

Информация для цитирования:

Эйриян Г. Н. Права пользователя земельного участка на подземное пространство // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2017. Вып. 38. С. 535–547. DOI: 10.17072/1995-4190-2017-38-535-547.

Eyrian G. N. Prava pol'zovatelya zemel'nogo uchastka na podzemnoe prostranstvo [The Land Parcel User's Right to the Underground Space]. *Vestnik Permskogo Universiteta. Juridicheskie Nauki* – Perm University Herald. Juridical Sciences. 2017. Issue 38. Pp. 535–547. (In Russ.). DOI: 10.17072/1995-4190-2017-38-535-547.

УДК 349.412.3

DOI: 10.17072/1995-4190-2017-38-535-547

ПРАВА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ПОДЗЕМНОЕ ПРОСТРАНСТВО

Г. Н. Эйриян

кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права
Пермский государственный национальный исследовательский университет
614990, Россия, г. Пермь, ул. Букирева, 15
ORCID: 0000-0002-3024-6816
ResearcherID: F-7623-2016
e-mail: grazhdanskoe.pravo@gmail.com

Введение: в статье анализируется нормативно-правовое регулирование использования подземного пространства. Регламентация данного вопроса нормами разных отраслей законодательства базируется на различных подходах к квалификации «подземного пространства», полезных ископаемых, подземных вод в качестве объекта правового регулирования, а также порядку их использования, что требует комплексного анализа действующего законодательства в этой части. **Цель:** сформировать представление о пространственных пределах земельного участка в части правомочий его законного пользователя по использованию подземного пространства. **Методы:** системный подход, методы сравнения, описания, интерпретации; теоретические методы формальной и диалектической логики. Применялись частнонаучные методы: сравнительно-правовой, историко-правовой и метод толкования правовых норм. **Результаты:** в действующем законодательстве нашли отражение разные подходы к определению прав пользователя земельного участка на подземное пространство: цивилистический, базирующийся на принципе *cujus est solum*, и природоресурсовый, обеспечивающий доступ к природным ресурсам на основе права общего природопользования. **Выводы:** несмотря на кардинальные изменения в регулировании имущественных отношений, произошедших после распада СССР, анализируемые отношения не подверглись существенным изменениям. Сохраняется дифференциация земельных участков и недр по целям (видам) использования, что влечет возможность квалификации подземного пространства как в качестве земельного участка, так и в качестве недр. Кроме того, в отношении общераспространенных полезных ископаемых, подземных вод, пространства для строительства подземных сооружений действующее законодательство сохраняет подход, который сформировался еще в советский период времени: указанные объекты составляют недра как объект права государственной собственности, которые государство разрешает использовать в определенных целях законным пользователям земельных участков.

Ключевые слова: земельный участок; общераспространенные полезные ископаемые; подземные воды; строительство подземных сооружений

**Information for citation:**

Eyrian G. N. Prava pol'zovatelya zemel'nogo uchastka na podzemnoe prostranstvo [The Land Parcel User's Right to the Underground Space]. *Vestnik Permskogo Universiteta. Juridicheskie Nauki* – Perm University Herald. Juridical Sciences. 2017. Issue 38. Pp. 535–547. (In Russ.). DOI: 10.17072/1995-4190-2017-38-535-547.

UDC 349.412.3

DOI: 10.17072/1995-4190-2017-38-535-547

THE LAND PARCEL USER'S RIGHT TO THE UNDERGROUND SPACE

G. N. Eyrian

Perm State University
15, Bukireva st., Perm, 614990, Russia
ORCID: 0000-0002-3024-6816
ResearcherID: F-7623-2016
e-mail: grazhdanskoe.pravo@gmail.com

Introduction: the article analyses the legal regulation of the underground space use. The regulation of this issue by standards of different branches of legislation is based on various approaches to classification of “underground space”, mineral resources, groundwater as objects of legal regulation, as well as to the procedure for their use. Therefore, the current legislation in this area requires a complex analysis. **Purpose:** to develop an understanding of the spatial boundaries of a land parcel with regard to its legal user's powers to use the underground space. **Methods:** the author used the system approach, methods of comparison, description and interpretation, theoretical methods of formal and dialectical logic, specific scientific methods, such as comparative law, historical legal ones and the method of interpreting legal rules. **Results:** the current law embodies different approaches to defining the rights of a land parcel user: the civil law approach, based on the principle *cujus est solum*, and the natural resource approach, providing access to natural resources based on the right to common natural resources management. **Conclusions:** Notwithstanding the fundamental changes in the regulation of property relations after the collapse of the Soviet Union, the relations under study have not been considerably changed. There is still differentiation of land plots and subsoil according to the purposes (types) of use, which implies a possibility to classify underground space both as a land parcel and as subsoil. Moreover, in relation to widespread mineral resources, groundwater, and space used for construction of underground facilities the current legislation follows the approach that was formed in the Soviet period: the specified objects constitute subsoil as an object of the public property right, which the state allows to be used for certain purposes by lawful users of land plots.

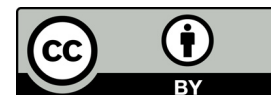
Keywords: land parcel; widespread mineral resources; groundwater; construction of underground facilities

Information in Russian

ПРАВА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ПОДЗЕМНОЕ ПРОСТРАНСТВО

Г. Н. Эйриян

кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права
Пермский государственный национальный исследовательский университет
614990, Россия, г. Пермь, ул. Букирева, 15
ORCID: 0000-0002-3024-6816
ResearcherID: F-7623-2016
e-mail: grazhdanskoe.pravo@gmail.com



THE LAND PARCEL USER'S RIGHT TO THE UNDERGROUND SPACE

G. N. Eyrian

Perm State University
15, Bukireva st., Perm, 614990, Russia
ORCID: 0000-0002-3024-6816
ResearcherID: F-7623-2016
e-mail: grazhdanskoe.pravo@gmail.com

Introduction: the article analyses the legal regulation of the underground space use. The regulation of this issue by standards of different branches of legislation is based on various approaches to classification of "underground space", mineral resources, groundwater as objects of legal regulation, as well as to the procedure for their use. Therefore, the current legislation in this area requires a complex analysis. **Purpose:** to develop an understanding of the spatial boundaries of a land parcel with regard to its legal user's powers to use the underground space. **Methods:** the author used the system approach, methods of comparison, description and interpretation, theoretical methods of formal and dialectical logic, specific scientific methods, such as comparative law, historical legal ones and the method of interpreting legal rules. **Results:** the current law embodies different approaches to defining the rights of a land parcel user: the civil law approach, based on the principle *cujus est solum*, and the natural resource approach, providing access to natural resources based on the right to common natural resources management. **Conclusions:** Notwithstanding the fundamental changes in the regulation of property relations after the collapse of the Soviet Union, the relations under study have not been considerably changed. There is still differentiation of land plots and subsoil according to the purposes (types) of use, which implies a possibility to classify underground space both as a land parcel and as subsoil. Moreover, in relation to widespread mineral resources, groundwater, and space used for construction of underground facilities the current legislation follows the approach that was formed in the Soviet period: the specified objects constitute subsoil as an object of the public property right, which the state allows to be used for certain purposes by lawful users of land plots.

Keywords: land parcel; widespread mineral resources; groundwater; construction of underground facilities

Введение

Использование земельного участка редко ограничивается воздействием на внешнюю сторону земли. На эту особенность обращал внимание дореволюционный исследователь А. Л. Боровиковский, по мнению которого: «владение и пользование» землей непременно предполагают не только прикосновение к ее поверхности в математическом смысле этого слова, но и некоторое в нее углубление» [4, с. 82, 83]. Свою позицию он иллюстрировал следующими примерами: нельзя получить жатву, не проникнув зернами в некоторую глубину почвы; в землю углубляются фундаменты построек и т. п.

«Где же та глубина, на которой оканчивается поверхность земли и начинаются недра? Где та плоскость, о которой можно сказать: над нею поверхность, а под нею недра земли?» [4, с. 83]. Поиском ответа на эти вопросы озадачены и современные ученые. В. П. Камышанский справедливо считает, что «нуждаются в уточнении не только понятия "земельный участок" и "участок недр" как объекты гражданских прав, но и

порядок определения границ между ними и возможные пределы проникновения *собственника земельного участка в расположенные под ним недра*, и наоборот. И вопрос здесь не столько геометрический (земля – это плодородный слой почвы, а недра – все, что ниже), сколько юридический. К примеру, проникновение корней многолетних деревьев, расположенных на земельном участке собственника, намного ниже плодородного слоя почвы, что это: следствие осуществления права собственности на земельный участок или пользование недрами, расположенными под земельным участком?» [7].

Сложность ответа на вопрос о правах пользователя земельного участка¹ на подземное пространство обусловлена межотраслевым характером правового регулирования анализируемых отношений. В действующем законодательстве использованию подземного пространства посвящены нормы, как минимум, трех отраслей

¹ Под пользователями земельных участков в рамках настоящей статьи понимаются собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы.

Введение: в статье анализируется нормативно-правовое регулирование использования подземного пространства. Регламентация данного вопроса нормами разных отраслей законодательства базируется на различных подходах к квалификации «подземного пространства», полезных ископаемых, подземных вод в качестве объекта правового регулирования, а также порядку их использования, что требует комплексного анализа действующего законодательства в этой части. **Цель:** сформировать представление о пространственных пределах земельного участка в части правомочий его законного пользователя по использованию подземного пространства. **Методы:** системный подход, методы сравнения, описания, интерпретации; теоретические методы формальной и диалектической логики. Применялись частнонаучные методы: сравнительно-правовой, историко-правовой и метод толкования правовых норм. **Результаты:** в действующем законодательстве нашли отражение разные подходы к определению прав пользователя земельного участка на подземное пространство: цивилистический, базирующийся на принципе *cujus est solum*, и природоресурсовый, обеспечивающий доступ к природным ресурсам на основе права общего природопользования. **Выводы:** несмотря на кардинальные изменения в регулировании имущественных отношений, произошедших после распада СССР, анализируемые отношения не подверглись существенным изменениям. Сохраняется дифференциация земельных участков и недр по целям (видам) использования, что влечет возможность квалификации подземного пространства как в качестве земельного участка, так и в качестве недр. Кроме того, в отношении общераспространенных полезных ископаемых, подземных вод, пространства для строительства подземных сооружений действующее законодательство сохраняет подход, который сформировался еще в советский период времени: указанные объекты составляют недра как объект права государственной собственности, которые государство разрешает использовать в определенных целях законным пользователям земельных участков.

Ключевые слова: земельный участок; общераспространенные полезные ископаемые; подземные воды; строительство подземных сооружений

Introduction

The use of land parcel is rarely limited to an impact onto its surface. A. L. Bоровиковский, a pre-revolution researcher, drew attention to this peculiarity, and, in his opinion: "the land "possession and use" assume necessary not only a contact with its surface in the mathematical sense of this word, but some deepening into it" [4, p. 82, 83]. He illustrated his position with the following examples: one cannot get the harvest without seeds penetrating to a certain deeper layer of the soil; construction foundations go deep into the ground, etc.

"Where is the depth level located where the land surface ends and the subsoil begins? Where is that plane about which we can say that the surface is above it, and the subsoil is underneath it?" [4, p.83]. Modern scientists are bewildered and are looking for an answer to these questions. Kamyshanskiy V. P. deems it fair that "not only a "land parcel" and a "subsoil plot" as objects of civil

rights require a more precise definition, but the procedure for defining borders between them and possible limits of penetration of a landowner into subsoil under the parcel, and vice versa. This issue is not much about geometry (the land is a rich soil layer, and the subsoil is everything that can be found underneath), but it rather falls within the law. For example, roots of perennial trees located on a landowner's parcel penetrate considerably deeper than the rich soil layer is, and one can ask what it is: a result of exercise of land title or the use of subsoil located underneath the land parcel?" [7].

