

## ПЕРСПЕКТИВЫ СОЗДАНИЯ ТРЕХМЕРНОГО КАДАСТРА В РОССИИ

*Саида Раисовна Гареева*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, e-mail: saida.gareeva@bk.ru

В данной статье дано обоснование перехода от двухмерного к гибриднему 2,5D кадастру недвижимости в России. Раскрыто определение земельного участка с позиций 3D кадастра. Рассмотрен опыт некоторых зарубежных стран в развитии трехмерных кадастров.

**Ключевые слова:** земельный участок, 3D кадастр, 2,5D кадастр, объект недвижимости, кадастр недвижимости.

## PROSPECTS FOR CREATING A THREE-DIMENSIONAL CADASTRE IN RUSSIA

*Saida R. Gareeva*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, e-mail: saida.gareeva@bk.ru

This article provides a rationale for the transition from a two-dimensional to a hybrid 2.5D real estate cadastre in Russia. The definition of a land plot from the position of the 3D cadastre is disclosed. The experience of some foreign countries in the development of three-dimensional inventories is considered.

**Key words:** land plot, 3D cadastre, 2.5D cadastre, real estate object, real estate cadastre.

Сегодня в Российской Федерации, да и в большинстве стран мира, кадастр ведется в плоском, двухмерном формате. Местоположение земельных участков фиксируется внесением в кадастр координат их границ, что позволяет учитывать их точную привязку на местности, площадь, конфигурацию, положение относительно других участков. Однако у двухмерного кадастра есть ряд недостатков. Он не позволяет учитывать многоуровневые объекты: дорожные развязки, мосты и туннели, здания нестандартной формы с нависающими этажами [5].

Уже не один год тема трехмерного кадастра обсуждается во всем мире.

Трехмерное отображение поверхности земли и расположенных на ней объектов могло бы значительно расширить возможности кадастрового учета и механизмы обеспечения прав собственности, планирования и проектирования [4].

В Законодательстве Российской Федерации земельный участок (ЗУ) определяется как часть земной поверхности, то есть в двухмерном виде, в отличие от многих стран, где активно развивающиеся информационные технологии позволяют рассматривать ЗУ как 3D объект. Учитывая тот факт, что современные, сложные по строению здания и сооружения, инженерно-технические сети и коммуникации, расположенные не только над землей, но и под ней, точно так же, как и мосты, дорожные развязки, проходящие над чужим ЗУ, невозможно полноценно и объективно отобразить в двухмерном виде, становится актуаль-

ной проблема введения 3D кадастра недвижимости, который способен решить насущные проблемы, касающиеся государственной регистрации недвижимости.

В соответствии с ч. 2 ст. 8 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ [7] в кадастр недвижимости (КН) вносятся сведения об объекте, позволяющие определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, что можно толковать как его основную цель.

Исходя из этого можно сделать вывод о частичном несоответствии КН целям, для достижения которых он создавался, поскольку если отражение ЗУ путем нанесения точек границ на кадастровой карте позволяет определить его в плоскости, то подобное отображение иных объектов недвижимости не сможет в полной мере охарактеризовать их, учитывая сложность современных строений, наличие навесных балконов и т.д., следовательно 2D КН не отвечает современным требованиям и не в состоянии объективно отображать информацию об объектах недвижимости.

Если рассматривать ЗУ как трехмерную модель, то он представляет собой единое пространство над и под землей в своих границах. В России, исходя из ч. 3 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) [2], ЗУ представляет собой лишь часть земной поверхности, а воздушное пространство над территорией государства – находится в полном и исключительном ведении Российской Федерации, как и недра, являющиеся федеральной собственностью, хотя, как верно отмечает Р. С. Бевзенко, п. 2 и 3 ст. 261 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) [1] уже дают предпосылки рассматривать его как трехмерный объект, так как в них говорится о том, что право собственности распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения, а собственник вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

