

ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ПОДЗЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Д.Ю. Аршакян

В результате анализа отечественной и зарубежной литературы, а также действующего земельного законодательства выявлены проблемы учета подземных объектов недвижимости. Предложены варианты кадастрового учета подземных объектов недвижимости в существующем двухмерном кадастре недвижимости и при переходе к ведению трехмерному кадастру недвижимости.

Ключевые слова: кадастр недвижимости; подземные объекты недвижимости; 3D-кадастр; структура кадастрового номера объекта недвижимости.

С необходимостью осваивать подземное пространство рано или поздно сталкивается каждый мегаполис. Строятся большие многофункциональные подземные комплексы различного назначения, транспортные и коммуникационные тоннели, подземные стоянки и гаражи, торговые, производственные и складские помещения и др. [1].

Согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [2].

В России кадастровую деятельность в отношении недвижимого имущества регулирует Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре). Положения Закона о кадастре применяются в отношении подземных сооружений, если иное не предусмотрено федеральным законом (часть 7 статьи 1 Закона о кадастре). Порядок государственного кадастрового учета объектов недвижимости установлен главой 3 Закона о кадастре. При этом Закон о кадастре не устанавливает особенностей осуществления государственного кадастрового учета земельных участков, занятых подземными сооружениями. Постановка на государственный кадастровый учет сооружения осуществляется на основании заявления о государственном кадастровом учете и технического плана сооружения (ч. 2 ст. 16, ч. 3 ст. 22 Закона о кадастре). Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке устанавливается посредством определения координат характерных точек контура такого здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке (ч. 5 ст. 41 Закона о кадастре) [3].

Согласно пунктам 26, 27 Требований к подготовке технического плана сооружения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23.11.2011 № 693 (далее – Требования), в технический план включаются координаты характерных точек контура сооружения, то есть точек изменения описания контура сооружения на земельном участке. В случае, если сооружение является подземным, контур такого сооружения на земельном участке определяется как совокупность контуров конструктивных элементов такого подземного сооружения, расположенных на поверхности земельного участка. Проекция подземных конструктивных элементов сооружения не является контуром сооружения. При этом проекция подземных конструктивных элементов на Чертеже (Схеме) отображается одним из способов, указанных в пункте 26 Требований, специальными условными знаками (приложение к Требованиям) [4].

В соответствии со статьей 7 Закона о кадастре площадь объекта недвижимости является уникальной характеристикой для таких объектов недвижимости, как земельный участок, здание или помещение. Таким образом, в государственный кадастр недвижимости не вносятся сведения о площади сооружений, в том числе подземных, а вносятся сведения о площади земельных участков, занятых такими помещениями.

Возникает вопрос, как осуществлять налогообложение с земельных участков, занятых подземными сооружениями, если их граница не отображается на кадастровой карте? Ведь фактическая проекция такой границы на земную поверхность может пересекать границу земельных участков на земной поверхности, а их площадь не вносится в реестр объектов недвижимости, как уникальная характеристика.

Государственный кадастр недвижимости является основным экономическим механизмом управления земельными ресурсами и имуществом муниципальных образований.

Принятый в нашей стране порядок кадастрового учёта основан на представлении сведений об объектах на плоской (двумерной) кадастровой карте, не допускающей взаимного перекрытия земельных участков и объектов недвижимости. В действительности же большое количество реальных объектов пересекаются в двумерной проекции на карту. К таким объектам относятся и подземные сооружения. Таким образом, возникает противоречие между нормами действующего законодательства и фактическим положением дел.

В ходе рассмотрения проблемы нами были проанализированы различные зарубежные кадастровые системы с точки зрения подхода к осуществлению кадастрового учёта подземных объектов [8]. Как выяснилось, частично вопросы совместного использования земли и пространства над и под ней могут быть сняты с помощью сервитутов. Однако более современный подход заключается в переходе к учёту не плоских участков земли, а трёхмерных частей пространства, будь то на земле или под ней. Такой подход был назван 3D-кадастром [5].

В условиях интенсивного развития общества рациональное развитие территории, безусловно, связано с системой эффективного налогообложения. При сформировавшейся устойчивой системе нормативно-правовых актов, сегодня возникает достаточно большое количество вопросов, на которые сможет ответить только 3D-кадастр, в том числе и в отношении подземных сооружений. Все это обусловлено интенсивностью развития общества и предусматривает решение сложнейшей фискально-социальной задачи: необходимо сбалансировать интересы системы налогообложения и общие социальные задачи общества. Система 3D-кадастра раскрывает полностью пространственно-физических и юридических опций недвижимости. Ее главный ориентир – реализация новых процедур через преемственность предыдущих сформированных систем кадастра и регистрации. Для юридического закрепления в нашей стране концепции 3D-кадастра необходимо будет ввести понятия «права собственности в трёхмерном пространстве». Законодательство и гражданско-правовые отношения должны быть приведены в соответствие с возможностью обеспечения операций с 3-мерными правами. Концепция 3D-кадастра уже апробирована за рубежом и является реальной перспективой для России [5].

Создание трехмерного кадастра недвижимости в России должно привести к упорядочению регистрации прав и кадастрового учета подземных инженерно-технических сооружений и объектов инфраструктуры, с отображением в кадастровой базе данных их расположения, во взаимосвязи с земельными участками и связанными с ними другими объектами недвижимости.