The complexity of the answer to the question of land parcel user's rights¹ to underground space is conditioned by the intersectoral nature of legal regulation of matters under analysis. The current legislation contains rules of use of underground space that may apply to three branches of legislation

¹ The land parcels owners, land users, landholders and leaseholders are understood as the users of land parcels within the frames of this article.

законодательства: гражданского, земельного и горного, причем не всегда эти нормы гармонизированы между собой.

Гражданский кодекс РФ устанавливает, что *собственник* земельного участка 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 (п. 3 ст. 261)¹. Указанное положение явно основывается на римском принципе *cujus est solum*, применение которого в настоящее время *исключено* нормами закона «О недрах»².

Как указал Конституционный суд РФ в одном из своих определений, «...недра как часть земной коры не являются частью земельного участка (земной поверхности), находятся в государственной собственности и выступают в качестве самостоятельного объекта гражданских прав. Следовательно, *собственник земельного участка не имеет каких-либо прав в отношении недр, находящихся под данным участком*»³.

Учитывая положения ст. 1.2 закона «О недрах», которыми в недра как объект государственной собственности включены подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, следовало бы заключить, что *собственник земельного участка не имеет каких-либо прав ни на подземное пространство, ни на использование содержащихся в них ресурсов*.

Однако это не так. Пользователи земельных участков имеют *право на использование и подземного пространства, и содержащихся в них ресурсов в порядке пользования недрами*, в определенных пределах, что прямо предусмотрено положениями земельного и горного законодательства.

Земельный кодекс РФ, регламентируя права собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, предоставляет последним право использовать в

установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды (п. 1 ст. 40, п. 1 ст. 41)⁴.

В соответствии со статьей 19 закона РФ «О недрах», *собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков* имеют право осуществлять в границах данных земельных участков без применения взрывных работ использование для собственных нужд *общераспространенных полезных ископаемых*, имеющихся в границах земельного участка и не числящихся на государственном балансе, *подземных вод*, объем извлечения которых должен составлять не более 100 кубических метров в сутки, из водоносных горизонтов, не являющихся источниками централизованного водоснабжения и расположенных над водоносными горизонтами, являющимися источниками централизованного водоснабжения, а также *строительство подземных сооружений на глубину до пяти метров* в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Кроме того, пользователи земельных участков имеют *право на использование подземного пространства, но не в порядке пользования недрами, а земельного участка*, о чем речь пойдет ниже. Данный вывод базируется на разграничении земельного участка и недр не только по геометрическому «пространственному» критерию, но и функциональному.

Земельный участок и недра: соотношение понятий

В юридической литературе высказаны различные мнения по вопросу о соотношении земельного участка и недр как объектов гражданского оборота. Отмечая сложность вопроса об установлении границы между земельным участком и недрами, А. П. Анисимов и С. А. Чаркин считают, что, по общему правилу, граница между землей и недрами составляет 5 метров (ст. 19 Федерального закона «О недрах») [1].

По мнению В. А. Лапача, своеобразной границей, отделяющей «землю» от недр, является почвенный слой [9, с. 318]. Свое мнение он базирует на определении недр в законе от 21 февраля 1992 г. «О недрах». Считает, что проблема разграничения недр и земельного участка может быть решена посредством установления про-

as minimum: civil, land and mining, and these rules are not always in tune.

The RF Civil Code establishes that *a landowner* has a right to use, *at his own and sole discretion, everything that is above and beneath the surface of that parcel*, unless otherwise provided by the Subsoil Law, on airspace management, and other laws, and does not infringe the rights of other parties (Clause 3, Article 261)¹. The given provision is obviously based on the Roman principle *cujus est solum*, which *is not in operation* anymore nowadays by virtue of provisions of the Subsoil Law².

As it was stated by the RF Constitutional Court in one of its rulings “...the subsoil as a part of the crust is not being the part of land parcel (earth surface), but is owned by the state and acts as an independent object of civil rights”. Hence, *a land parcel owner possesses no rights to subsoil underneath*³.

Considering provisions of Art. 1.2 of the Subsoil Law that attribute underground space and mineral deposits, energy and other resources contained in the subsurface to the subsoil as an object of state property, it would be appropriate to conclude that a land parcel owner has rights neither to underground space nor to the use of resources in it.

However, it is not right. Users of land parcels have the *right to use both underground space and resources in it according to the procedure of subsoil use*, and within certain limits, which is expressly provided for in provisions of land and mining legislation.

The RF Land Code regulates the right of landowners, land users, landholders and land tenants, with the latter being provided with the right to use widespread mineral deposits, fresh groundwater found on the land parcel for own needs in compli-

ance with the established procedure (Clause 1 Article 40, Clause 1 Article 41)⁴.

Article 19 of the RF Subsoil Law states that *within the boundaries of the considered land and with no blasting works land parcels owners, land users, landholders, land tenants* are entitled to use for their own needs *widespread mineral deposits* which may be available within the land boundaries and which are not in the State Register of Mineral Reserves, *groundwater* which extraction volume should not exceed 100 m³ per day from water-bearing beds not being a source of centralized water supply or located above the water-bearing beds or from water-bearing beds being a source of centralized water supply, and *to make construction of underground facilities to the depth of up to 5 meters* pursuant to the procedure established by the law and other legislative instruments of the constituents of the Russian Federation.

Moreover, land users *have the right to use underground space, but not according to the procedure of the use of subsoil, but of land parcel*, which will be discussed below. This conclusion is based on the differentiation between land parcel and subsoil not only by the geometrical “dimensional” criterion, but also in a functional sense.

Land Parcel and Subsoil: Correlation of Concepts

The legal literature contains different opinions on correlation of a land parcel and subsoil as objects of civil transactions. Noting complexity in identification of boundaries between land parcel and subsoil, A. P. Anisimov and S. A. Charkin think that according to the general rule the boundary between land and subsoil makes up 5 meters (Art. 19 of the Federal Subsoil Law) [1].

According to V. A. Lapach, the soil layer is a kind of the boundary separating the “land” from the soil [9, p. 318]. He grounds his opinion on the definition of subsoil provided for in the Subsoil Law of February 21, 1992. He believes that the issue of the subsoil and land parcel delimitation could be

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федер. закон Рос. Федерации от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 26.07.2017) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32, ст. 3301.

² Закон о недрах: Федер. закон Рос. Федерации от 21 февр. 1992 г. № 2395-1 (ред. от 26.07.2017) // Рос. газета. 1992. № 102.

³ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Кирпичный» и гражданина Халенкова Артура Васильевича на нарушение конституционных прав и свобод частью четвертой статьи 7 Закона Российской Федерации «О недрах» [Электронный ресурс]: определение Конституц. суда Рос. Федерации от 24 июня 2014 г. № 1314-О. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴ Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон Рос. Федерации от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44, ст. 4147.

¹ The Civil Code of the Russian Federation (Part 1): RF Federal Law of Nov. 30, No. 51-FZ (version of July 26, 2017). *Corpus of Legislative Acts of the Russian Federation*. 1994. No. 32, Art. 3301.

² Law on subsoil: RF Federal Law of 21.02.1992 No. 2395-1 (version of 26.07.2017). *Rossiyskaya gazeta – Russian Gazette*. 1992. No. 102.

³ On refusal to accept for consideration a complaint of Kirpichnyi Ltd. and Khalenkov Arthur Vasilievich, a citizen, of abuse of constitutional rights and freedoms with part 4 of Article 7 of the Russian Federation Law “On Subsoil”: Determination of the RF Constitutional Court of 24.06.2014 No. 1314-O [Electronic resource]. Access from “ConsultantPlus”.

⁴ Land Code of the Russian Federation: RF Federal Law of Oct. 25, 2001 No. 136-FZ (version of July 29, 2017). *Corpus of Legislative Acts of the Russian Federation*. 2001. No. 44, Art. 4147.

странственно-качественных границ почвенного слоя [9, с. 317].

Часть авторов отрицают принципиальную возможность квалификации недр в качестве самостоятельного объекта оборота. Так, К. С. Калинин в своем диссертационном исследовании утверждает, что «действующее российское законодательство о недрах не позволяет определить, где находится граница между земельным участком и расположенными под ним недрами» [6, с. 9]. По его мнению, следует отказаться от признания участка недр самостоятельным объектом права и распространить на него режим земельного участка.

Близкую позицию занимает М. А. Дмитриев, по мнению которого «...участок недр по своим характеристикам – не что иное, как составная часть земельного участка» [5]. Он считает: «...говоря об участке недр, мы должны говорить не об отдельном объекте гражданских прав, а об особом вещном праве пользования земельным участком в части содержащихся в его недрах полезных ископаемых и ином необходимом использовании (праве недропользования)» [5].

Приведенные выше суждения относительно соотношения недр и земельного участка полностью базируются на пространственном признаке, традиционном для индивидуализации объектов права в цивилистике. Такой подход влечет невозможность очертить четкие юридические границы земельного участка и недр и, как следствие, приводит либо к идее отказа от квалификации недр в качестве самостоятельного объекта права либо к необходимости поиска иного критерия разграничения анализируемых понятий.

В этой связи показательны рассуждения до-революционных исследователей. В. Удинцев, анализируя историю развития русского права в сфере разработки недр, спрашивал: «Что такое недра? Существуют ли они как определенный предмет, который можно видеть, осязать или хотя бы только мыслить, как имеющий определенный вид, форму, высоту и т. п.? Очевидно, нет» [10, с. 32]. Он *полагал невозможным установление права собственности на объект, не имеющий физической возможности по своей неопределенности и безграничности фигурировать в гражданском обороте* [10, с. 33]. Отрицая возможность квалификации недр в качестве самостоятельного объекта оборота, а права на недра в качестве вещного права, он в то же время признавал, что земные недра составляют несомненное экономическое благо [10, с. 37].

Сторонником иного подхода – возможности квалифицировать недра и земельный участок в качестве самостоятельных объектов права был

А. Л. Боровиковский, который считал, что *внешнего признака для различения названных понятий нет, что «глубина тут ни причем», и искать надо существенно иной признак. По его мнению, недра и земельный участок различаются только характером использования.* «Недра» земли – это ее состав, ее содержимое. Пока я пользуюсь возможностями от земли выгодами, не расходуя самого существа ее, – я, как бы глубоко в нее не проникал, пользуюсь лишь ее «поверхностью». Но когда я расходуя самую почву – я эксплуатирую «недра» земли» [4, с. 84].

Следствием такого подхода к разграничению недр и земельного участка явилось следующее утверждение: «Растение есть произведение земли не только в той своей части, которая возвышается над почвой, но и сего корнями, которые иногда углубляются в почву значительно. В землю углубляются фундаменты построек; еще глубже заходят в нее погреба; колодцы достают воду нередко с весьма значительной глубины. И тем не менее все такие углубления в почву вполне входят в понятие о владении и пользовании поверхностью земли, а не ее недрами» [4, с. 83].

Г. С. Башмаков, анализируя понятие недр по советскому законодательству, подверг критике подход А. П. Боровиковского, предложив свой подход к разграничению анализируемых понятий. Он выделил несколько критериев разграничения земельного участка и недр: «наличие в недрах полезных ископаемых и целевое назначение работ», выразив уверенность в целесообразности сохранения указанных критериев и в будущем [2, с. 15, 16].

Действующее природоресурсовое законодательство разграничивает недра и земельный участок не столько по пространственному признаку, определяя недра как часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности, сколько по функциональному признаку, под которым следует понимать целевое назначение объекта.

Об этом свидетельствуют, в частности, ст. 6 закона «О недрах», регламентирующая виды пользования недрами, и ст. 7 Земельного кодекса РФ, дифференцирующая земли по их целевому назначению. Недра и земельный участок, согласно указанным выше нормам права, это не последовательно сменяющие друг друга объекты в пространстве, а объекты, каждый из которых занимает свое место в производственной деятельности. Поэтому отношения по использованию недр и земельного участка различаются, прежде всего, по содержанию.

