи, які посвідчують право власності або право користування земельною ділянкою, разом із позовною заявою подаються до суду за місцезнаходженням земельної ділянки.

