

ТЕХНІЧНА ЕКСПЕРТИЗА ТА ОЦІНКА МАЙНА

УДК 624.1 : 332.54

Мамонов К. А., д-р екон. наук

ВИЗНАЧЕННЯ ПІДЗЕМНОЇ НЕРУХОМОСТІ МІСТ У КАДАСТРІ: ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

Анотація. У статті розглянуті напрями визначення підземної нерухомості міст у кадастрі, враховуючи зарубіжний досвід та особливості її використання, запропоновані напрями удосконалення кадастрової системи шляхом застосування сучасних технологій і 3D кадастру.

Ключові слова: підземна нерухомість, поземельна книга, поземельний реєстр, реєстр оцінки, реєстр житла, GA-реєстр, 3D кадастр.

Аннотация. В статье рассмотрены направления определения подземной недвижимости городов в кадастре, учитывая зарубежный опыт и особенности ее использования, предложенные направления совершенствования кадастровой системы путем применения современных технологий и 3D кадастра.

Ключевые слова: подземная недвижимость, поземельная книга, поземельный реєстр, реєстр оцінки, реєстр жилья, GA-реєстр, 3D кадастр.

Abstract. In the article the definition lines underground cities in the real estate cadastre, given the international experience and especially its use of proposed directions for improvement of cadastre system through the use of modern technology and 3D cadastre.

Keywords: underground property Land Register, the Land Registry, the registry valuation of housing register, GA-register, 3D cadastre.

Постановка проблеми. Для забезпечення розвитку та управління підземної нерухомості, зростання ефективності її управління особливого значення має дослідження досвіду зарубіжних країн. Слід відзначити, що

визначення підземної нерухомості у кадастрах мають певні особливості, що впливає на її розподіл та використання.

Дослідженням питань формування й використання підземної нерухомості займаються вчені: Л. Бодум, Т. Валстад, Г. Еріксон, Е. Соренсен, Е. Стотер, Л. Янсон та ін.

Поряд з існуючими розробками, особливого значення мають напрями дослідження, пов'язані із визначенням підземної нерухомості у кадастрах різних країн, що дозволяє застосовувати відповідний досвід у вітчизняній практиці.

Метою статті є систематизація існуючого міжнародного досвіду до визначення підземної нерухомості у кадастрах різних країн.

Виклад основного матеріалу. Західноєвропейські кадастрові системи мають однакові ознаки, які формуються за відповідними напрямами: реєстр ділянок, кадастрові карти та ведення правових записів. Техніка обліку володінь розрізняється, хоча реєстр ділянок нерухомості має кожна країна. Такий реєстр може бути власне Поземельним реєстром (Поземельної книгою) або ж його складовою частиною. Кадастр (або сукупність результатів кадастрових зйомок) і Поземельний реєстр, як правило, веде єдина організаційна служба, рідше - ці служби різні, але кооперуються між собою в обміні даними для взаємного контролю та освіти багатопільового кадастру [1].

Дослідження напрямів і особливостей управління підземною нерухомістю показовим є досвід Нідерландів. Основний законодавчий акт у представлені сфері є Цивільний Кодекс Нідерландів, де земельну та кадастрову реєстрацію виконує одна організація - Кадастр. Він включає збори нотаріальних справ, що створюють реальні права на землю. Зв'язок між кадастровою та земельною реєстрацією здійснюється через кадастровий номер. Основою кадастрової реєстрації є ділянка, що знаходиться зверху на поверхні. Конструкції та інфраструктура під або вище поверхні не реєструються безпосередньо як об'єкти. Інформація щодо таких конструкцій може бути отримана на підставі тих прав і обов'язків, які пов'язують їх з ділянками, що знаходяться на поверхні [7].

Кадастровий географічний набір даних містить кордони і номери ділянок, контури будівель, назва вулиць і номери будинків. Контури залізниць, транспортних мереж і мереж телезв'язку відображаються в топографічній частині кадастрової карти, але інформація щодо них в набір даних кадастру не

входить [5].