Такое понимание природных ресурсов не укладывается в привычное понимание вещи,

resolved by establishing the dimensional-quality boundaries of the soil layer [9, p. 317].

Some authors deny the principle possibility of subsoil qualification as an independent object of transactions. So, K. S. Kalinichenko in his thesis research asserts that “the effective Russian subsoil legislation does not allow to determine where the boundary between land parcel and subsoil underneath passes” [6, p. 9]. It is the author’s opinion that the subsoil block should not be recognized as an independent subject of the right and should be treated as a land parcel.

M. A. Dimitiriev has a similar point of view. In his opinion, “...the subsoil plot by its characteristics is a component of the land parcel” [5]. He believes that “...speaking about the subsoil plot, we have to speak not about a separate object of civil rights, but about specific real right for the use of land parcel to the extent of mineral deposits laid in its subsoil and another necessary utilization (sub-surface rights)” [5].

The above-mentioned opinions about the subsoil and land parcel correlation are based completely on a dimensional characteristic, which is traditional for individualization of objects of civil law right. This approach entails impossibility to define clear legal boundaries of the land parcel and subsoil and, as a result, leads either to the idea of refusal from subsoil qualification as an independent subject of the right or the necessity of looking for another criterion for differentiation of the terms under analysis.

In this regard, arguments of pre-revolution researchers are demonstrative. Analysing the evolution of the Russian law on natural resources development, V. Udintsjev asked the questions: “What is subsoil? Does it exist as a certain item that can be seen, felt, or at least to be thought as having certain appearance, shape, height, etc.? Obviously, it does not” [10, p. 32]. He *believed that it is impossible to establish the ownership right to an object, which due to its uncertainty and endlessness has no physical ability to appear in civil transactions* [10, p. 33]. Denying the possibility of subsoil qualification as an independent item of transactions, and the rights to subsoil as a real right, at the same time, he acknowledged as evidence that the earth interior has economic benefit [10, p. 37].

A. L. Borovikovskiy supported another approach – a possibility to qualify subsoil and land parcel as independent subjects of the right. He be-

lieved that there is no any **exterior** characteristic to make differentiation between those concepts, and “the depth had nothing to do there”, so another substantial characteristic should be looked for. In his opinion, *subsoil and land parcel are differentiated only by the nature of use.* The earth interior is about its composition, content. Meanwhile I use the possible benefits from the earth without exhausting its essence, it does not matter how deep I penetrate, I just use its “surface”. However, when I use the soil, I work with the earth interior [4, p. 84].

As a result of such approach to the subsoil and land parcel delimitation the following assertion was formed: “the plant is a product of the earth not only in the part which is above the soil, but with its roots which sometimes penetrate considerably deeper into the soil. The foundations of constructions sit deep in the ground; cellars go even deeper; wells produce water from significant depth often. Nevertheless, such deepening is accommodated quite well in the concept of possession and use of the earth surface, but not of its subsoil” [4, p. 83].

G. S. Bashmakov, while analysing the concept of subsoil according to the Soviet law, criticized the approach of A. P. Borovikovskiy and proposed his own approach to delimitation of the analysed concepts. He defined several criteria for the land parcel and subsoil delimitation: “the availability of mineral deposits in subsoil and the target purpose of works”, and expressed confidence that it would be expedient to adhere to the given criteria in the future [2, p. 15, 16].

The current natural resources law delimitates subsoil and land parcel not so much by a dimensional sign while defining subsoil as a part of the earth crust located under a soil layer and, if it is not available – lower than the earth surface, but by a functional sign, which has to be understood as an object target use.

This is confirmed by Art. 6 of the Law “On Subsoil” regulating the types of subsoil use and Art. 7 of the RF Land Code differentiating the lands by their intended use. Pursuant to the foregoing provisions of the law, the subsoil and a land parcel are not the objects that replace one another sequentially in space, but the objects each of which occupies its own place in production activities. Therefore, the attitude toward the use of subsoil and land are different above all by content.

Such understanding of natural resources does not stay within the habitual concept of an item

требующей точное геометрическое определение. Последнее означает необходимость учета особенностей природных ресурсов при их индивидуализации в качестве объектов права, гражданского оборота в частности. Однако этот вопрос требует специального исследования и не может быть в полной мере освещен в рамках настоящей статьи.

Применительно же к вопросу о праве пользователя земельного участка на подземное пространство можно сформулировать следующее правило общего характера: пользователь земельного участка вправе использовать подземное пространство до той глубины, до какой это необходимо для надлежащего использования земельного участка по целевому назначению. Особое место среди целей использования земельных участков занимает строительство, в отношении которого законодатель установил специальное требование, о чем речь пойдет ниже.

Права пользователей земельных участков осуществлять в границах данных земельных участков использование для собственных нужд общераспространенных полезных ископаемых, подземных вод, строительство подземных сооружений

Природоресурсовые отрасли законодательства специально регламентируют вопрос о праве пользователей земельных участков осуществлять в границах данных земельных участков использование для собственных нужд общераспространенных полезных ископаемых, подземных вод, строительство подземных сооружений.

Использование общераспространенных полезных ископаемых

Общераспространенные полезные ископаемые фигурируют в законодательстве как вид полезных ископаемых с первых лет Советской власти. Критерием выделения этой группы полезных ископаемых с самого начала служили особенности хозяйственного использования и широкая распространенность их месторождений по территории страны [3, с. 9].

В актуальной редакции ст. 19 закона РФ «О недрах» установлено, что собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков имеют право осуществлять в границах данных земельных участков без применения взрывных работ использование для собственных нужд общераспространенных полезных ископаемых, имеющих в границах земельного участка и не числящихся на государственном балансе. Под использованием для собственных нужд общераспространенных полезных ископаемых пони-

мается их использование собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков для личных, бытовых и иных не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности нужд.

Каким образом следует квалифицировать право на осуществление использования общераспространенных полезных ископаемых? Современные исследователи по-разному отвечают на данный вопрос. По мнению О. И. Котовой, «предоставление собственникам, владельцам земельным участкам прав добычи ОПИ¹ для своих нужд можно рассматривать как особую льготу, предоставленную государством собственникам, владельцам земельного участка, как правомочие по извлечению полезных свойств из находящегося в его владении или собственности земельного участка, поскольку добываемые ОПИ залегают неглубоко от земли (на глубине до 5 метров). Указанное правомочие можно рассматривать в качестве рудимента от права акцессии, согласно которому «собственник земли мог добывать все залегающие в пределах участка полезные ископаемые» [8, с. 23, 24].

Если согласиться с приведенным выше суждением, то общераспространенные полезные ископаемые следует рассматривать как часть земельного участка, что будет прямо противоречить положениям ст. 6 закона «О недрах», в соответствии с которой добыча полезных ископаемых является одним из видов пользования недрами. Использование общераспространенных полезных ископаемых пользователем земельного участка также является видом недропользования, которое так же, как и в советский период российской истории, основывается на разрешении государства как собственника недр использовать некоторые полезные ископаемые.

По мнению П. М. Ходырева, «право на добычу общераспространенных полезных ископаемых является особым ограниченным вещным правом, которое увязано с правом владения и пользования земельным участком, по сути выходящая принадлежностью земельного участка» [11, с. 23].

Эта позиция также представляется спорной. Сложность идентификации права на использование общераспространенных полезных ископаемых обусловлена тем, что это право не коррелирует с нормами ГК РФ. По этой причине его нельзя напрямую отнести к какому-либо известному цивилистике виду права.

¹ Под ОПИ понимаются общераспространенные полезные ископаемые (прим. автора).

requiring a precise geometrical definition. The latter means the necessity to consider specifics of natural resources when they are individualized as subject matters of the right and, in particular, of civil transactions. However, this issue needs to be specially investigated and cannot be covered by this article to full extent.

When it comes to the issue of a land user's right to underground space, it is possible to formulate the following general rule: a land parcel user has a right to use underground space to the depth needed for appropriate utilization of land according to the intended purpose. Construction activities take specific place among the types of intended purpose of land use, and in relation to constructions a lawmaker has set up a specific requirement which will be discussed below.

The Rights of Land Parcel Users to Use Widespread Mineral Deposits, Groundwater and to Construct Underground Facilities for Their Own Needs and within the Boundaries of the Given Land Parcels

The legislation branches related to natural resources specifically regulate issues that have to do with the rights of land users to use widespread mineral deposits and groundwater and to make construction of underground facilities for their own needs and within the boundaries of given land parcels.

The Use of Widespread Mineral Deposits

The widespread mineral deposits have been in the law as a kind of mineral deposits since the first years of the Soviet regime. From the very beginning, the specificity of economic use and abundance of minerals across the territory of the country has served as a criterion for grouping of mineral deposits [3, p. 9].

The effective version of Art. 19 of the RF Subsoil Law sets forth that within boundaries of given land parcels and without blasting works the land parcel owners, land users, landholders, and land tenants are entitled to use for their own needs, widespread mineral deposits which may be available within the land boundaries and are not recorded

in the State Register of Mineral Reserves. The use of widespread mineral deposits for own needs is interpreted to mean that they are used by land parcels owners, land users, landholders, and land tenants for personal, household and other needs and are not associated with business activities.

How should the right to use widespread mineral deposits be qualified? Modern researchers have different answers to this question. According to O. I. Kotova “granting the right to land owners, holders to extraction of WMD¹ for their own needs can be considered as a specific benefit offered by the State to land parcel owners, holders, and as an authority to get benefits from a land parcel owned or held, because extracted WMD are bedded superficially (at the depth of up to 5 meters). This authority may be deemed to be a relic of the right of accession according to which a landowner was entitled to extract all natural resources deposited within the parcel boundaries” [8, p. 23, 24].

If to agree with the foregoing opinion, the widespread mineral deposits should be considered as a part of the land parcel, which is contrary to provisions of Art. 6 of the Subsoil Law which says that extraction of mineral deposits is one of the types of subsoil use. Use of widespread mineral deposits by a land parcel user is also a type of subsurface management, which is based, as in the Soviet time, on a permit issued by the State allowing for utilization of some natural resources wherein the State acts as a mineral owner.

According to P. M. Khodyrev “the right to extraction of widespread mineral deposits is a specific limited proprietary right, which is interlinked with the right of ownership and use of land, and, per se, makes it as an attribute of land parcel” [11, p. 23].

This position is deemed to be controversial. The complexity in identification of the right to use widespread mineral deposits is caused by the fact that such right does not comply with the norms of the RF Civil Code. For this reason, it cannot be directly attributed to any type of the right known to the civil law.

¹ WMD means widespread mineral deposits (author's note).

Нет квалификации этого права и в проекте ГК РФ, в ст. 296.8 которого установлено, что «собственник земельного участка имеет на участок недр, расположенный под этим земельным участком, права, определяемые в соответствии с настоящим Кодексом и законом о недрах, в том числе право на добычу общераспространенных полезных ископаемых и пресных подземных вод в целях их использования для собственных нужд»¹. Планируемая модернизация гражданского законодательства по анализируемому вопросу – по сути, воспроизведение положений горного законодательства, не сопряженная с вещно-правовой квалификацией (идентификацией) права на добычу общераспространенных полезных ископаемых и подземных вод (в терминологии прежней редакции ст. 19 закона «О недрах»).

Между тем такие черты, как следование непосредственно из закона, личный характер использования (не для предпринимательских целей), сближают право на использование общераспространенных полезных ископаемых с правом общего природопользования, выделяемым в экологическом праве.

Право на использование общераспространенных полезных ископаемых возникает и прекращается одновременно без каких-либо разрешений с возникновением и прекращением права на земельный участок соответственно. В литературе высказано мнение, что «добыча общераспространенных полезных ископаемых, разрешенная всем собственникам, землевладельцам, землепользователям и арендаторам земельных участков, не должна быть единственной целью использования земельного участка, а может лишь сопутствовать использованию земельного участка по назначению, если при этом не нарушаются требования земельного законодательства» [11, с. 24].

