



Посилення
Правових Можливостей

Земля: добрі стосунки з сусідами, або вирішення земельних конфліктів між сусідами

Що таке добросусідство? Це відносини між сусідами, морально-етичні правила та дружні стосунки, які властиві для сусідів, а також умови співіснування сусідів, сусідські права та обов'язки.

Відповідно до Земельного кодексу України власники та користувачі сусідніх земельних ділянок (сусіди) повинні обирати такі способи використання землі, які відповідають цільовому призначенню земельних ділянок та за яких власникам і землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдаватиметься найменше клопотів.

Нехтування цими приписами призводить до порушення правил добросусідства та конфліктів між сусідами.

Найпоширеніші суперечки та конфлікти між сусідами стосуються спорів за межу, проникнення на сусідську земельну ділянку неприємних запахів, задимлення, затемнення ділянки, гучний шум тощо.

Власники та землекористувачі сусідніх земельних ділянок мають право вимагати припинення діяльності, що ведеться на сусідній земельній ділянці, якщо здійснення такої діяльності може завдавати шкоди здоров'ю людей, тварин, псувати повітря.

Звертаємо увагу, що для підтримки добросусідських стосунків потрібна воля обох сторін!

Сусіди можуть порушувати будівельні норми — правила розташування при будівництві житлових будинків, господарських споруд, парканів тощо; землевпорядні норми — норми щодо визначення, розташування, зберігання, знищення межових знаків; санітарні норми — задимлення, затемнення, гучний шум, сприяння проникненню на суміжну земельну ділянку неприємних запахів, нечистот, утворення смітників.

Практика вирішення конфліктів, як правило, полягає в зверненні до сільської ради чи до суду. Однак дуже часто такі дії лише погіршують ситуацію.

Межа

Власники земельних ділянок не мають права самостійно визначати межі земельної ділянки. Вони зобов'язані робити це лише після отримання згоди власників сусідніх земельних ділянок та письмового дозволу органів місцевого самоврядування.

Законодавством встановлено обов'язок для власників сусідніх земельних ділянок сприяти своєму сусідові у встановленні чітких меж,

а також відновленні межових знаків, якщо вони зникли, перемістились або стали невидимими.

Звертаємо увагу на те, що земельні ділянки можуть бути відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом тощо — це називається межева споруда.

Ліквідація межової споруди, що спільно використовується, чи заміна однієї межової споруди на іншу в односторонньому порядку без взаємного погодження сусідів заборонена принаймні доти, доки один із власників зацікавлений в існуванні такої споруди. Разом із тим, земельний закон визначає обов'язок сусідів у таких випадках утримувати межові споруди в належному стані (якщо сусіди є співвласниками такої споруди, то відповідні витрати вони повинні ділити навпіл або ж в інший спосіб, якщо між ними була укладена відповідна угода).

Дерева на межі

Земельний кодекс України встановлює спе-

ціальні правила використання дерев, які ростуть на межі сусідніх земельних ділянок, та їхніх плодів власниками таких ділянок.

По-перше, сусіди мають право використовувати їх у рівних частинах.

По-друге, кожен із сусідів має право вимагати ліквідації дерев, що ростуть на межі, причому витрати на їх знищення розподіляються між сусідами порівну. Такі витрати можуть бути покладені на одного із сусідів, який вимагає ліквідації дерев, у разі, якщо інший сусід відмовляється від свого права на дерева.

По-третє, визначено заборону на ліквідацію дерев (кущів), якщо вони слугують межовими знаками і не можуть бути замінені іншими межовими знаками.

Увага! Якщо сусіди не дійшли згоди, дерево може бути зрізане за рішенням відповідної сільської ради.

Діють також такі правила:

- на чю територію падають (потрапляють) плоди з дерев, та особа має право їх використовувати;
- якщо заважають гілки, власник земельної ділянки має право їх спиляти, але тільки ті,

що знаходяться на його території;

- якщо корені дерев проникають на земельну ділянку і є перешкодою у використанні її за призначенням, їх можна зрізати.

Будівництво будівель, споруд огорожень

Відповідно до будівельних правил (норм):

- будову присадибних земельних ділянок слід здійснювати згідно з проектами, узгодженими місцевими архітектурними та іншими зацікавленими установами;
- будівлі, що споруджені без проекту та з непогодженими відхиленнями від проекту, вважаються об'єктами самовільної забудови.

Зверніть увагу!

1. Відстань від стін будинків з вікнами, що виходять із житлових кімнат, кухонь, веранд та головних входів у будинок, до інших житлових будинків та господарських будівель (без утримання худоби та птахів) має бути не менше 7 м.
2. Відстань від межі суміжної ділянки до стін житлового будинку або господарської споруди повинна бути не менше 1 м.

Конструкції будинків та споруд, що виступають, не повинні перетинати меж сусідніх ділянок.

3. Ділянки житлових будинків можуть бути відділені з боку вулиць та сусідніх ділянок огорожами від зовнішньої сторони будівлі та споруди до стовбура дерева на сусідній земельній ділянці – 5 м, від меж сусідньої земельної ділянки до стовбура дерева – 3 м.
4. Привиборі місця розташування майданчика або приміщення для смітників повинні бути враховані такі умови: мінімальне віддалення від вікон і дверей житлових будинків і громадських будівель – не менше 20 м; можливість проїзду транспорту для вивезення сміття в будь-яку пору року.

Наші поради

1. Якщо конфлікт не вирішено, слід звернутись із письмовою заявою до відповідного органу (наприклад, санстанції) та сільської (селищної, міської) ради, отримати їхні висновки щодо порушення прав землевласника. Потім можна звертатись до суду.
2. Щоб запобігти конфліктам, варто встановити межові знаки на кордонах вашої

- земельної ділянки. Це може зробити землевпорядна організація за незначну плату, якщо є згода сусідів та дозвіл сільської ради.
3. Дотримуйтеся правил добросусідства, а також будівельних, землевпорядних та санітарних норм.

Як уникнути конфліктів?

Головне правило: ваше ставлення до сусідів має бути таким, яким би ви хотіли, щоб було їхнє ставлення до вас. Не вчиняйте дій, що можуть призвести до конфлікту. Судитися та сваритися можна безкінечно та безрезультатно, тож краще через паркан чути привітання й побажання доброго здоров'я!

Звертаємо увагу, що цей буклет має рекомендаційний характер, тож розбір окремих ситуацій потребує консультації з фахівцем.

Законодавство час від часу змінюється, тому подана інформація не є офіційним тлумаченням чинного законодавства.

Додаткова інформація на цю тему, а також електронний варіант буклета та консультації з різних правових питань — на сайті “Правовий простір” www.pravo.prostir.ua.



Цей буклет видано в рамках ініціативи “Посилення правових можливостей бідних верств населення”, яку реалізує Міжнародний Фонд Відродження за програмою “Верховенство права”.