Підземні об'єкти у Нідерландах можуть бути зареєстровані в існуючій кадастровій системі на підставі наступних прав: власності, обмежене право власності (суперфіцію, довгострокової оренди, сервітуту), спільна власність. У системі реєстрації кожному праву власності відповідає унікальний код [5].

Права власності в Нідерландах мають відношення до поверхневих ділянок, яке включає простір вище і під ділянкою на висоту і глибину, яку користувач має можливість застосовувати. Використання простору вище і під поверхнею дозволено третім особам, поки це досить високо чи низько, і не перешкоджає користувачеві наземної частини.

Власники можуть бути обмежені у використанні ділянки обмеженими правами такими, як суперфіцій, довгострокова оренда, сервітут або громадські обмеження [5]. Якщо щодо земельної ділянки не встановлені ніякі права, діють правила вертикального і горизонтального приєднання.

У Данії існують чотири основні реєстру нерухомого майна, які підпорядковані різним органам влади: кадастровий реєстр; земельний реєстр (Поземельна книга); реєстр будівель і житла (BDR); реєстр оцінки (SVUR).

Кадастр Данії підпорядкований Національному Агенству землевпорядкування та кадастру, яке є підрозділом Міністерства навколишнього середовища. Головним завданням кадастру Данії є підтримка ефективного земельного ринку та забезпечення основи для належного управління земельними ресурсами [4].

Земельний реєстр - це реєстр прав на нерухоме майно, підпорядкований Міністерству Юстиції. Він містить юридичні дані про права власності, ім'я власника землі, інформацію про застави і сервітути. Починаючи з 2000 р, земельний реєстр повністю переведений в електронний вигляд, хоча права власності залишаються доступними тільки аналогово. Земельний реєстр використовує ідентифікатори нерухомого майна, встановлені кадастром.

Муніципалітети (кількість 275) відповідальні за два види реєстрації нерухомого майна: будівель і житла (BDR) та оцінки (SVUR). Міністерство Економіки та Внутрішніх справ несе відповідальність за ці дві реєстрації [4].

Кадастровий реєстр в Данії складається з чотирьох частин: реєстр нерухомого майна та земельних ділянок, кадастрова карта, листи вимірювань, що відносяться до кордонів, реєстр контрольних пунктів, що використовуються при кадастрових зйомках.

Закони Данії базуються на принципах міжнародного права на власність: право власності встановлюється на ділянці і не обмежується у вертикальному вимірі. Горизонтальний поділ (юридичний або фактичний) у власності може бути встановлений обмеженнями, які визначаються у відповідності з приватним і публічним правом.

Поняття підземної земельної ділянки у діючому законодавстві Данії відсутнє. Земельна ділянка обмежується тільки вертикальними межами, горизонтальні межі встановлюються тільки шляхом обмежень [6]. Отже, виділити підземну частину земельної ділянки в самостійну одиницю нерухомості та відобразити її в реєстрах фактично неможливо. Проте існування підземних об'єктів вимагає визнання їх правового статусу.

Для здійснення проектів щодо формування та використання підземної інфраструктури розвиваються спеціальні сервітути-тунелі (tunnel-servitudes), сервітути-станції (stations-servitudes) і сервітути виходів непередбаченого випадку (emergency-exits-servitudes). Ці сервітути визначили обмеження на власників ділянок, під якими знаходяться конструкції, і на власників ділянок, що знаходяться поряд з ними [6].

Прикладом застосування представленого підходу є визначення підземної інфраструктури метрополітену в м. Копенгагені. У цьому контексті слід відзначити, що метро перетинає близько 1000 об'єктів приватної власності. Сервітути-тунелі встановлені на 150-ти ділянках. Сервітути-тунелі забороняють власникам відповідних ділянок використовувати простір нижче певної відстані від поверхні в залежності від того, наскільки тунель знаходиться нижче цієї ділянки. Також не дозволяється впливати на поверхню вище тунелю, наприклад, мати будинок висотою більше 6 поверхів. Більш значні обмеження визначені на ділянки, які розміщуються вище станцій та аварійних виходів. Вид обмежень залежить від відстані до конструкцій.