Тем не менее, в настоящий момент времени ни в одной стране мира полноценно не функционирует 3D-кадастр, чаще всего они представлены гибридными формами – кадастр недвижимости ведется в привычном двухмерном измерении, а лишь отдельные объекты учитываются и отображаются как трехмерные.

На сегодняшний день переход от двухмерного кадастра к трехмерному в России, как и в других странах, является достаточно проблематичным в связи огромными финансовыми и временными затратами, ведь для этого необходимо будет пересмотреть всё действующее законодательство, создать трехмерные модели местности с расположенными на них объектами недвижимости.

В связи с вышеизложенным, необходимо найти альтернативные пути учета подземных объектов недвижимости, количество которых растет с каждым днем особенно в крупных городах. Таким путем может стать внесение в нормы действующего законодательства таких поправок, которые бы позволили учитывать подземные объекты в существующем двумерном кадастре в целях полноценной реализации прав на такие объекты, налогообложения и управления такими объектами недвижимости.

В Норвегии подземный участок идентифицируется так же как и участок на поверхности, только дополнительно прибавляется число 300 в конце кадастрового номера. Номер участка начинается с единицы. Это дает каждому подземному участку четкое определение местоположения и во взаимоотношении с собственностью на поверхности. Собственник имущества на поверхности должен быть согласен отказаться от своих прав на подземное пространство. Существующие подземные участки (подготовленные под застройку или с возведенными объектами) измеряются как в горизонтальной плоскости, так и в вертикальной, и идентифицируются как точные объемы. В подготавливаемых документах каждому углу присваиваются координаты, а также указываются высоты пола и потолка. Регистрационный номер и план идентифицируют участок, как объем, но в некоторых реестрах размеры участка даются в квадратных, а не в кубических метрах [7].

На кадастровой карте такой земельный участок изображается другим цветом, нежели объекты недвижимости, расположенные на земной поверхности. Поэтому пересечения границ на кадастровой карте легко объяснимы с первого взгляда [7].

Аналогичную систему учета подземных объектов недвижимости можно ввести и в России. Для этого, на наш взгляд, необходимо пересмотреть структуру кадастрового номера объектов недвижимости, в которую можно ввести дополнительную символику, указывающую расположение объекта недвижимости в подземном пространстве. Точно так же можно поступить и с объектами недвижимости, расположенными над поверхностью земли. Вариантом такого обозначения может стать добавление заглавной буквы «П» в конце кадастрового номера объекта недвижимости. Например, если действующая структура кадастрового номера объекта недвижимости имеет вид:

КО:КР:КК:КН [6], где

КО – номер кадастрового округа,

КР – номер кадастрового района,

КК – номер кадастрового квартала, где расположен объект недвижимости,

КН – кадастровый номер объекта недвижимости в данном кадастровом квартале,

то структура кадастрового номера будет выглядеть следующим образом: КО:КР:КК:КН:П.

При этом, подземным объектам недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета будут присваиваться последующие кадастровые номера в кадастровых кварталах, где они расположены.

Идентичное обозначение можно ввести и для объектов недвижимости, расположенных над уровнем земли, добавив в конце кадастрового номера заглавную букву «Н», и структура кадастрового номера надземного объекта недвижимости, будет выглядеть следующим образом: КО:КР:КК:КН:Н.

Также следует ввести определенные обозначения таких нестандартных объектов на кадастровой карте с помощью выделения их границ определенным цветом. Полные же сведения об этих объектах недвижимости будут отражены в реестре объектов недвижимости, где содержатся сведения государственного кадастра недвижимости в текстовом виде.

Таким образом, при анализе норм действующего законодательства относительно кадастрового учета подземных объектов недвижимости выявляются многочисленные противоречия и пробелы, которые не позволяют в полной мере осуществлять управление такими объектами недвижимости. Предложенная методика учета данных объектов недвижимости сделает их кадастровый учет простым, доступным для понимания, позволит полноценно реализовывать вещные права и осуществлять налогообложение до перехода к трехмерному кадастру недвижимости.

Библиографический список

1. Лагуткин, А.В. Объекты подземного строительства в России: проблемы признания права собственности / А.В. Лагуткин, Л.Ю. Грудцына // Образование и право. – 2013. – № 5 (45)–6 (46). – С. 8–16.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая). – URL: <http://www.rg.ru/2008/03/24/gk1-dok.html>.
3. Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». – URL: <http://www.rg.ru/2007/08/01/kadastr-doc.html/>.
4. Приказ Минэкономразвития России от 23.11.2011 № 693 «Об утверждении требований к подготовке технического плана сооружения». – URL: <http://www.rg.ru/2012/02/17/sooruzhenie-dok.html>.
5. Калачёва, Н.И. Применение 3-D кадастра современной составляющей в земельно-имущественных отношениях дорожного хозяйства / Н.И. Калачёва, В.Г. Филиппов // САПР и ГИС автомобильных дорог. – 2013. – № 1. – С. 67–69.
6. Приказ Минэкономразвития России от 04.04.2011 № 144 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров». – URL: <http://www.rg.ru/2011/05/20/kadastr-dok.html>.
7. Valstad, T. Developments of the 3D Cadastre in Norway. – URL: http://www.gdmc.nl/3DCadastre/literature/3Dcad_2006_03.pdf.
8. Stoter, J.E. 3D Cadastre. – Delft, the Netherlands – NCG, Netherlands Geodetic Commission. – 2004. – URL: http://www.itc.nl/library/papers_2004/phd/stoter.pdf.

[К содержанию](#)