

Клюшниченко Виктор Николаевич

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

СХЕМА ПРИСВОЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ НОМЕРОВ ОБЪЕКТАМ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Целью данной 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.

Для ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) необходима надежная система идентификации объектов капитального строительства, поскольку они также являются предметом купли-продажи. В сфере ведения кадастра применялись различные схемы присвоения кадастровых номеров земельным участкам. Однако современное законодательство допускает, что на четвертом уровне кадастрового номера может быть расположен любой объект недвижимости. 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. 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.

Схемы присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости корректировались неоднократно. Одной из таких ранее действующих схем являлась 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, сооружении или объекте незавершенного строительства:

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

где 78 - номер города Санкт-Петербурга как города федерального значения;

КР - номер кадастрового района;

КК - номер кадастрового квартала;

ЗУ - кадастровый номер земельного участка;

ПОН - номер первичного объекта недвижимости;

ВОН - номер вторичного объекта недвижимости.

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.

На данный момент действует 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, нарушается порядок, который заключается в том, что земельный участок, согласно действующему законодательству, должен быть учтен в первую очередь. Постановка на ГКУ объекта капитального строительства, построенного без надлежащим образом оформленного земельного участка, может привести к серьезным проблемам для правообладателей.

На основании имеющихся разработок отечественных и зарубежных авторов нами предлагается способ, повышающий надежность процедуры присвоения кадастровых номеров объектам капитального строительства и устраняющий неоднозначность их идентификации. 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. Таким образом, в кадастровый номер может быть включен номер улицы в соответствии с их алфавитным списком, а также порядковый номер здания по данной улице. 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 структура кадастрового номера объекта капитального строительства будет выглядеть следующим образом:

КО : КР : №У : №ОКС : №КВ : №ЭКВ, (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:

КО :КР : №У : №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).

БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ.
ДОКЛАД ОКОНЧЕН