У результаті дослідження визначені недоліки та проблеми щодо кадастрової реєстрації підземних об'єктів, що функціонують у Данії. Зокрема, земельна ділянка в державі законодавчо визначається тільки вертикальними межами, тому визначення юридичного статусу підземним об'єктам неможливо. У Данії нерухома власність завжди пов'язана з поверхневими ділянками. Власник нерухомого майна завжди встановлюється на цих ділянках, проте він обмежений у використанні всієї ділянки в її вертикальних кордонах тільки сервітутами.

Кадастр Норвегії є інформаційною системою, яка заснована на земельних ділянках. Як національний, так і місцевий уряди, розробили правила, що гарантують визначеність кордонів нерухомості та орендованої землі, мають відповідні розміри і нанесені на карті, мають оновлені і повні записи.

Хоча реєстрація землі в Норвегії регулювалася, починаючи з XIII століття, тільки після того, як в 1978 р набув чинності Закон про поділ землі, у всій країні введена єдина система реєстрації майна. Однак цей закон охоплює майно в двовимірному просторі. Це ускладнило ідентифікацію та реєстрацію підземних структур. Муніципалітет м. Осло разом із Земельним Реєстратором розвивав кадастр, який би зміг охопити тривимірні об'єкти [8].

Загальний принцип реєстрації вище визначених прав ґрунтується на Методі Осло, тому відповідно до нового закону більшість підземних об'ємів, створених в м. Осло, стануть законними.

Характеризуючи кадастрову систему по “методу Осло”, визначено, що вся земля муніципалітету розділена на фіксовані номери великих територій, до кожної з яких відноситься основний реєстраційний номер. Ці території потім розділяються на ділянки і нумеруються по порядку номерами ділянок. У межах муніципалітету визначають ділянку унікально ідентифікованою територією, яка має відповідний номер (вісім цифр). На національному рівні додані ще чотири цифри, щоб ідентифікувати муніципалітет [9].

Підземна ділянка ідентифікується також як і ділянка на поверхні, тільки додатково додається 300. Номер ділянки починається з одиниці. Це дає кожній підземній ділянці чітке визначення місця розташування і у взаємовідносини з власністю на поверхні. номери області від 601-900 резервуються для ділянок над землею, але поки що це було використано для ділянки нижче поверхні землі [9].

Виділення підземних ділянок здійснюється за відповідною процедурою, що і для їх аналогів, які знаходяться на поверхні. Власник відповідного майна повинен дати згоду на відмову від його прав на підземний простір. У Норвегії не встановлена обмежена глибина власності. Але зазвичай власність вниз приймається на рівень її можливого використання.

Для позначення підземних ділянок введено поняття «будівельна ділянка» («construction parcel»), оскільки виділення підземного простору обумовлюється необхідністю розміщення підземних об'єктів будівництва: тунелі, паркінги,

торгові площі [8]. Таким чином, підземні ділянки пов'язані з будівельними об'єктами, що знаходяться на поверхні.

Кадастрова система Швеції складається із Законів про Землю (the Land Law), Про формування майна (the Real Property Formation Act), Про практичність сервітутів (the Utility Easements Act), Про об'єднання споруд (the Joint Facilities Act), Кодексу про землеустрій (the Land Survey Code) та Реєстру Нерухомості (the Real Property Register), який включає Земельний Реєстр (the Land Register).

З 1 січня 2004 р. в Швеції набуло чинності нове законодавство для багатовимірного визначення нерухомості (3D Кадастр) [3]. Закон був підготовлений комітетом, призначеним Шведським урядом в 1994 р., для дослідження потенціалу щодо вирішення проблем використання різних видів земель. Протягом 2004-2008 рр. сформовані 240 3D майнових одиниць.

Правила формування тривимірних майнових одиниць набули чинності з 1 травня 2009 р., які включені в існуюче законодавство, зокрема в Закон про землю (the Land Law) і Про формування майна (the Property Formation Act). Це означає, що мультипросторово певні майнові одиниці сформовані шляхом кадастрової процедури і підпорядковані вимогам земельної інспекції [3].

Реєстр нерухомості в Швеції складається з наступних частин [2]: Головний реєстр, Кадастрова індексна карта, реєстри координат, планів, блоків, адрес, загальних інженерних споруд (GA-реєстр).

