

ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОНЯТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ПОДЗЕМНЫХ СООРУЖЕНИЙ

Удовенко И. Н., Халлик Е.В.
Оренбургский государственный университет

С учетом быстрых темпов роста населения Земли во всем мире складывается мнение, что использование наземного и надземного пространства еще не предел возможностей использования территорий. Вследствие чего возрастает интерес к использованию подземного пространства. Направления применения подземного пространства касаются не только транспортной и инженерной инфраструктуры, но и всех сфер жизнедеятельности в населенных пунктах.

Освоение подземного пространства, это главное направление развития любого мегаполиса. Необходимость планомерного освоения такого пространства появилась еще в прошлом веке.

В современном городском подземном строительстве преобладают три основных направления

- коммерческая подземная недвижимость – подземные торговые и торгово-развлекательные площади, паркинги, торговые площади в подземных пешеходных переходах;
- строительство транспортных артерий – автодорожные туннели, метро;
- инженерная инфраструктура.

Увеличивающаяся нагрузка на земельные ресурсы в городах и совершенствование технологий строительства приводит к появлению многофункциональных объектов недвижимости со сложной архитектурой освоения подземных пространств. Таким образом, одному участку поверхности могут соответствовать различные сооружения, находящиеся на земле, под или над землей.

Выделение земли для размещения объектов недвижимости требует оформления прав на земельный участок, в том числе его картографического отображения в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, в системе кадастрового учета и обязательной регистрации прав на такие объекты. В соответствии с действующим законодательством, земельный участок – это часть земной поверхности, а для функционирования подземных объектов наземная часть земельных участков на прямую не выделяется. Кроме того, права на подземные пространства с расположенными в них объектами не подлежат регистрации и не могут быть отображены в существующей кадастровой системе. Следовательно, возникает ряд вопросов:

- определение правового статуса подземных пространств и объектов недвижимости, размещенных в них;
- какими законодательными актами регулируется использование подземного пространства;

- какая документация призвана подтверждать факт существования и режим использования подземных объектов недвижимости и занимаемых ими пространств;

- как картографически отобразить подземные объекты с учетом требований к картографической основе кадастра недвижимости;

- каким образом подземные объекты могут быть отображены в существующей кадастровой системе;

- где и каким образом подземные объекты должны регистрироваться;

- какие технологии позволяют оперировать не площадями, а пространствами (объемами).

Федеральный закон «О кадастровой деятельности» [1] частично предусмотрел ответы на поставленные вопросы, не дал их. Закон предусмотрел, что в случае предусмотренном самим законом кадастровый инженер может дополнительно выполнить работы по определению местоположения сооружения на земельном участке путем описания конструктивных элементов с учетом высоты или глубины элементов сооружения. Как видим, законодательная возможность имеется, но законом не разъясняется ни порядок такого описания ни форма и формат сведений, полученных в результате таких измерений, ни способ внесения таких сведений в кадастр или получения таких сведений их кадастра. А самое главное пока не предусмотрена цель использования таких сведений, например при регистрации прав на объекты или определении их кадастровой стоимости.

Эффективное и безопасное использование подземного пространства в городах, которое в свою очередь не связано с добычей ископаемых, является одним из важнейших факторов развития экономики, приобретающим в современных условиях особую значимость.

На данный момент техническое и правовое регулирование в исследуемой области не в полной мере учитывает сложившиеся потребности российского общества, что приводит к снижению экономической эффективности использования подземного пространства. Это касается и нормативной регламентации вопросов, связанных с подземными сооружениями. Проблемой остается то, что термин "подземное сооружение" отсутствует в нормах федерального законодательства. Ранее, до 1 января 2017 года, такой термин присутствовал в законе «О государственном кадастре недвижимости» [2], но исключительно в контексте того, что сведения о таких сооружениях могут внесены в сведения кадастра при условии «если иное не предусмотрено федеральным законом». Но развития это законодательное «разрешение» не получило, а в условия введения закона «О кадастровой деятельности» и вовсе утратило силу.

Тем не менее, в гражданском законодательстве имеется термин "сооружение", которое относит любое сооружение к недвижимым вещам (ст. 130 Гражданского кодекса РФ) [3]. В этой связи такая категория сооружений, как «подземное» можно безоговорочно отнести к объектам недвижимости, права на которые и кадастровый учет которых должны осуществляться в силу закона. В

свою очередь следует отметить, что не все подземные сооружения можно напрямую отнести к сооружениям как таковым. В контексте градостроительного кодекса [4] под сооружением понимаем объект возникший в результате строительства. Такой объект видится как объемная, плоскостная и в большинстве случаев линейная строительная система. Как правило такая система, как сооружение имеет наземную, надземную и (или) подземную части, которая в свою очередь состоит из несущих и ограждающих строительных конструкций. Промышленную, производственную систему.

Подземная часть не является обязательной для всех сооружений в целом. Например, у зданий такая подземная часть может быть, не является обязательной. Отметим, что здание это тоже результат строительства. Здание, это тоже строительная система, причем объемная строительная система которая может иметь надземную и (или) подземную части. В последний год много внимания уделено машино-местам. Так вот, такие машино-места это те-же помещения, расположенные в подземной части здания. Здесь же, в подземной части здания расположены и сети инженерно-технического обеспечения функционирования здания.

Тем не менее нельзя смешивать подземные части зданий с объектами, которые можно именовать подземными сооружениями. Такое объединение может привести к отождествлению терминов. А отождествление терминов здание и сооружение (подземное сооружение) сделает невозможным отделить один объект от другого по его уникальным признакам, не сможет представить объект, как объект с самостоятельным объемом прав и обязанностей по его использованию.

Известно, что определение сооружения, в том числе подземного сооружения и здания, в том числе с его подземной частью, рассматривается законом как результат строительства, при этом разграничение их производится по целям использования (здание может иметь жилое или нежилое назначение, а сооружение - только нежилое) и определенным технико-инженерным свойствам (у сооружений может иметься кроме подземной и надземной частей еще и наземная).

Не следует игнорировать и такой важной частью определения недвижимости, как ее прочная связь с землей. Согласно гражданскому кодексу РФ именно прочная связь земель является основным критерием отнесения объекта к недвижимым вещам. В свою очередь именно земельное законодательство (Земельный кодекс РФ, ст.11.1) [5] устанавливает правила отнесения объекта к земельным участкам и устанавливает их как часть земной поверхности. При этом ключевым в этом термине является слово – поверхность, то есть подземная часть участка опять не включена в оборот недвижимых вещей. Если углубиться, то можно утверждать, что на самом деле в земельном кодексе речь идет не о земле как таковой, а о литосфере, как части земной коры, потому что то, что ниже – это недра земли. Поэтому, при определении перечня объектов, которые можно отнести к недвижимым, например в законодательстве о кадастровом учете, выполнении кадастровых работ и регистрации прав на результат та-

ких работ нужно говорить не о земле (поверхности земли), а о земной коре и, в свою очередь, внести в перечень недвижимости и подземные сооружения.

Список литературы

- 1. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности"- [Электронный ресурс]: режим доступа: <http://www.garant.ru>.*
- 2. Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"- [Электронный ресурс]: режим доступа: <http://www.rg.ru>.*
- 3. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ)- [Электронный ресурс]: режим доступа: <http://www.garant.ru>.*
- 4. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ- [Электронный ресурс]: режим доступа: <http://www.garant.ru>.*
- 5. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ- [Электронный ресурс]: режим доступа: <http://www.garant.ru>.*