С этим подходом следует согласиться хотя бы потому, что неиспользование земельного участка по его назначению свидетельствует об отсутствии «своих нужд» у его пользователя, для удовлетворения которых законодатель и предусмотрел право на использование общераспространенных полезных ископаемых.

В этой связи обращает на себя внимание Постановление ФАС Центрального округа от 2 апреля 2014 г. по делу № А23-2133/2013, которым отказано в удовлетворении требования о

¹ О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: проект Федер. закона Рос. Федерации № 47538-6 (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

признании недействительным предписания уполномоченного органа об устранении нарушения земельного законодательства. При рассмотрении спора суд установил, что уполномоченными органами в ходе проведения проверки соблюдения земельного законодательства выявлен факт использования земельного участка для целей, не связанных с сельскохозяйственным производством, а также установлено, что на площади 1 га на указанном земельном участке расположен карьер по добыче песка для строительства автодрома, глубина карьера составляет 5–6 м, по периметру карьера размещены отвалы снятого грунта и обустроена подъездная дорога, уложенная бетонными плитами протяженностью 400 м и шириной 15 м, снятый верхний слой почвы размещен в буртах справа и слева от дороги.

В соответствии с представленными документами Общество является арендатором земельного участка, данный земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения с разрешенным видом использования – для сельскохозяйственного производства. При этом Общество, являясь арендатором переданного ему земельного участка, использует его не для целей сельскохозяйственного производства.

На основании ч. 1 ст. 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях Общество привлечено к административной ответственности. Кроме того, Обществу выдано предписание об устранении нарушения земельного законодательства.

Обратившись в суд с заявлением о признании недействительным предписания об устранении нарушения земельного законодательства, Общество ссылалось на то, что вправе использовать земельный участок для целей, не связанных с сельскохозяйственным производством, с учетом правил, определенных в ст. 19 закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах».

Суд кассационной инстанции согласился с мнением нижестоящих судов, указав, что *соблюдение требований иных нормативных актов, в том числе законодательства о недрах, не исключает обязательность предписаний норм земельного законодательства*².

В прежней редакции ст. 19 закона РФ «О недрах» собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков имели право осуществлять добычу общераспространенных полезных ископаемых для своих нужд.

² Постановление ФАС Центрального округа от 2 апр. 2014 г. по делу № А23-2133/2013 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

This right is neither qualified in the draft Civil Code of the Russian Federation. Art. 296.8 of the draft states that “a land parcel owner’s rights to subsoil block located under the land parcel are defined in this Code and the subsoil law, including the right to extraction of widespread mineral deposits and fresh groundwater to be used for own needs”¹. The planned revision of the civil legislation with regard to the analysed issue is nothing but reproduction of the mining legislation and does not match with proprietary qualification (identification) of the right to extraction of widespread mineral deposits and groundwater (in the terms of previous version of Art. 19 of the Subsoil Law).

However, such aspects as observance and following from the law and personal nature of use (not for business purposes) make the right to use widespread mineral deposits closer to the right of common natural resources management specified in the environmental law.

The right to use widespread mineral deposits arises and ceases to exist simultaneously without any permissions together with origination and termination of the land title, respectively. The literature contains an opinion that “extraction of widespread mineral deposits allowed to every land parcel owner, landholder, land user and land tenant should not be the only purpose of land use, but may just accompany the use of land parcel as intended provided that the land law requirements are complied with” [11, p. 24].

This approach should be accepted at least because the failure to use the land parcel as intended means that its user has no “his own needs”, though the law provides for the right to use widespread mineral deposits exactly for these needs to be satisfied.

In this regard the Decision of the Federal Arbitration Court of the Central District of dated April 2, 2014 in the case No. A23-2133/2013 is very exemplary, because this Decision refused to satisfy a claim wherein it was requested to invali-

¹ On introduction of changes to Parts 1, 2, 3, and 4 of the Civil Code of the Russian Federation and to some bylaws of the Russian Federation: Draft Federal Law No. 47538-6 (version passed by SD FA RF in its first reading on 27.04.2012). [Electronic resource]. Access from “ConsultantPlus”.

date and void an order of a competent authority to remedy and correct violation of the land law. In the course of this case, the court determined that the land law compliance verification procedure held by the competent authority found that the land was used for the purposes other than farming, and that there was a pit to extract sand for construction of a car-racing track. The pit covered 1 hectare of the described land plot, and its depth was 5–6 m, that soil deposit area was all along the pit perimeter and that concrete slabs made up an access road of 400 m in length and 15 m in width, and the removed topsoil was placed to the right and to the left from the road.

Pursuant to the submitted documents, the Company is a land tenant, this land parcel is qualified as agricultural land with the permitted use to be farming. At the same time, the Company, as a tenant of the rented land, uses it for purposes other than farming.

Based on Part 1 of Art. 8.8 of the Administrative Code of the Russian Federation, the Company was subject to administrative penalties. Moreover, an improvement notice was sent to the Company wherein it was ordered to correct found violations of land law.

In its application to make an order of a competent authority to remedy and correct violation of the land law invalid and null, the Company referred to the fact that it is entitled to use land parcel for the purposes other than farming with due regard to rules defined in Article 19 of the RF Subsoil Law of 21.02.1992 No. 2395-1.

The Cassation Court agreed with the opinion of lower courts and stated that *compliance with requirements with other regulations, including subsoil law does not exclude the binding nature of the land legislation provisions*².

In the earlier version of Art. 19 of the RF Subsoil Law land parcel owners, land users, landholders, and land tenants had a right to be involved in extraction of widespread mineral deposits for their own needs.

² Award of FAC in the Central District of 02.04.2014 in a case No. A23-2133/2013 [Electronic resource]. Access from “ConsultantPlus”.

На наш взгляд, законодатель использовал термин *добыча* общераспространенных полезных ископаемых в широком смысле, охватывая этим термином не только извлечение полезных ископаемых из недр или отделение от них, но и последующее их использование для своих нужд.

Однако в судебных актах можно было встретить иное, узкое толкование *добычи общераспространенных полезных ископаемых* в контексте прежней редакции ст. 19 закона «О недрах». Например, решением Арбитражного суда Новгородской области от 25 ноября 2008 г. по делу № А44-3570/2008 признано незаконным и отменено постановление уполномоченного органа (далее – Управление) о назначении административного наказания в виде штрафа обществу с ограниченной ответственностью (далее – Общество). Суд установил, что Общество и гражданин – пользователь земельного участка заключили договор, по которому Общество обязалось сделать выемку, а земля (песок) из выкопанной ямы переходила в собственность Общества. По мнению суда, «довод Управления о том, что, согласно ст. 19 закона “О недрах”, право землепользователей на добычу общераспространенных полезных ископаемых в границах своего земельного участка возникает только при условии использования этих полезных ископаемых для своих нужд, несостоятелен». Суд также указал, что «аргумент Управления о том, что участки недр не могут быть предметом гражданского оборота противоречит установленным по делу обстоятельствам, так как в данном случае предметом оборота являлся не участок недр, а общераспространенные полезные ископаемые (песок)»¹.

Суд апелляционной инстанции поддержал позицию суда первой инстанции, указав, что ст. 19 закона «О недрах» «не содержит условия об использовании добытых полезных ископаемых для собственных нужд»².

По всей видимости, в целях пресечения подобно толкования ст. 19 закона «О недрах» законодатель не только отказался от термина *добыча* общераспространенных полезных ископаемых, заменив его на *использование* общераспространенных полезных ископаемых, но и дополнительно установил, что общераспространенные полезные ископаемые, имеющиеся в границах земельного участка и используемые

собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков для личных, бытовых и иных не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности нужд, *не могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому* (ст. 19 закона «О недрах»).

Указанная выше терминологическая замена не является, на наш взгляд, отражением нового подхода законодателя к определению объема прав пользователя земельного участка на общераспространенные полезные ископаемые. Очевидно, что использовать (пользоваться) полезными ископаемыми можно только путем предварительной добычи, что фактически, с точки зрения правомочий пользователя земельного участка, означает тождество *добычи* общераспространенных полезных ископаемых (в прежней терминологии) и *использования* общераспространенных полезных ископаемых (в актуальной терминологии).

Использование подземных вод

Российская Федерация принадлежит к числу государств, наиболее обеспеченных водными ресурсами. Ресурсный потенциал подземных вод на территории Российской Федерации составляет почти 400 куб. км в год. Общее количество запасов подземных вод, пригодных для использования (питьевого и хозяйственно-бытового, производственно-технического водоснабжения, орошения земель и обводнения пастбищ), составляет около 34 куб. км в год³.

Подземные воды выступают в качестве самостоятельного материального блага, которое может использоваться под контролем государства отдельно от других природных богатств. Зарубежные исследователи отмечают, что подземные воды – наиболее извлекаемый природный ресурс в мире. Подземные воды обеспечивают более чем половину человечества пресноводной водой для ежедневного использования в таких целях, как питьевое водоснабжение, приготовление пищи, в целях гигиены и ирригации [14].

В актуальной редакции ст. 19 закона «О недрах» пользователи земельных участков имеют право осуществлять в границах данных земельных участков использование для собственных нужд подземных вод, объем извлечения которых должен составлять не более 100 куб. м в сутки, из водоносных горизонтов, не являющихся источниками централизованно-

¹ Решение Арбитражного суда Новгородской области от 25 нояб. 2008 г. по делу № А44-3570/2008 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22 янв. 2009 г. по делу № А44-3570/2008 [Электронный ресурс]. Доступ из спав.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ Водная стратегия Российской Федерации на период до 2020 года: утв. распоряжением Правительства Рос. Федерации от 27 авг. 2009 г. № 1235-р. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 36, ст. 4362.

In our opinion, the law applies to the term *extraction of* widespread mineral deposits broadly covering not only extraction of mineral deposits from the subsoil or separation from the subsoil, but further use of mineral deposits for own needs.

However, some court rulings or orders contain another narrow interpretation of *extraction of widespread mineral deposits* in the context of the earlier version of Art. 19 of the Subsoil Law. For example, by the Decision of the Arbitration Court of Novgorod Region of 25.11.2008 in the case No. A44-3570/2008, the administrative penalty on the limited liability company (the “Company”) imposed by the competent authority’s (the “Administration”) was declared illegal and was cancelled. The court determined that the Company and an individual using the land parcel entered into a contract according to which the Company undertook to make an excavation, and the ground (sand) from a dug hole was to be transferred into the Company’s ownership. According to the court opinion, “the Administration’s argument that according to Art. 19 of the Subsoil Law the right of land users to extraction of widespread mineral deposits within the boundaries of their land parcels may arise only if such mineral deposits are used as mineral deposits for their own needs, is inconsistent”. The court also held that “the Administration’s argument that the subsoil plots cannot be a subject matter of civil transactions conflicts with the circumstances established in the case, because in this context it is not the subsoil plot, but widespread mineral deposits (sand) that are the subject matter of transactions”¹.

The Court of Appeal supported the trial court’s position and pointed out that Art. 19 of the Subsoil Law “does not contain conditions necessary to qualify the use of extracted mineral deposits as for own needs”².

Most likely, in order to preclude from similar interpretation of Art. 19 of the Subsoil Law, the legislator not only refused from using the term *extraction of* widespread mineral deposits and re-

placed it with the use of widespread mineral deposits, but additionally established that widespread mineral deposits found within the land boundaries and used by the land parcel owners, land users, landholders, and land tenants for personal, household and other needs not associated with commercial purposes, cannot be alienated or transferred from one person to another (Art. 19 of the Subsoil Law).

