



## ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

УДК 351.712

О.В. Ключева, Г.С. Вараксин

### ИЗМЕНЕНИЕ ТЕХНОЛОГИИ ПРИСВОЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ НОМЕРОВ ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ

*В статье рассмотрена существующая на территории Российской Федерации система присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости в государственном кадастре недвижимости, а также проведен анализ на соответствие данной системы действующему законодательству.*

**Ключевые слова:** кадастровый номер, кадастровое деление, принадлежность помещения зданию, принципы земельного законодательства, единство судьбы, учетный номер, иерархическая структура.

O.V. Klyueva, G.S. Varaksin

### THE TECHNOLOGY CHANGE IN THE CADASTRAL NUMBER ASSIGNING TO REAL ESTATE OBJECTS

*The article describes the existing in the territory of the Russian Federation system of the cadastral number assigning to the real estate objects in the state cadaster is considered in the article, the analysis of this system compliance to the current legislation is conducted.*

**Key words:** cadastral number, cadastral division, premises belonging to building, land legislation principles, destiny unity, registration number, hierarchical structure.

В большинстве экономически развитых зарубежных стран объекты недвижимого имущества, прочно связанные с землей, следуют за земельными участками. Земельный кадастр превращается в этих государствах в «кадастр недвижимости». Этот положительный опыт характерен в первую очередь для Швеции, Франции. Он позволяет пользователям сэкономить время и средства.

Согласно действующему законодательству, на территории Российской Федерации порядок, установленный Приказом от 4 апреля 2011 г. № 144 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров», определяет правила присвоения кадастровых номеров земельным участкам, зданиям, сооружениям, объектам незавершенного строительства и помещениям. Кадастровый номер объекта недвижимости состоит из учетного номера кадастрового квартала, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера записи об объекте недвижимости в реестре объектов недвижимости [1]. Что и реализовано в действующей автоматизированной системе ГКН (рис. 1).

Таким образом, указанная система присвоения кадастровых номеров не дает возможности однозначно определить принадлежность помещения зданию, а также нахождение здания на земельном участке, что не позволит в дальнейшем в автоматическом режиме перейти на учет единого объекта недвижимости (земельного участка и объектов, расположенных на нем).

Структура кадастрового номера объекта недвижимости не носит иерархического характера, а имеет вид: А : Б : В : Г,

где А – номер субъекта Российской Федерации;

Б – номер административно-территориального образования, входящего в состав субъекта Российской Федерации;

В – номер кадастрового квартала;

Г – кадастровый номер земельного участка, здания, сооружения, нежилого помещения.

Данная система не отвечает одному из основных принципов земельного законодательства, указанному в статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации [2]: о единстве судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, что не упрощает регистрацию прав на объекты недвижимости (необходимо делать дополнительные запросы о том, на каком земельном участке расположен объект недвижимости или какие объекты недвижимости расположены на земельном участке).

Здание	Временный	32:00:0000000:12579			обл Брянская, г Брянск, б-р Гагарина
Здание	Учтенный	32:15:0010101:600			обл Брянская, г Брянск, б-р Гагарина
Здание	Ранее учтенный	78:45:0009202:2	А	дошкольное образовательное учреждение	г. Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 31, корпус 2
Здание	Ранее учтенный	78:45:0009202:3	А	Зоологический институт	г. Санкт-Петербург, Университетская набережная, дом 1-3
Здание	Ранее учтенный	78:45:0009202:4	А	Многоквартирный дом	г. Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 11
Здание	Ранее учтенный	78:45:0009202:5	А	Лабораторный корпус 1	Брянская обл, г Брянск, км 365 км а/д Украина, д 16, литера А
Здание	Ранее учтенный	78:44:1010701:1		сарай	Россия, Новосибирская обл., г. Бердск, НСТ "Отдых", улица Виноградная, дом №2
Здание	Ранее учтенный	32:15:0010101:429	А,1	Жилой дом	р-н Кимрский, пгт Белый Городок, ул Главная, д 11, строение А
Здание	Ранее учтенный	32:17:0010101:720	Ааа1	89-квартирный жилой дом	р-н Жуковский, д Жуковка, ул Центральная, д 88
Здание	Учтенный	32:17:0030101:904			р-н Уфимский, д Дорогино, ул НАДЕЖДЫ, д 96
Здание	Учтенный	32:17:0010103:9			Брянская обл, р-н Брянский, д Антоновка
Здание	Ранее учтенный	32:15:0000000:225		Здание	г Уфа, р-н Советский, ул Ленина, д 122
Здание	Ранее учтенный	32:15:0040901:14	А	Жилой дом	р-н Чунский, рп Чунский, ул 50 лет Октября, д 24
Здание	Учтенный	32:17:0000000:145925			р-н Жирятинский, д Высокое, ул Озерная, д 83/2
Здание	Ранее учтенный	32:15:0010101:515	А,1	Жилой дом	г Челябинск, п Сосновка, ул Журавлиная, д 1
Здание	Ранее учтенный	32:17:0010101:722	А	Жилой дом	р-н Брасовский, с Александровское, ул Центральная, д 3

