

СХЕМА ПРИСВОЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ НОМЕРОВ ОБЪЕКТАМ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Виктор Николаевич Ключниченко

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kimirs@yandex.ru

Для однозначной идентификации объектов недвижимости разработаны схемы присвоения кадастровых номеров, которые позволяют определить и найти нужный объект из миллионов других. Однако в этой сфере еще не все решено. В частности, требует доработки схема присвоения кадастровых номеров объектам капитального строительства.

Целью работы является разработка механизма, позволяющего идентифицировать любой объект, расположенный на земельном участке.

Актуальность темы заключается в том, что реализация предложенной схемы обеспечит более точную идентификацию объектов на всей территории России.

В работе дан анализ существующих способов присвоения кадастровых номеров недвижимому имуществу, а также предложен способ, позволяющий повысить однозначность идентификации объектов капитального строительства.

Ключевые слова: государственный кадастровый учет, Единый государственный реестр недвижимости, идентификация объектов, кадастр недвижимости, кадастровое деление, кадастровый номер, объекты капитального строительства.

SCHEME FOR ASSIGNING CADASTRAL NUMBERS TO CAPITAL CONSTRUCTION PROJECTS

Viktor N. Klyushnichenko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor of the Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kimirs@yandex.ru

For unambiguous identification of real estate objects, schemes for assigning cadastral numbers were developed, which allow identifying and finding the desired object from millions of others. However not everything is yet resolved in this area. In particular, the scheme for assigning cadastral numbers to capital construction projects requires improvement.

The purpose of the work is to develop a mechanism for identifying any object located on a land plot.

The relevance of the topic is that the implementation of the proposed scheme provide more accurate identification of objects throughout Russia.

The paper analyzes the existing methods of assigning cadastral numbers to real estate, and offers a method to increase the unambiguity of identification of capital construction projects.

Key words: state cadastral registration, Unified State Register of Real Estate, object identification, real estate cadastre, cadastral division, cadastral number, capital construction projects.

Кадастр во всех странах мира позволяет не только закрепить права физических и юридических лиц на недвижимое имущество, но также обеспечивает подготовку сведений, необходимых для формирования налогооблагаемой базы. Объектами, сведения о которых вносятся в кадастр, являются земельные участки и расположенное в их границах недвижимое имущество в соответствии с действующим законодательством [1].

Для ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) необходима надежная система идентификации объектов капитального строительства, поскольку они также являются предметом купли-продажи. Согласно ранее действующему законодательству в сфере ведения кадастра применялись различные схемы присвоения кадастровых номеров земельным участкам [2–5]. Однако, в отличие от ранее действующих методик кадастрового деления, современное законодательство допускает, что на четвертом уровне кадастрового номера может быть расположен любой объект недвижимости [6]. Указанную выше методику присвоения кадастровых номеров невозможно применить в автоматизированных информационных системах, поскольку утрачена ранее применяемая практика, определяющая «привязку» объектов капитального строительства к земельному участку. Это может стать серьезным препятствием в процессе формирования отечественного кадастра и создания Федеральной информационной адресной системы [7].

Процедура присвоения кадастровых номеров земельным участкам отработана, вместе с тем по нашему мнению в данном направлении еще не все проблемы решены. В частности, кроме земельных участков, к объектам, которые ставятся на государственный кадастровый учет, относятся объекты капитального строительства (ОКС), включая здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы, предприятия как промышленные комплексы. Кроме перечисленного, согласно действующему законодательству, этот список может быть расширен. В отношении этих объектов схему присвоения кадастровых номеров необходимо доработать.

При ведении кадастра каждому объекту необходимо присвоить «имя», по которому можно будет его найти в Едином государственном реестре недвижимости. Схемы присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости корректировались неоднократно. Одной из таких схем являлась приведенная ниже методика, разработанная Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости города Санкт-Петербург в 2006 году. Данная методика предусматривала присвоение кадастровых номеров первичным объектам недвижимости (ПОН), то есть зданиям, сооружениям или объектам незавершенного строительства, а также вторичным объектам недвижимости (ВОН), к которым относятся помещения в здании, сооружениях или объекте незавершенного строительства [8]:

$$78 : \text{КР} : \text{КК} : \text{ЗУ} : \text{ПОН} : \text{ВОН}, \quad (1)$$

где 78 – номер города Санкт-Петербурга как города федерального значения (78 – это кадастровый номер города Санкт-Петербурга);

КР – номер кадастрового района;

КК – номер кадастрового квартала;

ЗУ – кадастровый номер земельного участка;

ПОН – номер первичного объекта недвижимости (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства);

ВОН – номер вторичного объекта недвижимости (квартиры, помещения).

Данная методика конкретна, однако, к сожалению, она не получила широкого распространения, поскольку в ней не совсем четко определен порядок присвоения кадастровых номеров элементам объектов капитального строительства. Например, по кадастровому номеру объекта капитального строительства сложно определить его местоположение, поскольку земельный участок может быть расположен в квартале, ограниченном четырьмя улицами, на которых имеются одинаковые номера. Другие работы, хотя и содержат конкретные рекомендации, однако не дают исчерпывающего ответа на данный вопрос. Тем не менее, кадастровый номер здания, квартиры и помещения может быть представлен с достаточной степенью достоверности.

На данный момент действует указанный выше приказ Министерства экономического развития (МЭР) № 877, согласно которому на четвертом уровне кадастрового номера может располагаться любой объект, например: земельный участок, здание, объект незавершенного строительства и так далее:

КО:КР:КК:ОН,

где КО – кадастровый номер кадастрового округа;

КР – кадастровый номер кадастрового района;

КК – кадастровый номер кадастрового квартала;

ОН – кадастровый номер объекта недвижимости.