In our opinion, the above-mentioned replacement of terminology does not reflect the legislator’s new approach to definition of the scope of land parcel user’s rights to widespread mineral deposits. It is apparent that natural resources can be used only when they have been earlier extracted, that, indeed, from the viewpoint of land user’s rights, means that *extraction of* widespread mineral deposits (in the earlier terminology) and *use of* widespread mineral deposits (in the current terminology) are identical.

The Use of Groundwater

The Russian Federation is on the list of countries with rich water resources. The groundwater resource potential on the territory of the Russian Federation makes up approx. 400 km³ per year. The total reserve of groundwater that may be used (for human consumption, for household, for production and technical purpose, for irrigation of lands and livestock water development) is around 34 km³ per year³.

Groundwater serves as an independent asset, which can be used under the state control separately from any other natural wealth. Foreign researchers note that groundwater is the most extractable natural resource in the world. Groundwater provides more than half of humanity with fresh water for daily use, including potable water supply, for cooking, for hygienic purposes, and irrigation [14].

In the current version of Art. 19 of the Subsoil Law the land parcel users have the right to use for their own needs *groundwater* which may be available within the land boundaries of their land provided that the extracted water should not exceed 100 m³ per day from water-bearing horizons which do not feed centralized water supply systems,

¹ Award of the Court of Arbitration in Novgorod Region of 25.11.2008 in a case N A44-3570/2008 [Electronic resource]. Access from “ConsultantPlus”.

² Award of the 14th Arbitration Court of Appeal of 22.01.2009 in a case No. A44-3570/2008 [Electronic resource]. Access from “ConsultantPlus”.

³ Water strategy of the Russian Federation for the period up to 2020: approved by the Edict of the Government of the Russian Federation of 27.08.2009 N 1235-p. LC RF. 07.09.2009. No. 36. Art. 4362.

го водоснабжения и расположенных над водоносными горизонтами, являющимися источниками централизованного водоснабжения¹.

Следует отметить, что особые права собственника земли на подземные воды предусмотрены законодательством многих стран [20].

Российский законодатель обусловил использование подземных вод собственными нуждами, под которыми понимаются *личные, бытовые и иные не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности нужды*, не уточняя при этом, что понимать под ними. Следует ли под такими нуждами понимать *любые нужды, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности? Могут ли быть такие нужды (и какие?) у субъектов, занимающихся предпринимательской деятельностью? Можно ли, в частности, к таким нуждам отнести отдельные потребности юридических лиц в подземных водах?*

В настоящее время судебная практика подтверждает возможность безлицензионного использования подземных вод юридическими лицами в хозяйственно-бытовых целях. Например, постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 декабря 2016 г. № 17АП-17116/2016-АК по делу № А50-22673/2016 удовлетворено требование об отмене постановления о привлечении к административной ответственности за пользование недрами без лицензии на пользование недрами. При рассмотрении спора суд установил, что Пермский государственный национальный исследовательский университет (далее – Университет) привлечен к административной ответственности за добычу подземных вод без лицензии на право пользования недрами.

В заявлении о признании незаконным и отмене постановления о назначении административного наказания Университет указал, что добыча подземных вод из скважины, расположенной на принадлежащем ему земельном участке, осуществлялась для собственных нужд – для бытового хозяйственного использования учебно-научной базы. Добыча подземных вод составляла менее 100 куб. м в сутки из водоносных горизонтов, не являющихся источниками централизованного водоснабжения.

¹ В прежней редакции ст. 19 закона «О недрах» право на добычу подземных вод было выражено посредством указания на возможность устройства и эксплуатации бытовых колодцев и скважин на первый водоносный горизонт, не являющихся источниками централизованного водоснабжения, в порядке, устанавливаемом соответствующими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Суд первой инстанции, удовлетворяя заявление Университета, отметил, что «доказательств того, что при добыче подземных вод допущено несоответствие условиям, предусмотренным ст. 19 закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 “О недрах” административным органом, не представлено (проверка информации налогового органа не осуществлялась, объем добываемой воды в сутки не устанавливался; обстоятельства, подтверждающие добычу воды из водоносных горизонтов, являющихся источниками централизованного водоснабжения и расположенных над водоносными горизонтами, являющимися источниками централизованного водоснабжения, не исследовались; факт и возможные цели использования скважины не проверялись)».

Суд апелляционной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции, дополнительно отметив следующее: приведенные в апелляционной жалобе ссылки административного органа на то, что Университет на основании Устава вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, не свидетельствуют о том, что в рассматриваемом случае добыча подземных вод осуществлялась в предпринимательских целях².

Итак, осуществление предпринимательской деятельности (а равно право заниматься такой деятельностью в установленном законом порядке) не исключает возможность безлицензионного использования подземных вод.

Допуская в принципе возможность использования подземных вод юридическими лицами, полагаем необходимым дифференцировать цели использования подземных вод для физических и юридических лиц, так как потребности последних вряд ли корректно именовать личными и бытовыми нуждами. Если подземные воды используют не граждане, а иные субъекты – пользователи земельных участков, то цели их использования могут быть поименованы как *хозяйственные нужды* при условии, что такие нужды не выходят за рамки внепроизводственной сферы.

В зарубежном законодательстве возможность безлицензионного использования подземных вод юридическими лицами допускается, например, для питья работников, полива газонов [22].

Право на использование подземных вод не может быть напрямую отнесено к какому-либо известному цивилистике праву. Сложности с

² Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 дек. 2016 г. № 17АП-17116/2016-АК по делу № А50-22673/2016 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

and should be located above the water-bearing beds which are sources of centralized water supply¹.

It is worth mentioning that special rights of a land owner to groundwater are stipulated by the legislation of many countries [20].

The Russian legislator has conditioned the use of groundwater for own needs, which means *personal, household and other needs not associated with commercial activities*, without specifying what these needs exactly mean. Should they be interpreted as *any needs not associated with carrying out of business activities? Can a businessman have these such needs (and what are they)? Is it possible, in particular, to attribute individual needs of legal entities in groundwater to such needs?*

At present, judicial practice shows that unlicensed use of groundwater by legal entities for utility purposes is possible. For example, Ruling No. 17AP-17116/2016-AK dd. 21.12.2016 of the 17th Arbitration Court of Appeal under case No. A50-22673/2016 satisfied a claim to set aside the decision of administrative sanctions imposed for the unlicensed use of subsoil. When reviewing the case, the court determined that the Perm State University was administratively liable for groundwater extraction without a subsoil use licence.

In its application for invalidation and cancellation of the decision of imposition of administrative penalty the University pointed out that the groundwater from a well located on the land parcel owned by the University *was extracted for its own needs, i.e. for household practical use at the academic training facility. Groundwater extracted from water-bearing beds that never supplied the centralized water system made up 100 m³ per day.*

The trial court satisfied the University's application and commented that “the administrative body submitted no facts that might evidence non-

¹ In the earlier version of Art. 19 of the Law “On Subsoil” the right for extraction of groundwater was expressed by means of pointing to the possibility of organization and maintenance of domestic pits and wells on first water-bearing bed and which are not the sources of centralized water supply according to the procedure established by the government authorities of the constituents of the Russian Federation.

compliance with the conditions provided for in Art. 19 of RF Subsoil Law No. 2395-1 dd. February 21, 1992 during groundwater extraction (the information from the tax service was not subject to verification, the daily volume of produced water was not identified; circumstances confirming that the water was extracted from the water-bearing horizons, which source the centralized water supply and are located above the water-bearing beds supplying the centralized water system, were not investigated; facts and eventual purposes of the well use were not checked)”.

The Court of Appeal supported conclusions of the trial court and additionally noted the following: references of the administrative body given in the appeal petition that the University has a right to run business on the basis of the Charter, do not confirm that in this particular case the groundwater was extracted for business purposes².

Thus, carrying out business activities (as well as a right to run such activities in the manner prescribed by the law) leaves the possibility of the unlicensed use of groundwater open.

Admitting the possibility for use of groundwater by legal entities, we believe that it is necessary to differentiate between purposes of groundwater use for individuals and legal entities, because the needs of the latter would be hardly to name as personal and household needs. If groundwater is used by other land parcel users but not individuals, the purposes of their use could be named as *economic needs* provided that these needs are not beyond the limits of non-production field.

Foreign legislation admits the possibility for the unlicensed use of groundwater by legal entities, e. g., for water for employees, watering of lawns [22].

The right to groundwater use cannot be directly attributed to any right known to the civil law. Difficulties associated with qualifications of the

² Award of the 17th Arbitration Court of Appeal of 21.12.2016 N 17АП-17116/2016-AK in a case No. A50-22673/2016 [Electronic resource]. Access from “ConsultantPlus”.

квалификацией права на подземные воды известны и в других странах. Так, например, в Калифорнии право на подземные воды, в отличие от права собственности на земельный участок, носит ограниченный и неопределенный характер [16]. В Техасе с 1840 г., с момента принятия Английского общего права в качестве части первой Конституции Техаса, подземные воды рассматривались как часть земельного участка, а землевладелец – их абсолютный собственник. Однако в настоящее время достаточно сторонников иного подхода, которые считают, что право на подземные воды следует квалифицировать как узуфрукт [18].

Зарубежные исследователи отмечают, что «права на подземные воды теряют коннотацию частной собственности» [13]. Подземные воды уже не рассматриваются как частное благо, которое связано с правом на земельный участок, а рассматриваются в качестве общественного блага [17, p. 12; 19, p. 3].

Учитывая изложенное выше, полагаем, что российское законодательство в части использования подземных вод едва ли нуждается в поиске цивилистических конструкций для идентификации этого права (корреляций с ГК РФ). Регламентация указанных отношений вполне допустима и в рамках права общего природопользования. Указанная конструкция позволила законодателю установить пределы и цели использования подземных вод (в актуальной редакции), что было бы проблематично достичь в рамках гражданского законодательства.

Основной проблемой настоящего времени должно стать обеспечение контроля со стороны государства за целями и объемами потребления подземных вод пользователями земельных участков.

Строительство подземных сооружений

Правообладатели земельных участков вправе осуществлять в границах данных земельных участков строительство подземных сооружений на глубину до пяти метров.

По общему правилу, установленному в ч. 4 ст. 7 закона «О недрах», пользователь недр, получивший горный отвод, имеет *исключительное* право осуществлять в его границах пользование недрами в соответствии с предоставленной лицензией. Любая деятельность, связанная с использованием недрами в границах горного отвода, может осуществляться только с согласия пользователя недр, которому он предоставлен.

Как следует из определения Конституционного суда РФ от 24 июня 2014 г. № 1314-О *исключительное* право осуществлять пользование недрами следует понимать как «...право не допускать всех прочих лиц к пользованию предо-

ставленным ему горным отводом, а также право требования не препятствовать ему в осуществлении своих прав и исполнении обязанностей, связанных с использованием недрами»¹.

Является ли право пользователя земельного участка на строительство подземных сооружений *исключительным* в указанном выше смысле? Теоретически нет никаких оснований для отрицательного ответа на поставленный выше вопрос. Что же касается практики разрешения споров, возникающих в связи с защитой подземного пространства пользователями земельных участков (поверхности), то суды демонстрируют разные подходы к решению анализируемого вопроса.

Интерес представляет спор об устранении препятствий в пользовании земельным участком путем возложения на ответчика обязанности возвести стену в подвальной части принадлежащего ему гаража по границе земельных участков истца и ответчика².

При рассмотрении спора было установлено, что истец и ответчик являются собственниками смежных земельных участков, на которых расположены жилые и нежилые сооружения, в том числе гаражи. Причем ответчик соорудил в своем гараже подвал, который выстроен таким образом, что он выходит за пределы границ принадлежащего ответчику земельного участка и частично находится под гаражом, принадлежащим истцу на земельном участке последнего.