Рис. 1. Реестр объектов капитального строительства в АИС ГКН с автоматически присвоенными кадастровыми номерами

Принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ними объектов недвижимости является развитием основ системы кадастрового учета недвижимости, структуры кадастровых номеров, содержащихся в Федеральном законе № 122-ФЗ [3].

Развитие принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости затрагивается в таких основополагающих актах Российской Федерации, как Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними», Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [4, 5].

Согласно статье 5 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер.

Пунктом 5 части 1 статьи 7 Федерального закона № 221-ФЗ установлено, что в случае если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, в государственный кадастр недвижимости дополнительно вносится кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства.

Статьей 35 Земельного кодекса РФ установлен запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. Отчуждение

доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящихся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение [2].

Эти же принципы закреплены в статьях Гражданского кодекса РФ, регулирующих объем прав на земельный участок в случае перехода прав на объект недвижимости, расположенный на данном земельном участке. Согласно ст. 273 ГК РФ, при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом; ст. 552 ГК РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости; ст. 652 ГК РФ, по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования. В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением. Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка [6, 7]. Следовательно, гражданский оборот зданий, сооружений помещений должен осуществляться вместе с земельными участками, на которых они расположены.

Тенденции развития российского законодательства определяют то обстоятельство, что логичным и последовательным является установление структуры кадастрового номера здания, сооружения, содержащей номер земельного участка, на котором данный объект расположен. Соответственно, структура кадастрового номера помещения должна содержать номер здания, в котором расположено помещение. Развитие системы кадастрового учета объектов недвижимости не может осуществляться в отрыве от требований норм законодательства об обороте недвижимых вещей.

Однако предлагаемая Приказом № 144 система кадастрового учета объектов недвижимости сводит кадастровый учет лишь к составлению пронумерованного перечня объектов, что приводит к девальвации кадастрового номера, который не является информативным, содержащим информацию о земельном участке, на котором расположено здание, сооружение, а также о здании, в котором расположено помещение. Кадастровый номер не имеет иерархической структуры, что разрывает существующие связи зданий с земельными участками и помещений со зданиями (рис. 2).

Данная система кадастрового учета потребует каждый раз при принятии любых управленческих решений, осуществлении сделок с объектами недвижимости, регистрации прав на объекты недвижимости дополнительных действий по уточнению информации: на каком земельном участке расположено здание, в каком здании расположено помещение, а также какие строения расположены на земельном участке. Предлагаемая система кадастрового учета также не гарантирует невозможности осуществления двойных продаж, а соответственно – двойной регистрации прав на объекты недвижимости (как на здание в целом, так и на отдельные помещения в нем).

