

КОВАЧ Б. Л.
студентка 3 курсу 7 групи 4-го факультету
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ПРАВОВІ ЗАСАДИ ТРИВИМІРНОЇ ОБЛІКОВОЇ СИСТЕМИ ЗЕМЕЛЬ: ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

В умовах євроінтеграції України зі світовим співтовариством актуалізується питання дослідження зарубіжного досвіду створення та функціонування земельно-інформаційних систем землеустрою, земельного кадастру та реєстрації земельних ділянок.

Земельне законодавство України детально регламентує відносини щодо державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Ідеться, зокрема, про внесення до геоінформаційної системи відомостей про земельну ділянку, присвоєння їй кадастрового номера, встановлення цільового призначення, обмежень у використанні, кількісну і якісну її характеристику тощо. Вітчизняна реєстрація прав на об'єкти нерухомості здійснюється різними органами і в різних базах даних. Підземні ж простори з розташованими в їх межах об'єктами не підлягають державній реєстрації і не можуть відображатись в кадастровій системі. Хоча у багатьох зарубіжних країнах реєстрація прав на об'єкти підземної нерухомості відома і успішно функціонує, наприклад, Нідерландах та Норвегії.

Слід зазначити, що майже в усіх правових системах використовується правило «to whoever owns the land, shall belong the earth to its center and up to the heavens» («кому належить земля, тому має належати й простір під нею до самого центру Землі та простір над нею аж до самого неба»). Отже, саме власник земельної ділянки переважно володіє підземним, наземним та надземним простором стосовно належної йому земельної ділянки, також має право користуватися вищезазначеним простором на свій власний розсуд, однак з деякими обмеженнями в інтересах окремих осіб чи суспільства.

Варіанти впровадження інформації про підземні об'єкти в сучасні земельно-кадастрові системи можна об'єднати в кілька типових видів: наявність тривимірних 3-D карт в діючій кадастровій системі, наприклад, у Нідерландах, кадастр інженерних мереж (на стадії створення пілотних проектів у кількох європейських країнах).

Аналіз законодавчого визначення земельної ділянки у її вертикальних межах свідчить, що вона вважається розміщеною над надрами, визнається частиною земної поверхні, поверхні земного ґрунту чи поверхневою його частиною, що, однак, не дає чіткого уявлення про її тривимірні межі. Як відомо, кадастр об'єктів нерухомості, зокрема земельних ділянок, будівель, споруд чи іншого майна в Україні ведеться у двовимірному виді. Згідно зі ст. 79 ЗК України право власності на земельну ділянку поширюється не тільки на поверхневий шар, а й на простір, що знаходиться над поверхнею ділянки та під

нею на висоту і глибину, що необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель чи споруд. Ця норма стосується лише земельної ділянки, яка використовується під забудову. Таким чином, постає питання належного відображення на планово-картографічних матеріалах того простору, що знаходиться над поверхнею земельної ділянки й під нею. Сучасна геопросторова модель земельного кадастру в Україні не дозволяє враховувати особливості рельєфу території, які суттєво впливають на еколого-економічну вартість земельної ділянки. Якщо наземні об'єкти у 2D-кадастрі певним чином можуть бути відображені, то підземні, які є найважливішими елементами інфраструктури, наприклад, міст, на жаль, залишаються поза увагою.

На відміну від 2D-кадастру, 3D-кадастр дозволяє отримувати детальніший опис об'єктів і прав на них. До переваг останнього можна віднести ті його риси, що забезпечують: а) покращення рівня комплексного управління територіями; б) підвищення обґрунтованості й оперативності прийняття рішень у сфері земельно-майнових відносин; в) створення сприятливих умов для інвестицій у галузі земельно-кадастрових відносин; г) підвищення прозорості і справедливості оподаткування нерухомого майна; г) гарантування прав власників об'єктів нерухомості; д) підвищення актуальності даних. Отже введення в Україні 3D-кадастру слугуватиме важливим складником розбудовуваної в нашій державі інфраструктури геопросторових даних. Створення 3D-кадастру сприятиме отриманню більш чіткої, об'єктивної й достовірної наочної земельно-кадастрової інформації про об'єкти нерухомості. Причинно-наслідковим результатом його запровадження буде вдосконалення нормативно-правової бази системи державного обліку об'єктів нерухомості.