Суд удовлетворил иски требования, указав следующее: *использование ответчиком пространства, находящегося под поверхностью земельного участка, принадлежащего истцу, является неправомерным и нарушает права и охраняемые законом интересы истца, поскольку препятствует использованию истцом данного пространства по своему усмотрению.*

В то же время есть примеры, когда суды демонстрируют иной подход. Так, например, постановлением ФАС Поволжского округа от 19 июля 2012 г. по делу № А55-27370/2010 отказано в удовлетворении требования об обязанности ответчика демонтировать тепловывод теплоагрегата; привести земельные участки в первоначальное состояние. При рассмотрении спора

¹ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Кирпичный» и гражданина Халенкова Артура Васильевича на нарушение конституционных прав и свобод частью четвертой статьи 7 Закона Российской Федерации «О недрах» [Электронный ресурс]: определение Конституц. суда Рос. Федерации от 24 июня 2014 г. № 1314-О. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² Определение Верхов. суда Рос. Федерации от 2 июня 2015 г. № 4-КГ15-19 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

right to groundwater exist in other countries. For example, the right to groundwater in California as opposed to the land title has a limited and undefined nature [16]. In Texas, since 1840, from the moment of adoption of the English common law as a part of the First Constitution of Texas, groundwater has been considered to be a part of land parcel, and a landowner has been deemed to be its absolute owner. However, nowadays many people demonstrate adherence to another approach, and they believe that the right to groundwater should be qualified as a usufruct [18].

Foreign researchers note that “the rights to groundwater lose connotations of private ownership” [13]. Groundwater is not considered anymore as a private wealth associated with a right to land parcel, but it is deemed to be a public benefit [17, p. 12].

Taking the foregoing into consideration, we assume that the Russian legislation with regard to the use of groundwater barely needs seeking the civilised concepts for identification of that right (correlation with the RF Civil Code). Regulation of the mentioned relations is quite acceptable also within the frames of the common natural resources management law. The specified concept made it possible for the legislator to set up limits and purposes of groundwater use (in the current version), which would be problematic to achieve within the frames of civil legislation.

Ensuring of the state control and supervision over purposes and consumption of groundwater volumes by land users should become an urgent issue.

Construction of Underground Facilities

Landholders have the right to carry out constructions of underground facilities to the depth of 5 meters within the boundaries of their land parcels.

According to the general rule set forth in Part 4 of Art. 7 of the Subsoil Law a subsoil user, who has a mining allotment, has an *exclusive* right to use the subsoil within the boundaries in conformity with a license he/she has obtained. Any activity related to the use of subsoil within the boundaries of a mining allotment can be carried out only upon a consent of the subsoil user who is entitled to this mining allotment.

As it follows from Ruling No. 1314-O of the RF Constitutional Court dd. 24.06.2014, an *exclusive* right to use the subsoil should be understood as

follows “...the right not to let any other persons use his / her granted mining allotment as well as the right to demand not to hinder execution of his / her rights and performance of obligations associated with the subsoil use”¹.

Is the land parcel user's right to construction of underground facilities being *exclusive* in the foregoing context? Theoretically, there are no any practical grounds to give a negative answer to the question raised. As to the practice of resolution of disputes arisen in connection with the underground space protection by land parcel (surface) users, the courts demonstrate different approaches to resolution of the analysed issue.

The dispute of elimination of obstacles in use of land parcel by means of vesting a defendant with an obligation to erect the wall in the basement of a garage belonging to him, along the boundary of land parcels of a plaintiff and a defendant is of interest².

In the case under review, it was found out that a plaintiff and a defendant were the owners of adjacent land parcels on which residential and non-residential facilities are located, including garages. Moreover, the defendant organized a basement in his garage in such a way that it stretched further than the limits of the land owned by the defendant and was, partly, under the garage of the plaintiff on the plaintiff's land.

The court satisfied the plaintiff's claim and pointed out that *the use by the defendant of space under the surface of the plaintiff's land parcel is illegal and interferes with the rights and law-protected interests of the plaintiff, because such use hinders the plaintiff from use of that space at own and sole discretion.*

At the same time, there are such examples when courts demonstrate another approach. For example, the Decision of the Federal Arbitration Court in Povolzhskiy District of 19.07.2012 under case No. А55-27370/2010 rejected a claim to bind and compel a defendant to dismantle a heat outlet of heating pipe main and to bring land parcels to the original state. In the course of the case review

¹ On refusal to accept for consideration a complaint of Kirpichnyi Ltd. and Khalenkov Arthur Vasilievich, a citizen, of abuse of constitutional rights and freedoms with part 7 of Article 7 of the Russian Federation Law “On Subsoil”: Determination of the RF Constitutional Court of 24.06.2014 No. 1314-O [Electronic resource]. Access from “ConsultantPlus”.

² Determination of the RF Supreme Court of 02.06.2015 N 4-KГ15-19 [Electronic resource]. Access from “ConsultantPlus”.

было установлено, что истцу на праве собственности принадлежат два земельных участка, по которым проходит теплотрасса ответчика (размещена на глубине от 0,98 до 1,72 м).

Удовлетворяя иски требования и возлагая на ответчика обязанность освободить часть земельного участка истца от проложенной трассы трубопровода, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу об отсутствии у ответчика законных оснований для прокладки трассы трубопровода на части земельного участка ответчика и доказанности факта нарушения прав и законных интересов истца в пользовании спорным земельным участком.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты нижестоящих судов, мотивируя это тем, что размещение тепловода на глубине земельного участка, находящегося в собственности истца, не препятствует использованию земель в пределах, определенных его целевым назначением – для сельскохозяйственных нужд.

По мнению кассации, возлагая на ответчика обязанность освободить земельный участок от теплотрассы, судами не учтен принцип соразмерности предпринятой меры ответственности и допущенного нарушения. Из материалов дела следует, что демонтаж тепловывода приведет к нарушению целостности циркулярной системы теплоснабжения и невозможности его использования. Таким образом, примененный судами способ защиты нарушенного права не соответствует принципу соразмерности защиты права истца на устранение препятствий в пользовании земельным участком¹.

В приведенном выше случае суд проанализировал спорную ситуацию только в аспекте необходимой «глубины» для использования земельного участка по целевому назначению, проигнорировав другой аспект использования подземного пространства в границах принадлежащих истцу земельных участков: право истца на строительство подземных сооружений в порядке ст. 19 закона «О недрах». Решение вопроса о надлежащем способе защиты суд явно решил, учитывая социальную значимость спорного объекта.

Отказав в удовлетворении требований о демонтаже тепловывода, размещенного в границах земельных участков истца, суд при этом удовлетворил требование истца, заявленное им по другому спору, взыскав *убытки в связи с утратой стоимости земельных участков*. По мне-

нию суда, это единственно возможный способ восстановления нарушенных прав в данном случае², чем, на наш взгляд, суд *косвенно* подтвердил право истца на земельный участок в той его части (глубине), которая выходит за пределы, необходимые для его надлежащего использования по целевому назначению.

Несмотря на разницу в подходах к защите подземного пространства в указанных выше судебных актах, право на подземное пространство в каждом из них было рассмотрено как право на земельный участок, на его своеобразную «подземную» часть. В этих актах нет анализа прав пользователя земельного участка на недра в части осуществления подземного строительства в порядке ст. 19 закона «О недрах».

Между тем именно данная норма, на наш взгляд, обуславливает право пользователя земельного участка, причем *не на «подземное пространство» в определенном объеме, а на строительство подземных сооружений*.

В этой связи возникает вопрос: применимо ли право на строительство подземных сооружений к землям всех категорий и всем видам разрешенного использования? В частности, есть ли такое право у пользователей сельскохозяйственных угодий, в границах которых законодатель, по общему правилу, запрещает какое-либо строительство? При существующем подходе к земельному участку как «плоскому» объекту с явно выраженным функциональным характером его использования нет оснований для наделения правом на строительство подземных сооружений всех пользователей земельных участков независимо от цели использования конкретного земельного участка. В том случае если законодатель запрещает какое-либо строительство на земельном участке, прежде всего это касается сельскохозяйственных угодий, сомнительна возможность подземного строительства. Последнее означает, в том числе, отсутствие оснований для защиты подземного пространства в границах земельного участка, если это не выходит за пределы, необходимые для использования земельного участка по его целевому назначению.

Применительно к строительству подземных сооружений законодатель, в порядке ст. 19 закона «О недрах», не указывает на их функциональное назначение. Должны ли подобные подземные сооружения быть только вспомогательного характера, т. е. предполагать наличие на рассматриваемом земельном участке основного

it was found out that the plaintiff owned two land parcels on which a defendant's heating main ran (at the depth of 0.98 to 1.72 m).

Satisfying the plaintiff's claims and vesting the defendant with an obligation to free the part of a plaintiff's land from the pipeline the trial court and the appeal court concluded that the defendant had no any lawful grounds to lay out pipeline on that part of the plaintiff's land parcel and that there is no proof of the fact of violation of rights and lawful interests of the plaintiff in the use of the disputed land.

The Cassation Court cancelled the orders of lower courts motivating that placement of the pipeline at the depth of land parcel owned by the plaintiff does not prevent the use of lands within the limits determined by its intended use – for farming.

In the cassation opinion, when vesting the defendant with an obligation to free the land parcel from the heating pipe main, the courts did not consider a principle of proportionality of taken liability and committed violation. It proceeds from the case files that dismantling of the heat outlet will result in disturbance of the circular heat supply system and impossibility to use it. Consequently, the remedy of violated right applied by courts does not comply with the principle of proportionality of the remedy of the plaintiff's right to remove obstacles for the use of land parcel¹.

In the case outlined above, the court analyzed the dispute only in terms of the needed "depth" for the use of land parcel as intended, and ignored another aspect of the underground space use within the boundaries of land parcels belonging to the plaintiff: the plaintiff's right of construction of underground facilities according to the procedure set forth in Art. 19 of the Subsoil Law. It is evident that the court took a decision on the appropriate remedy focusing on social importance of the disputed object.

Having refused in satisfaction of plaintiff's claim to dismantle the heat outlet located within the plaintiff's land boundaries, the court satisfied the plaintiff's claim relating to another dispute by recovering *damages in connection with the loss of*

land value. According to court opinion, this is the only possible method of restoration of rights² in the case. Thereby, to our mind, the court *indirectly* confirmed the plaintiff's right to the land parcel in relation to that part (depth) which is beyond the limits required for its proper use as intended.

Notwithstanding the difference in approaches to defense of the underground space in the above-mentioned judicial acts, the right to underground space in every judicial act was considered as a right to the land parcel, to its specific "underground" part. These acts do not contain analysis of land parcel user's rights to the subsoil that would cover underground constructions according to the procedure set forth by Art. 19 of the Subsoil Law

Meanwhile, as we believe, it is this rule of law that determines the land user's *right to the land parcel*, in particular *not to the "underground space" in certain volume, but to construction of underground facilities*.

Therefore, the present question is whether the right to construction of underground facilities is applicable to lands of all categories and types of permitted use? In particular, whether the users of agricultural land within the boundaries of which the legislator bans any construction as per general rule, have such a right? Under this approach, where the land parcel is nothing but a "flat" object with evidently expressed functional nature of its use, there are no any grounds to entitle all land users to make constructions of underground facilities irrespective of the purpose of use of a certain land parcel. If the legislator prohibits any construction on a land parcel, first of all, this concerns agricultural lands, so, the possibility of underground construction is doubtful. This also means that there are reasons or grounds for defence of underground space within the land boundaries, if it is not beyond the limits needed for the use of land parcel as intended.

As to construction of underground facilities, according to the procedure set forth in Art. 19 of the Subsoil Law, the legislator does not explain their functional purpose. Should such underground facilities be of auxiliary nature only, i. e. there should be a main building or facility on the

¹ Постановление Федер. арбитражного суда Поволжского округа от 19 июля 2012 г. по делу № А55-27370/2010 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² Определение Верхов. суда Рос. Федерации от 28 февр. 2017 г. № 306-ЭС16-21445 по делу № А55-2910/2014 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹ Award of Federal Court of Arbitration in Povolzhskiy District of July 19, 2012 in a case No. A55-27370/2010 [Electronic resource]. Access from "ConsultantPlus".