Рассматривая внедрение на законодательном уровне ЗУ в качестве 3D объекта, необходимо понимать, что это повлечет прекращение действия такого института как право на вещь, вместо которого появится право на трехмерное пространство с точным определением его границ. Такое видение ЗУ – это идеальное представление о праве на недвижимость, которое гарантирует собственнику больший объем прав. Во-первых, у лица появится возможность владения пространством над землей (в допустимых пределах) и под ней при реализации возможности кадастрового учета участков недр. В таком случае, в вопросе, связанном с пересечением воздушного пространства, разумно будет применить по аналогии положения п. 2 ст. 262 ГК РФ [1], в котором допускается свободное перемещение по участку, если он не огорожен либо иным способом ясно не обозначена возможность его пересечения. Во-вторых, в двухмерном пространстве с правовой точки зрения осуществляется владение лишь площадью объекта, тогда как в трехмерном всем объемом в рамках границ участка. В-третьих,

появится возможность зарегистрировать в полном объеме вид из окна на окружающую местность (пример штата Калифорнии в США), что обязывает других в будущем при застройке соседних ЗУ выкупить ваше право на вид из окна.

В настоящее время во многих государствах существует гибридный 2,5D кадастр, в котором при наличии неизменных вещных прав, регистрируются в трехмерном виде объекты недвижимости. В Швеции, например, существует пространственное деление, в котором 3D объекты недвижимости регистрируются по специальной процедуре, где к подземным сооружениям применяются аналогичные требования, как и к наземным объектам. Подобное явление вызвано возможностью предоставления подземных объектов в залог при выдаче кредита [10]. В Нидерландах регистрация вещных прав осуществляется на ЗУ и различные наземные объекты, в то время как подземные кадастровой регистрации не подлежат, но к ним применяется 3D-регистрация, после которой они обозначаются в качестве кодов «ОВ» или «OBD» (Ondergronds Bouwwerk: underground construction). В базе данных такой код говорит о том, что под поверхностным участком находится подземная конструкция. "ОВ" код связан с земельным участком и субъектом, который является ответственным за подземный объект [6]. Подобная регистрация устанавливает фактическое существование объектов в КН, но не порождает никаких прав собственности на них [9].

Таким образом, рассмотрев различные аспекты данного вопроса можно сделать вывод о более реальном переходе в России не к 3D КН, а к 2,5D, который позволит регистрировать недвижимость в качестве трехмерных объектов и даст возможность точно отобразить наземные и подземные коммуникации, а также мосты, автомобильные дороги, зеленые насаждения с целью их полной идентификации в качестве индивидуально-определенных вещей, объективного отображения в пространстве и справедливого налогообложения. Для реализации этого масштабного проекта необходимо внести ряд изменений в законодательство РФ. В частности, в ст. 6 ЗК РФ, в ГК РФ, в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости", в Закон РФ "О недрах", а также разработать концепцию реализации программы органами исполнительной власти на федеральном уровне. Несмотря на то, что шаги в этом направлении предпринимались в 2011 году Росреестром [8] и Агенством кадастра, регистрации земель и картографии Нидерландов на территории Нижегородской области, Россия до сих пор не начала переход к 3D кадастру недвижимости [3].

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/).
3. Земельный участок как 3D объект или к вопросу о создании в РФ системы 3D кадастра недвижимости [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://conf. omua.ru/content/zemelnyy-uchastok-kak-3d-obekt-ili-k-voprosu-o-sozdanii-v-rf-sistemy-3d-kadastra>.
4. Перспективы внедрения трехмерного кадастра в России [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://ntk.kubstu.ru/file/2003>.

5. Перспективы создания 3D кадастра в России [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.jena.ru/publish/62.html>.
6. Правовые проблемы признания права собственности на объекты подземного строительства в России [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=4177>.
7. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/).
8. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/>
9. Jantine Esther Stoter. 3D Cadastre (2004) // перевод с англ. Виниченко Е.В. [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://masters.donntu.org/2010/igg/vinichenko/lib\\_rary/translate3.htm](http://masters.donntu.org/2010/igg/vinichenko/lib_rary/translate3.htm).
10. Опыт и перспективы применения 3d кадастра при управлении градостроительным развитием подземного пространства [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/opyt-i-perspektivy-primeneniya-3d-kadastra-pri-upravlenii-gradostroitelnyim-razvitiem-podzemnogo-prostranstva>.

© С. Р. Гареева, 2019