

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Классификация инженерных сооружений газоснабжения и тепло-снабжения, электроснабжения и связи, водоснабжения и водоотведения (далее — ИС) позволяет качественно усовершенствовать правовое регулирование, бухгалтерский, статистический и кадастровый учет в таких важных для государства и населения сферах, как энергетика, связь и коммунальное хозяйство.

Производственные процессы по транспортировке вещества, энергии и информации можно разделить на три основные стадии: от источника до места назначения; по месту назначения до зданий и сооружений; по зданиям и сооружениям до абонентских устройств. Следовательно, ИС как объекты недвижимого имущества, также целесообразно дифференцировать с учетом их сущностно-содержательных и функциональных особенностей.

Традиционно в строительстве ИС делятся на магистральные и распределительные (внутриплощадочные и внеплощадочные). Так, магистральная сеть водоснабжения обеспечивает водой целые районы, а отходящая от нее распределительная сеть подает воду к домам и промышленным предприятиям. Сети водоотведения подразделяются на дворовые, уличные и магистральные (коллекторы). Газопроводы, идущие от станций и хранилищ в районы поселений, в зависимости от давления в них газа также классифицируют на магистральные и распределительные. В электросвязи выделяют местные, зональные, междугородные и международные сооружения связи. Для транспортировки электроэнергии на расстояния применяются линии электропередач напряжением 110—500 кВ, а для ее распределения в пределах поселений 0,4—35 кВ. Теплоснабжение бывает местным (от отдельных котельных) и централизованным.

Таким образом, в энергетике, связи и коммунальном хозяйстве выделяются несколько особых общностей внутри рода недвижимого имущества. Во-первых, линейные сооружения, характеризующиеся линейным распределением работ и специально создаваемые с целью связывания различных территорий, обеспечения доставки вещества, энергии и информации на большие расстояния. Во-вторых, подобные им ИС, основным назначением которых являются распределительные функции в пределах какой-то ограниченной территории. В-третьих, домовые ИС, непосредственно обслуживающие конечных абонентов.

Предлагается под линейными сооружениями понимать газопроводы высокого давления, теплоцентрали, магистральные водопроводы, линии электропередач от 110 кВ, канализационные коллекторы, линии междугородней и международной связи. Соответственно, различные

ИС инфраструктуры и благоустройства поселений относить к распределительным сооружениям (сетям). Как правило, домовые ИС, смонтированные в здании для обслуживания расположенных в нем помещений, находятся в прочной физической связи с элементами строительных конструкций зданий и их отделение от зданий технически невозможно без нарушения целостности ИС. Поэтому домовые ИС обоснованно рассматривать только в качестве элементов зданий или их составных частей. Разграничение прав собственности на наружные и домовые ИС должно проходить по ближайшему к зданию коммутационному устройству, а сами домовые сети не могут принадлежать на праве собственности и находиться на балансе у несобственников зданий.

Деление ИС на линейные, распределительные и домовые позволяет устанавливать для них различный правовой режим. На практике это означает возможность: дифференцировать налогообложение ИС как объектов недвижимого имущества; детализировать порядок их бухгалтерского учета и начисления амортизации; оптимизировать перечень публично-правовых ограничений на ИС (снять государственную монополию на распределительные сети, разрешить коммерческое инвестирование в инфраструктуру поселений и пр.); расширить перечень услуг и соответственно количество рабочих мест в рамках существующей системы по техническому обслуживанию зданий и т.д.

А.В. Мелихова, канд. юрид. наук, доцент

Институт экономики и управления (ECOMEN) (Таллин, Эстония)

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО СТАТУСА СУБЪЕКТОВ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ ЭСТОНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Субъектами права застройки в Эстонии являются собственник земельного участка и застройщик. В роли и тех и других могут выступать как физические, так и юридические лица. Основные права и обязанности субъектов права застройки вытекают из закона. Однако их круг может быть значительно расширен договором об установлении права застройки.

Какие же права и обязанности порождает установление права застройки для собственника земельного участка, обременяемого этим правом? Во-первых, за ним сохраняется право распоряжаться по своему усмотрению принадлежащим ему земельным участком (отчуждать, завещать, обременять вещными правами и т.д.). Во-вторых, он имеет право получать от застройщика причитающееся ему вознаграждение за право застройки. В-третьих, не позднее чем за год до наступления срока права застройки, собственник может потребовать, чтобы строение было оставлено ему за соответствующую компенсацию. В-четвертых, не позднее