² Determination of the RF Supreme Court of 28.02.2017 No. 306-ЭС16-21445 in a case No. A55-2910/2014 [Electronic resource]. Access from "ConsultantPlus".

здания или сооружения, по отношению к которому подземное сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию? Или это могут быть относительно самостоятельные объекты, причем без размещения на земельном участке основного здания, сооружения? Являются ли подземные части зданий, сооружений, выделяемые в качестве возможных частей зданий, сооружений, в соответствии с Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений¹, подземными сооружениями в контексте ст. 19 закона «О недрах»?

И, наконец, должно ли строительство подземных сооружений на глубину до пяти метров осуществляться пользователями земельных участков исключительно для собственных нужд? Может ли пользователь земельного участка дать свое согласие для использования подземного пространства иному лицу?

Поиск ответа на эти вопросы необходим для развития отношений по использованию подземного пространства. По мнению зарубежных исследователей, «очевидно, города подошли к проблеме “пределов роста” и требуют разработки инновационных стратегий развития и устойчивого обновления в пользу моделей компактного города» [21].

Одним из перспективных направлений является освоение подземного пространства, особенно это касается крупных городов. Последнее невозможно без четкого определения прав пользователей земельных участков на подземное пространство в целом и на строительство подземных сооружений в частности.

Выводы

В действующем законодательстве представлены два разных подхода к решению вопроса о правах пользователя на использование подземного пространства: цивилистический, основу которого составляет принцип *cujus est solum*, и природоресурсовый, обеспечивающий доступ к природным ресурсам на основе права общего природопользования.

В соответствии с последним пользователь земельного участка осуществляет использование подземного пространства двояким образом: использует его в тех пределах, которые необходимы для надлежащего использования земельного участка по целевому назначению, а также использует подземное пространство как недра, в соответствии со ст. 19 закона «О недрах».

¹ Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: Федер. закон Рос. Федерации от 30 дек. 2009 г. № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2010. № 1, ст. 5.

Природоресурсовый подход не оставляют места для применения п. 3 ст. 261 ГК РФ. Проблематичность использования принципа *cujus est solum* отмечают зарубежные авторы, по мнению которых сегодня данный принцип отчасти вводит в заблуждение [15, p. 257]. В частности, неясна сфера применения принципа, что обязательно будет тормозить разработку природных ресурсов, а это причинит вред национальным интересам [12, p. 481].

Учитывая изложенное выше, основу для развития отношений по использованию подземного пространства будет и впредь составлять природоресурсовое законодательство.

Библиографический список

1. Анисимов А. П., Чаркин С. А. Объекты земельных правоотношений // Российская юстиция. 2012. № 2. С. 4–8.
2. Башмаков Г. С. Право пользования недрами в СССР. М.: Наука, 1974. 156 с.
3. Башмаков Г. С. Правовое регулирование разведки и разработки общераспространенных полезных ископаемых. М.: Наука, 1978. 136 с.
4. Боровиковский А. Л. В суде и о суде. III: Право на «недра» земли // Журнал Министерства юстиции. СПб., 1897. № 8. С. 79–90.
5. Димитриев М. А. К вопросу об участках недр как объектах гражданских прав // Российский судья. 2011. № 12. С. 17–20.
6. Калинин К. С. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2016. 22 с.
7. Камышанский В. П. О праве пользования участками недр в науке гражданского права // Власть закона. 2016. № 2. С. 15–21.
8. Котова О. И. Правовое регулирование освоения месторождений общераспространенных полезных ископаемых: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 29 с.
9. Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. СПб., 2002. 544 с.
10. Удинцев В. Русское горноземельное право. Киев, 1909. 373 с.
11. Ходырев П. М. Право собственности на полезные ископаемые: дис. ... канд. юрид. наук. Ижевск, 2008. 25 с.
12. Bradbrook A. J. The relevance of the *cujus est solum* doctrine to the surface landowner's claims to natural resources located above and beneath the land // *Adelaide Law Review*. 1988. Vol. 11, № 4. Pp. 462–483.

concerned land in relation to which the underground facility has an auxiliary or servicing function? Could these facilities be relatively independent, with no main building on the land parcel? May these underground parts of buildings which according to the Technical Regulation on Safety of Buildings and Facilities¹, be deemed eventual parts of buildings, underground facilities within the frames of Art. 19 of the Subsoil Law?

Moreover, should underground facilities be constructed at the depth of up to 5 meters by users of land parcels for their own needs exclusively? May a land parcel user give his/her consent to another party for the use of underground space?

It is necessary to answer these questions in order to outline and to develop relations within the use of underground space. Foreign researchers are sure that “it is obvious that cities have faced a problem of “growth ceiling” and require innovation strategies of development and stable renewal and upgrading to the benefit of compact city patterns” [21].

One of the promising directions is development of underground space, which is the specific concern of major cities. Such development is impossible without precise defining and fixing of the land users' right to the underground space in general and to construction of underground facilities in particular.

Conclusions

The current law offers two different approaches to solving the issue of the user's rights to underground space: the civil law approach, based on the principle of *cujus est solum*, and the natural resource approach, providing access to natural resources based on the right to common natural resources management.

According to the latter approach, a land user may use *underground space* in two ways: use it within the limits required for proper use of land parcel as intended and use the underground space as a subsoil according to Art. 19 of the Subsoil Law.

¹ Technical Regulation on Safety of Buildings and Constructions: Federal Law of 30.12.2009 No. 384-ФЗ (version of 02.07.2013). *Legislative Corpus of the Russian Federation*. 2010. No. 1, Art. 5.

The natural resource approach does not leave space for application of Clause 3 of Art. 261 of the RF Civil Code. Foreign scholars assume that it is a problem to apply the *cujus est solum* principle. According to them, at present this principle is misleading and ambiguous [15]. In particular, the scope of its application is unclear, so this principle will slow down the development of natural resources and definitely cause damage to the national interests [12].

Taking into consideration the foregoing, it is the natural resources law that will shape up the base for building up relations within the use of underground space.

References

1. Anisimov A. P., Charkin S. A. *Ob'ekty zemel'nykh pravootnosheniy* [Objects of Land Relations]. *Rossiyskaya yustitsiya – Russian Justitia*. 2012. Issue 2. Pp. 4–8. (In Russ.).
2. Bashmakov G. S. *Pravo pol'zovaniya nedrami v SSSR* [The Right of Subsoil Use in the USSR]. Moscow, 1974. 156 p. (In Russ.).
3. Bashmakov G. S. *Pravovoe regulirovanie razvedki i razrabotki obshcherasprostranennykh poleznykh iskopaemykh* [Legal Regulation of Exploration and Exploitation of Commonly Occurring Mineral Resources]. Moscow, 1978. 136 p. (In Russ.).
4. Borovikovskiy A. L. *V sude i o sude. III: Pravo na «nedra» zemli* [In the Court and about the Court. III: The Right to the “Bowels” of the Earth]. *Zhurnal Ministerstva yustitsii – Journal of the Ministry of Justice*. St. Petersburg, 1897. Issue 8 (October). Pp. 79–90 (In Russ.).
5. Dimitriev M. A. *K voprosu ob uchastkakh nedr kak ob'ektakh grazhdanskikh prav* [On the Issue of Plots of Subsoil as Objects of Civil Rights]. *Rossiyskiy sud'ya – Russian Judge*. 2011. Issue 12. Pp. 17–20. (In Russ.).
6. Kalinichenko K. S. *Pravovoy rezhim zemelnogo uchastka i raspolozhennykh na nem zdaniy, sooruzheniy v Rossii i Germanii: avtoref. diss. ... kand. yurid. nauk* [Legal Regulation of Land Plots and Buildings Located on Them in Russia and Germany: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. St. Petersburg, 2016. 22 p. (In Russ.).
7. Kamyshanskiy V. P. *O prave pol'zovaniya uchastkami nedr v nauke grazhdanskogo prava* [To the Issue of the Right of Bowels' Sites Usage in the Science of Civil Law]. *Vlast'*

13. *Burchi S., Nanni M.* How Groundwater Ownership and Rights Influence Groundwater Intensive Use Management // Intensive Use of Groundwater: Challenges and Opportunities. Llamas and Custodio (eds.), Balkema Publishers. The Netherlands, 2003. Pp. 227–240.
 14. *Eckstein G. E.* Commentary on the U.N. International Law Commission's Draft Articles on the Law of Transboundary Aquifers. URL: <http://scholarship.law.tamu.edu/facscholar/52> (дата обращения 22.08.2017).
 15. *Griggs L. D., Snell R.* Property boundaries and incidental rights attached to the ownership of land in Tasmania // University of Tasmania Law Review. 1991. Vol. 10, № 3. Pp. 256–268.
 16. *Groundwater managed: California takes its first step towards groundwater sustainability.* URL: <http://www.sjcl.edu/images/stories/sjalr/volumes/V25N1C1.pdf> (дата обращения: 17.08.2017).
 17. *Hodgson S.* Modern water rights. Theory and practice. Food and Agriculture Organization of the United Nations. Rome. 2006. 116p.
 18. *Marvin W. J., Little A.* The ownership of groundwater in Texas: a contrived battle for state control of groundwater. URL: http://www.texasgroundwaterlaw.com/Upload/baylorlawreview_groundwaterownership.pdf (дата обращения: 17.08.2017).
 19. *Mechlem K.* Groundwater Governance: The Role of Legal Frameworks at the Local and National Level-Established Practice and Emerging Trends. URL: <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/> (дата обращения: 17.08.2017).
 20. *Oklahoma Groundwater Law Handbook.* URL: <http://osufacts.okstate.edu/docushare/dsweb/Get/Document-7068/> (дата обращения: 06.06.2013).
 21. *The Way to Plan a Sustainable "Deep City": From Economic and Strategic Aspects.* URL: http://www.corp.at/archive/CORP2012_82.pdf (дата обращения 17.08.2017).
 22. *Water Rights Workshop. Oklahoma Governor's Water Conference & Research Symposium October 26–27, 2010.* URL: https://www.owrb.ok.gov/gwc/presentations/2010/OWRB_WaterRights1.pdf (дата обращения: 17.08.2017).
- References**
1. *Anisimov A. P., Charkin S. A.* Ob'ekty zemel'nykh pravootnosheniy [Objects of Land Relations]. *Rossiyskaya yustitsiya* – Russian Justitia. 2012. Issue 2. Pp. 4–8. (In Russ.).
 2. *Bashmakov G. S.* Pravo pol'zovaniya nedrami v SSSR [The Right of Subsoil Use in the USSR]. Moscow, 1974. 156 p. (In Russ.).
 3. *Bashmakov G. S.* Pravovoe regulirovanie razvedki i razrabotki obshcherasprostranennykh poleznykh iskopaemykh [Legal Regulation of Exploration and Exploitation of Commonly Occurring Mineral Resources]. Moscow, 1978. 136 p. (In Russ.).
 4. *Borovikovskiy A. L.* V sude i o sude. III: Pravo na «nedra» zemli [In the Court and about the Court. III: The Right to the "Bowels" of the Earth]. *Zhurnal Ministerstva yustitsii* – Journal of the Ministry of Justice. St. Petersburg, 1897. Issue 8 (October). Pp. 79–90 (In Russ.).
 5. *Dimitriev M. A.* K voprosu ob uchastkakh neдр kak ob'ektakh grazhdanskikh prav [On the Issue of Plots of Subsoil as Objects of Civil Rights]. *Rossiyskiy sud'ya* – Russian Judge. 2011. Issue 12. Pp. 17–20. (In Russ.).
 6. *Kalinichenko K. S.* Pravovoy rezhim zemelnogo uchastka i raspolozhennykh na nem zdaniy, sooruzheniy v Rossii i Germanii: avtoref. diss. ... kand. jurid. nauk [Legal Regulation of Land Plots and Buildings Located on Them in Russia and Germany: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. St. Petersburg, 2016. 22 p. (In Russ.).
 7. *Kamyshanskiy V. P.* O prave pol'zovaniya uchastkami neдр v nauke grazhdanskogo prava [To the Issue of the Right of Bowels' Sites Usage in the Science of Civil Law]. *Vlast' Zakona* – The Reign of Law. 2016. Issue 2. Pp. 15–21. (In Russ.).
 8. *Kotova O. I.* Pravovoe regulirovanie osvoeniya mestorozhdeniy obshcherasprostranennykh poleznykh iskopaemykh: avtoref. diss. ... kand. jurid. nauk [Legal Regulation of Development of Deposits of Commonly Occurring Minerals: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Moscow, 2007. 29 p. (In Russ.).
 9. *Lapach V. A.* Sistema ob'ektov grazhdanskikh prav: Teoriya i sudebnaya praktika [The System of Objects of Civil Rights: Theory and Judicial Practice]. St. Petersburg, 2002. 544 p. (In Russ.).
 10. *Udintsev V.* Russkoe gornozemel'noe pravo [Russian Mining Right]. Kiev, 1909. 373 p. (In Russ.).
 11. *Khodyrev P. M.* Pravo sobstvennosti na poleznye iskopaemye: avtoref. diss. ... kand. jurid. nauk [Proprietary Right to Minerals: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Izhevsk, 2008. 25 p. (In Russ.).
 12. *Bradbrook A. J.* The Relevance of the Cujus Est Solum Doctrine to the Surface Landowner's Claims to Natural Resources Located Above and Beneath the Land. *Adelaide Law Review*. 1988. Vol. 11. No. 4. Pp. 462–483. (In Eng.).
 13. *Burchi S., Nanni M.* How Groundwater Ownership and Rights Influence Groundwater Intensive Use Management. Intensive Use of Groundwater: Challenges and Opportunities. Llamas and Custodio (eds.), Balkema Publishers. The Netherlands, 2003. Pp. 22–7240. (In Eng.).