Четвертый уровень заполняется по мере реализации государственного кадастрового учета (ГКУ). Следовательно, может быть нарушен порядок, который заключается в том, что земельный участок, согласно действующему законодательству, должен быть учтен в первую очередь. Это объясняется тем, что при постановке на государственный кадастровый учет объекта капитального строительства, построенного без надлежащим образом оформленного земельного участка, могут возникнуть серьезные проблемы.

На основании имеющихся разработок отечественных и зарубежных авторов предлагается способ, повышающий надежность процедуры присвоения кадастровых номеров объектам капитального строительства и устраняющий неоднозначность их идентификации [9]. Суть предложений сводится к тому, что каждое здание «привязывается» к конкретной улице, проспекту, переулку и т. д. Данные элементы в любом населенном пункте могут быть представлены однозначно и каждому из них может быть присвоен единственный номер в соответствии с алфавитным списком улиц [10, 11]. Таким образом, в кадастровый

номер может быть включен номер улицы в соответствии с их алфавитным списком, а также порядковый номер здания по данной улице. Если построена новая улица, то ее название помещается в конец списка улиц и она получает очередной кадастровый номер в этом списке. Если улица переименована, но новое ее название указывается перед старым названием, а номер улицы сохраняется.

Все входящие в здание квартиры имеют свои номера, а помещения в квартире могут быть идентифицированы по их значимости, по часовой стрелке или по какому-либо другому, оговоренному заранее, правилу. С учетом вышеизложенного предлагается следующая структура кадастрового номера объектам капитального строительства:

$$\text{КО} : \text{КР} : \text{№У} : \text{№ОКС} : \text{№КВ} : \text{№ЭКВ}, \quad (3)$$

где КО – номер кадастрового округа;

КР – номер кадастрового района (или города областного значения, не входящего в состав муниципального района);

№У – номер улицы в границах всего населенного пункта в соответствии с алфавитным списком;

№ОКС – номер объекта капитального строительства, совпадающий с номером здания (сооружения) по данной улице;

№КВ – номер квартиры в данном здании (сооружении);

№ЭКВ – номер элемента квартиры (например, кухня, спальная комната или встроенные шкафы, антресоли и так далее).

Если принять в целом предлагаемую схему, то самым сложным моментом при этом окажется определение количества позиций на низших уровнях кадастрового номера.

Первые две позиции (КО и КР) установлены законодательно и выполняют свое назначение. Что касается формирования номера улицы, то, как показывает практика, для описания всех улиц достаточно четырех позиций, поскольку даже в самых крупных городах количество улиц не превышает 9999 единиц. Если требуется «привязать» элементы кадастрового деления к части городского округа или муниципалитета, то можно добавить еще три позиции для уточнения местоположения объекта.

Номера зданий вдоль самых протяженных улиц населенного пункта могут включать не более трех позиций. Однако для формирования кадастрового номера в данном случае этого недостаточно, поскольку имеют место внутриквартальные строения, включающие дополнительные элементы, например, номер корпуса. Поэтому на данном уровне необходимо предусмотреть возможность введения дополнительных позиций для разделителя «/» и номера корпуса (00). Таким образом, кадастровый номер на этом уровне может иметь следующий вид:

$$\text{КО} : \text{КР} : \text{№У} : \text{№ОКС},$$

например, 54 : 35 : 0125 : 208/11, или 54 : 35 : 0125 : 215/0,

где 0125 – номер улицы в границах населенного пункта;
208 (или 215) – номер здания на конкретной улице;
11 (или 0) - номер корпуса внутри квартала по данной улице (проставляется ноль, если корпус отсутствует).

Что касается номеров квартир, то их нумерацию целесообразно осуществлять в соответствии с техническими паспортами или почтовыми данными. Номера помещений в квартире могут присваиваться по часовой стрелке от входа в квартиру.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // КонсультантПлюс. – загл. с экрана.
2. Российская Федерация. Законы. Государственный земельный кадастр [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ. Собрание законодательства РФ, 10.01.2000, №2, ст. 149.
3. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости : Федер. закон № 221. – Новосибирск: Сиб. Ун-т. изд.-во, 54 с., в редакции 2015 года.
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 сентября 2000 года № 660 «Об утверждении Правил кадастрового деления территории Российской Федерации и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам». – М.: «Издательство ПРИОР», 2001. – 64 с.
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 04.04.2011 № 144 "Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров" // КонсультантПлюс. – загл. с экрана.
6. Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров [Электронный ресурс]: приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 877. – Доступ из справочной системы «КонсультантПлюс».
7. Распоряжение Правительства РФ «О федеральной информационной адресной системе» от 10.06.2011 № 1011-р // КонсультантПлюс. – загл. с экрана.
8. Об изменении структуры кадастровых номеров земельных участков, первичных и вторичных объектов недвижимости Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]: приказ № 46 от 08 июня 2006 г. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
9. Ключниченко В. Н., Тимофеева Н. В. О присвоении кадастровых номеров объектам капитального строительства // ГЕО-Сибирь-2010. VI Междунар. науч. конгр. : сб. материалов в 6 т. (Новосибирск, 19–29 апреля 2010 г.). – Новосибирск : СГГА, 2010. Т. 3, ч. 2. – С. 56–58.
10. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // КонсультантПлюс. – загл. с экрана.
11. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // КонсультантПлюс. – загл. с экрана.

© В. Н. Ключниченко, 2020