

К вопросу о 3D-кадастре и возможности установления вещных прав на ограниченное трехмерное пространство

Научный руководитель – Суханов Евгений Алексеевич

Семенов Александр Сергеевич

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра гражданского права, Москва, Россия

E-mail: sasha.semenoff2016@yandex.ru

1. В последние десятилетия с интенсивным притоком населения в крупные города-мегаполисы и закономерным усложнением городской инфраструктуры актуализируются проблемы, связанные с вертикальным наложением либо пересечением нескольких недвижимых объектов, принадлежащих разным лицам. Таковы ситуации проложения линий инженерных коммуникаций под чужими земельными участками и иных линейных объектов, случаи «нависания» частей одного здания над другим и пр.

2. Все эти ситуации создают проблемы двоякого рода: первая - техническая - связана с отображением реального положения дел относительно того или иного объекта в кадастре недвижимости, вторая - юридическая - связана с нахождением в пределах одного земельного участка объектов, принадлежащих разным лицам. В литературе часто наблюдается смешение этих двух принципиально различных проблем, что приводит авторов к логически неверным выводам. Потому основной задачей данного исследования является отдельное рассмотрение первой и второй проблематики и установление соотношения между ними для целей дальнейших исследований.

3. Первое направление дискуссий, собственно говоря, выходит за пределы гражданско-правового регулирования и ведется в основном соискателями и специалистами в области градостроительства, государственной регистрации, ведения кадастра, геодезии и картографии. Отправной точкой для этих дискуссий выступает противоречие, что трехмерная реальность в традиционных кадастрах отображается в виде плоской двухмерной фигуры, а основной темой обсуждений становятся вопросы выбора способов моделирования объектов недвижимости и их технической реализации для целей повышения информативности и достоверности кадастра.

4. Как один из вариантов такого моделирования предлагается разделение пространства над и под земельным участком на виртуальные блоки (3D-юниты), которые позволили бы отображать, с одной стороны, каждый интересующий третьих лиц объект в отдельности с той или иной степенью детализации, с другой - юридический эффект обременения таких объектов, к примеру, выделение пространства, где сервитутом установлено право прохода для третьего лица или право пролета дрона.

5. Вместе с тем, реализация 3D-кадастра не предопределяет выбор в том или ином порядке определенного набора объектов недвижимости, как иногда рассуждают исследователи в рамках второго направления дискуссий, указывая, как правило, на институты англо-американского права, такие как **flying freehold estate** («парящий эстейт») - Соединенном королевстве, или **air rights** («воздушные права») - в США, и изредка ссылаясь на теорию французского правоведа Р. Саватье о так называемых «иммобилиарных объемах».

6. В действительности, если обратить внимание на те практические задачи, которые решаются с помощью данных институтов, несложно прийти к выводу, что все или почти

все из них в континентальных правовых системах решаются иными правовыми конструкциями с ничуть не меньшей степенью успешности. В общем виде можно выделить три таких сферы:

А) в целях ограничить область господства владельца чужого участка. Таковы случаи с балконом, нависающим над чужим зданием или участком, случаи с сооружением погребов под чужими участками, установление права вида, пролета дронов в определенном пространственном диапазоне и т. д. и т. п. Иначе говоря, все те случаи, которые в странах романо-германской правовой семьи вполне эффективно решаются с помощью различных видов сервитутов;

Б) в целях урегулирования отношений, возникающих из, как мы бы сказали, жилищной или поэтажной собственности, когда помещение одного лица не имеет непосредственной связи с землей, а располагается над помещением, принадлежащем другому лицу или, пользуясь терминологией англичан, «парит» над землей. При этом конструкция *flying estate* содержит в себе и массу недостатков. Она ограничивается предоставлением определенной сферы «господства» над ограниченным пространством управомоченного лица, не создавая при этом каких-либо позитивных обязанностей у третьих лиц. Отношения между соседями по поводу здания в целом устанавливаются отдельным соглашением, которое при всем при том не обладает правом следования. В добавок такие объекты в качестве предмета залога не пользуются доверием банков, а оформление прав и документации в большинстве случаев требует дорогостоящих услуг специалистов. Перенести на подобные отношения модель 3D-юнита означало бы проигнорировать все те ошибки, которые были допущены с 2001 по 2009 гг. и исправлены постановлением Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г., а также опрокинуть всю сложившуюся судебную практику;

В) с целью приобретения прав на постройку, возведенную на чужом земельном участке.

7. Из названных сфер применения вышеназванных институтов англо-американского права особого внимания заслуживает лишь последний. Именно для этого случая Р. Саватье в свое время предложил концепцию «иммобилиарных объемов», пытаясь таким образом объяснить отход от принципа *numerus clausus* вещных прав, фактически провозглашенный Кассационным судом в одном из своих решений в далеком 1834 г. Обусловлено такое решение традиционным для французского (как, собственно, и для отечественного) гражданского законодательства отрицанием права застройки (*superficie*), что вызывает существенные проблемы концептуализации аренды, фактически заменившей *superficie*. Это теория в какой-то мере позволяет объяснить вещно-правовые элементы аренды, такие как правомочие следования, вещно-правовые способы защиты и т.д. и тем не менее вызывает некоторые нарекания с точки зрения классической догмы гражданского права, отрицающей возможность установления вещных прав на объемы пространства.

8. Итак, основным выводом исследования является утверждение о том, что реализация трехмерного кадастра не обуславливает выбор строго определенного перечня вещных прав, так как является чисто техническим решением проблемы низкой информативности кадастра. Право на объем или «иммобилиарный объем» должен быть обусловлен конкретными практическими проблемами, которые по какой-то причине не способны решить классические конструкции континентального гражданского права. В любом случае данный вопрос требует самостоятельного исследования.

Источники и литература

- 1) Третьякова Д.В. 3D-кадастр и концепция единого объекта недвижимости // Вестник гражданского права. 2019. N 3. С. 58. Чернов А.В.. "Исследование вариантов построения 3D-модели объектов недвижимости для целей кадастра" // Вестник СГУГиТ. 2018. N 3, С. 199. Widener M.N. Local Regulating of Drone Activity in Lower Airspace

// Boston University Journal of Science & Technology Law. 2016. Vol. 22. No. 2 Ким С.Г. "Юридическое разделение недвижимости: исследование институтов Франции и России" // Актуальные проблемы российского права, 2018, N 3 (88). С. 184. John Bate. Flying freehold (A guide). Updated on May 13, 2021. URL: <https://huutimoney.com/flying-freehold/> Егоров А.В., Церковников М.А. Права на пространство в здании. Комментарий к Постановлению Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 64 // Вестник ВАС РФ. 2010. N 2. Atias C. Droit civil: Les biens. 4 ed. Paris : Litec, 1999. P. 56.