8. *Kotova O. I.* Pravovoe regulirovanie osvoeniya mestorozhdeniy obshcherasprostranennykh poleznykh iskopaemykh: avtoref. diss. ... kand. jurid. nauk [Legal Regulation of Development of Deposits of Commonly Occurring Minerals: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Moscow, 2007. 29 p. (In Russ.).
 9. *Lapach V. A.* Sistema ob'ektov grazhdanskikh prav: Teoriya i sudebnaya praktika [The System of Objects of Civil Rights: Theory and Judicial Practice]. St. Petersburg, 2002. 544 p. (In Russ.).
 10. *Udintsev V.* Russkoe gornozemel'noe pravo [Russian Mining Right]. Kiev, 1909. 373 p. (In Russ.).
 11. *Khodyrev P. M.* Pravo sobstvennosti na poleznye iskopaemye: avtoref. diss. ... kand. jurid. nauk [Proprietary Right to Minerals: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Izhevsk, 2008. 25 p. (In Russ.).
 12. *Bradbrook A. J.* The Relevance of the Cujus Est Solum Doctrine to the Surface Landowner's Claims to Natural Resources Located Above and Beneath the Land. *Adelaide Law Review*. 1988. Vol. 11. No. 4. Pp. 462–483. (In Eng.).
 13. *Burchi S., Nanni M.* How Groundwater Ownership and Rights Influence Groundwater Intensive Use Management. Intensive Use of Groundwater: Challenges and Opportunities. Llamas and Custodio (eds.), Balkema Publishers. The Netherlands, 2003. Pp. 22–7240. (In Eng.).
 14. *Gabriel E. Eckstein.* Commentary on the U. N. International Law Commission's Draft Articles on the Law of Transboundary Aquifers. Available at: <http://scholarship.law.tamu.edu/facscholar/52> (accessed 22.08.2017). (In Eng.).
 15. *Griggs L. D., Snell R.* Property Boundaries and Incidental Rights Attached to the Ownership of Land in Tasmania. University of Tasmania Law Review. 1991. Vol. 10. No. 3. Pp. 256–268. (In Eng.).
 16. *Groundwater Managed: California Takes its First Step Towards Groundwater Sustainability.* Available at: <http://www.sjcl.edu/images/stories/sjalr/volumes/V25N1C1.pdf> (accessed 17.08.2017). (In Eng.).
 17. *Hodgson S.* Modern Water Rights. Theory and Practice. Food and Agriculture Organization of the United Nations. Rome. 2006. 116 p. (In Eng.).
 18. *Marvin W. J., Little A.* The Ownership of Groundwater in Texas: a Contrived Battle for State Control of Groundwater. Available at: http://www.texasgroundwaterlaw.com/Upload/baylorlawreview_groundwaterownership.pdf (accessed 17.08.2017). (In Eng.).
 19. *Mechlem K.* Groundwater Governance: The Role of Legal Frameworks at the Local and National Level-Established Practice and Emerging Trends. Available at: <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/> (accessed 17.08.2017). (In Eng.).
 20. *Oklahoma Groundwater Law Handbook.* Available at: <http://osufacts.okstate.edu/docushare/dsweb/Get/Document-7068/> (accessed 06.06.2013) (In Eng.).
 21. *The Way to Plan a Sustainable "Deep City": From Economic and Strategic Aspects.* Available at: http://www.corp.at/archive/CORP2012_82.pdf (accessed 17.08.2017). (In Eng.).
 22. *Water Rights Workshop. Oklahoma Governor's Water Conference & Research Symposium. October 26–27, 2010.* Available at: https://www.owrb.ok.gov/gwc/presentations/2010/OWRB_WaterRights1.pdf (accessed 17.08.2017). (In Eng.).
- References in Russian**
1. *Анисимов А. П., Чаркин С. А.* Объекты земельных правоотношений // Российская юстиция. 2012. № 2. С. 4–8.
 2. *Башмаков Г. С.* Право пользования недрами в СССР. М.: Наука, 1974. 156 с.
 3. *Башмаков Г. С.* Правовое регулирование разведки и разработки общераспространенных полезных ископаемых. М.: Наука, 1978. 136 с.
 4. *Боровиковский А. Л.* В суде и о суде. III: Право на «недра» земли // Журнал Министерства юстиции. СПб., 1897. № 8. С. 79–90.
 5. *Димитриев М. А.* К вопросу об участках недр как объектах гражданских прав // Российский судья. 2011. № 12. С. 17–20.
 6. *Калиниченко К. С.* Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2016. 22 с.
 7. *Камышанский В. П.* О праве пользования участками недр в науке гражданского права // Власть закона. 2016. № 2. С. 15–21.
 8. *Котова О. И.* Правовое регулирование освоения месторождений общераспространен-

- Llamas and Custodio (eds.), Balkema Publishers. The Netherlands, 2003. Pp. 22–7240. (In Eng.).
14. *Gabriel E. Eckstein*. Commentary on the U. N. International Law Commission's Draft Articles on the Law of Transboundary Aquifers. Available at: <http://scholarship.law.tamu.edu/facscholar/52> (accessed 22.08.2017). (In Eng.).
 15. *Griggs L. D., Snell R.* Property Boundaries and Incidental Rights Attached to the Ownership of Land in Tasmania. University of Tasmania Law Review. 1991. Vol. 10. No. 3. Pp. 256–268. (In Eng.).
 16. *Groundwater Managed: California Takes its First Step Towards Groundwater Sustainability*. Available at: <http://www.sjcl.edu/images/stories/sjalr/volumes/V25N1C1.pdf> (accessed 17.08.2017). (In Eng.).
 17. *Hodgson S.* Modern Water Rights. Theory and Practice. Food and Agriculture Organization of the United Nations. Rome. 2006. 116 p. (In Eng.).
 18. *Marvin W. J., Little A.* The Ownership of Groundwater in Texas: a Contrived Battle for State Control of Groundwater. Available at: http://www.texasgroundwaterlaw.com/Upload/baylorlawreview_groundwaterownership.pdf (accessed 17.08.2017). (In Eng.).
 19. *Mechlem K.* Groundwater Governance: The Role of Legal Frameworks at the Local and National Level-Established Practice and Emerging Trends. Available at: <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/> (accessed 17.08.2017). (In Eng.).
 20. *Oklahoma Groundwater Law Handbook*. Available at: <http://osufacts.okstate.edu/docu-share/dsweb/Get/Document-7068/> (accessed 06.06.2013) (In Eng.).
 21. *The Way to Plan a Sustainable "Deep City": From Economic and Strategic Aspects*. Available at: http://www.corp.at/archive/CORP2012_82.pdf (accessed 17.08.2017). (In Eng.).
 22. *Water Rights Workshop*. Oklahoma Governor's Water Conference & Research Symposium. October 26–27, 2010. Available at: https://www.owrb.ok.gov/gwc/presentations/2010/OWRB_WaterRights1.pdf (accessed 17.08.2017). (In Eng.).

- ных полезных ископаемых: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 29 с.
9. *Ланач В. А.* Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. СПб., 2002. 544 с.
 10. *Удинцев В.* Русское горноземельное право. Киев, 1909. 373 с.
 11. *Ходырев П. М.* Право собственности на полезные ископаемые: дис. ... канд. юрид. наук. Ижевск, 2008. 25 с.
 12. *Bradbrook A. J.* The relevance of the *cujus est solum* doctrine to the surface landowner's claims to natural resources located above and beneath the land // *Adelaide Law Review*. 1988. Vol. 11, № 4. Pp. 462–483.
 13. *Burchi S., Nanni M.* How Groundwater Ownership and Rights Influence Groundwater Intensive Use Management // *Intensive Use of Groundwater: Challenges and Opportunities*. Llamas and Custodio (eds.), Balkema Publishers. The Netherlands, 2003. Pp. 227–240.
 14. *Eckstein G. E.* Commentary on the U.N. International Law Commission's Draft Articles on the Law of Transboundary Aquifers. URL: <http://scholarship.law.tamu.edu/facscholar/52> (дата обращения 22.08.2017).
 15. *Griggs L. D., Snell R.* Property boundaries and incidental rights attached to the ownership of land in Tasmania // *University of Tasmania Law Review*. 1991. Vol. 10, № 3. Pp. 256–268.
 16. *Groundwater managed: California takes its first step towards groundwater sustainability*. URL: <http://www.sjcl.edu/images/stories/sjalr/volumes/V25N1C1.pdf> (дата обращения: 17.08.2017).
 17. *Hodgson S.* Modern water rights. Theory and practice. Food and Agriculture Organization of the United Nations. Rome. 2006. 116 p.
 18. *Marvin W.J., Little A.* The ownership of groundwater in Texas: a contrived battle for state control of groundwater. URL: http://www.texasgroundwaterlaw.com/Upload/baylorlawreview_groundwaterownership.pdf (дата обращения: 17.08.2017).
 19. *Mechlem K.* Groundwater Governance: The Role of Legal Frameworks at the Local and National Level-Established Practice and Emerging Trends. URL: <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/> (дата обращения: 17.08.2017).
 20. *Oklahoma Groundwater Law Handbook*. URL: <http://osufacts.okstate.edu/docu-share/dsweb/Get/Document-7068/> (дата обращения: 06.06.2013).
 21. *The Way to Plan a Sustainable "Deep City": From Economic and Strategic Aspects*. URL: http://www.corp.at/archive/CORP2012_82.pdf (дата обращения 17.08.2017).
 22. *Water Rights Workshop*. Oklahoma Governor's Water Conference & Research Symposium October 26–27, 2010. URL: https://www.owrb.ok.gov/gwc/presentations/2010/OWRB_WaterRights1.pdf (дата обращения: 17.08.2017).