

І. В. Ігнатенко

*канд. юрид. наук, асистент кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

ПРАВОВІ ПИТАННЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЄННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ МЕГАПОЛІСІВ

На сьогодні зростання інтенсивності освоєння і комплексності використання підземного простору мегаполісів як один з магістральних напрямків їх територіального розвитку сприяє вирішенню низки складних соціальних, містобудівних, транспортних, екологічних та інших завдань. З одного боку, це дозволяє ефективно використовувати територіальний ресурс, істотно заощадити площі дефіцитних міських земель, сприяти охороні особливо цінних земель та об'єктів тощо. З іншого, – освоєння підземного простору – процес, здійснення якого ускладнюється низкою факторів техногенного, антропогенного, екологічного, соціально-економічного характеру.

Створення підземної нерухомості вже не «ноу-хау» в Україні. В сучасних умовах активно запроваджуються три основні напрямки підземного будівництва: 1) будівництво підземних транспортних артерій; 2) організація підземних паркінгів; 3) будівництво підземних торгових і торгово-розважальних центрів. Оцінити в точних цифрах ринок підземного будівництва досить складно хоча б вже тому, що роботи «під землею» передбачають будівництво будь-якої будівлі. Крім того, часто торгово-розважальні та торговельні центри мають підземні рівні, які включаються в загальну площу будівлі і не виділяються як окремий підземний об'єкт. Така ж ситуація спостерігається і з паркінгами під офісними, торговими і житловими будівлями.

Навантаження, що збільшується на земельні ресурси в містах, особливо в ділових центрах, і вдосконалення технологій будівництва приводить до появи багатофункціональних об'єктів нерухомості із складною архітектурою і освоєння підземних просторів. Таким чином, на одній поверхні можуть розташовуватися різні споруди, що знаходяться на поверхні землі або під нею. Нерідкими є ситуації, коли конструкції споруд перетинаються або вклинюються одна в іншу, окремі частини споруд виходять за межі земельної ділянки або відносяться до різних форм власності, а розташування одного об'єкту нерухомості над іншим є найпоширенішою формою розвитку в містах. Підземні об'єкти розміщуються під поверхнею землі різних категорій і функціональним використанням, різних форм власності і під найрізноманітнішими будівлями і спорудами. Можливе одночасне використання наземних та підземних просторів «землі» різними суб'єктами для неоднакових потреб.

Окрім того, використання надземних і підземних просторів земельних ділянок на праві, наприклад, сервітуту, суперфіцію, спільної власності, спільної оренди породжує значну кількість проблемних питань.

Так, наприклад, чи існує необхідність у зміні цільового призначення землі, якщо поверхня ділянки використовується відповідно до цільового призначення, а підземна споруда під нею цільовому призначенню не відповідає; чи можливе будівництво підземних споруд під землями, що перебувають в приватній власності, без дозволу власника; чи можлива забудова над та під землею різноманітними об'єктами нерухомості, якщо вони належать по праву власності різним суб'єктам та ін.

Як відомо, виділення землі для розміщення об'єктів будівництва вимагає оформлення прав на земельну ділянку, картографічного його відображення і обов'язкової реєстрації об'єктів. Але, відповідно до чинного законодавства, земельна ділянка – це частина земної поверхні, а для функціонування підземних об'єктів наземна частина земельних ділянок не виділяється. Крім того, підземні простори з розташованими на них об'єктами не підлягають державній реєстрації і не можуть бути відображені в існуючій кадастровій системі. Отже, виникає низка питань: визначення правового статусу підземних просторів і об'єктів нерухомості, розміщених в них; якими законодавчими актами регулюється використання підземного простору; яка документація повинна підтверджувати факт існування і режим використання підземних об'єктів нерухомості і займаних ними просторів; як картографічно відобразити підземні об'єкти; яким чином підземні об'єкти можуть відображатися в існуючій кадастровій системі; де і яким чином підземні об'єкти повинні реєструватися та ін.

Особливо складне становище спостерігається з розробкою та прийняттям нормативних актів екологічного законодавства. Відсутні норми, пов'язані, зокрема, з регулюванням негативного впливу на навколишнє середовище в процесі будівництва підземних споруд. Інтенсивне безсистемне освоєння підземного простору мегаполісів може завдавати непоправної шкоди довкіллю. Забруднення атмосфери, водою та підземних водоносних горизонтів, ґрунту, негативний вплив шуму, електромагнітних полів, динамічних і статичних навантажень, вібрація, зміна напружено-деформованого стану породного масиву, порушення гідрогеологічних умов, підвищений рівень радіоактивного випромінювання при використанні неякісних будівельних матеріалів повинні жорстко контролюватися законодавчою базою. Сучасні ДБН та інші нормативні документи містобудівного та технічного регулювання не враховують специфіки підземного будівництва. Таке положення гальмує ефективний розвиток освоєння підземного простору. Приведення законодавчої бази різного рівня в повну відповідність з реаліями життя є першорядним завданням будівельної сфери мегаполісів.

Отже, на сьогодні існує ряд проблем, які стримують комплексне освоєння підземного простору. Перш за все, це повна відсутність основоположних документів, що визначають перспективи розвитку підземного будівництва. Маса проблем лежить у площині технічного регулювання –

відсутні нормативно-технічні вимоги на спорудження великої кількості об'єктів просто тому, що раніше в Україні їх не будували зовсім. До того ж відсутні законодавчі акти, що регламентують інвестування в будівництво підземних споруд, виділення ділянок, отримання права власності на об'єкт, тощо.

Потрібне комплексне вирішення проблем, тому всі об'єкти підземного будівництва повинні бути підконтрольні єдиному державному органу. Необхідно створити детальну карту міста з нанесенням на неї всіх підземних споруд і комунікацій. Це величезна робота, але вона необхідна для того, щоб підземне будівництво здійснювалося централізовано.

Сьогодні необхідно підняти підземне будівництво на якісно новий правовий рівень. Масштаб проблеми вимагає радикальних заходів, що докорінно змінюють самі принципи вирішення назрілих питань. Необхідні кардинальні зміни в галузі технічного регулювання підземного будівництва, розвиток законодавчої бази в цій сфері, заходи для посилення інвестиційної привабливості міст з точки зору будівництва під землею і підвищення кваліфікації чиновників з питань освоєння підземного простору.

Таким чином, необхідно здійснити корінний перелом у розвитку комплексного освоєння підземного простору мегаполісів, забезпечити перехід від практики безсистемного будівництва підземних споруд до ретельно продуманої моделі використання ресурсів підземного простору. Але спочатку необхідно хоча б розробити Концепцію освоєння підземного простору мегаполісів, зі своєю методологією і стратегією.

О. І. Гаврін

ст. викладач кафедри конституційного, міжнародного і кримінального права, начальник юридичного відділу Донецького національного університету

А. В. Болотов

студент 1 курсу ОКР «Спеціаліст» юридичного факультету Донецького національного університету

ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ НАБУТТЯ ГРОМАДЯНСТВА

Останнім часом загострилась проблема набуття громадянами України громадянства інших країн, що призводить до появи множинного громадянства. На думку значної частини політиків, серед яких є й діючі законодавці, перебування громадян України в громадянстві інших країн створює загрозу для національної безпеки нашої держави. Надзвичайної актуальності питання множинного громадянства набуло після анексії Росією Автономної Республіки Крим та трагічних подій в Донбасі.