Відповідно до Земельного кодексу Швеції до нерухомості належать комунікації, розташовані під або над землею, і перебувають у постійному користуванні. До одиниці нерухомості також відносяться і інші споруди, що знаходяться за межами одиниці нерухомості, у випадку, якщо вони призначені для постійного використання на правах сервітуту на користь даної власності і не належать до одиниці нерухомості, на якій вони знаходяться. Отже, в реєстрі Швеції можна отримати інформацію щодо підземних комунікацій, оскільки вони є самостійними одиницями нерухомості.

Сучасним напрямом розвитку кадастру підземної нерухомості є розробка й впровадження «3D кадастрів», які враховують тривимірні об'єкти нерухомості, і використовуються у Норвегії та Швеції. Пілотні проекти працюють в Данії, Нідерландах та Ізраїлі. Такі країни, як США, Канада, Австралія, Греція здійснюють наукові дослідження в галузі тривимірного обліку об'єктів нерухомості.

Висновки

Отже, у результаті аналізу існуючих кадастрових систем розвинених країн Європи встановлено, що сучасним напрямом є визначення підземної нерухомості, яка інтегрується у загальний будівельний комплекс, враховуючи наземні об'єкти. У цьому контексті розробляється багатоцільовий кадастр, який характеризує земельні, містобудівні, просторові, інвестиційні ознаки підземної нерухомості. Основним напрямом розвитку у сфері реєстрації та управління відносинами є формування «3D кадастру», що дозволить забезпечити системну візуалізацію різних аспектів та напрямів будівництва, розподілу та використання об'єктів підземної нерухомості.

Література

1. Управление по земельным ресурсам и государственному кадастру г. Ташкента. Анализ современных кадастровых систем: [сайт]. URL: <http://www.kadastr.uz/ru/other/46> (дата обращения: 20.04.2010).
2. Eriksson G. A New Multi-Dimensional Information System Introduced in Sweden / G. Eriksson // In Proceedings of FIG Working Week, Cairo, Egypt, April, 2005. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.oicrf.org/>.
3. Eriksson G. Strata Titles are Introduced in Sweden / G. Eriksson, L. Jansson // In Proceedings of FIG Working Week, Sydney, Australia, April 2010. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.oicrf.org/>.
4. Stoter J.E. 3D aspects of property transactions: comparison of registration of 3D properties in the Netherlands and Denmark / Jantien E. Stoter // Technical Report GISSt No. 24, Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies, November, 2003. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.juritecture.net>.
5. Stoter J.E. 3D Cadastre / J.E. Stoter – NCG, Netherlands Geodetic Commission, Delft, July, 2004. – 342 p. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.itc.nl/library/Papers_2004/.
6. Stoter J.E. 3D registration of real property in Denmark / J.E. Stoter, E.M. Sorensen, L. Bodum. // In Proceedings of FIG Working Week, Athens, Greece, May, 2004. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.fig.net/pub/athens/papers/ts25/TS25_5_Stoter_et_al.pdf.
7. Stoter J.E. Conceptual 3D Cadastral Model Applied in Several Countries / J.E. Stoter, P. Oosterom, H. Ploeger, H. Aalders // In Proceedings of FIG Working Week, Athens, Greece, May, 2004. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.juritecture.net>.
8. Valstad T. How Is the Development in the World of Cadastre towards More than Two Dimensions / T. Valstad // In Proceedings of FIG Working Week, Eilat, Israel, May, 2009. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.oicrf.org/>.
9. Valstad T. The Oslo Method – a Practical Approach to Register 3D Properties / T. Valstad // In Proceedings of FIG Working Week, Paris, France, April, 2003. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.oicrf.org/>.

Рецензенти:

Славінська О.С., д-р техн. наук, Національний транспортний університет.
Харченко А.М., канд. техн. наук, Національний транспортний університет.

Reviewers:

Slavinska O.S., Dr. Tech. Sci., National Transport University.
Kharchenko A.M., Cand. Eng. Sci. (Ph.D.), National Transport University.

Стаття надійшла до редакції: **17.05.2016 р.**