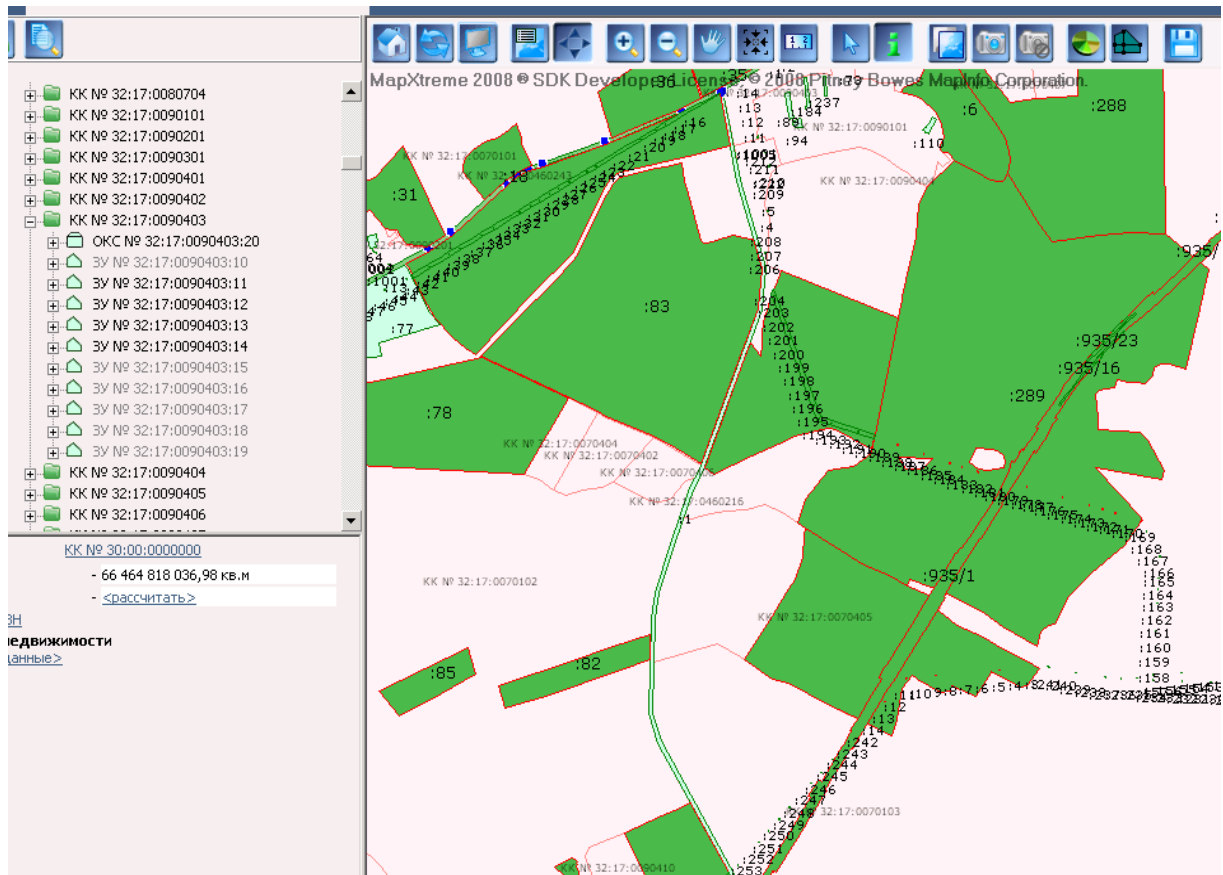


Рис. 2. Отображение списка земельных участков и объектов капитального строительства в АИС ГКН

Реализованная согласно Приказу № 144 структура кадастровых номеров влечет для России в целом наступление ряда серьезных последствий:

– *социальные*: изменение кадастровых номеров огромного количества зданий и помещений вызовет всплеск социальной напряженности, связанной с необходимостью дополнительных издержек землепользователей по приведению в соответствие сведениям кадастра объектов недвижимости сведений об объектах, указанных в правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах. Психологически каждый собственник объектов недвижимости захочет внести изменения в свои документы для приведения их в соответствие со сведениями, содержащимися в государственном кадастре недвижимости, что приведет к резкому увеличению очередей в Росреестре;

– *экономические*: внесение изменений в действующие (ранее выданные) кадастровые паспорта и получение новых кадастровых выписок, предоставляемых для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также в документы, удостоверяющие права на недвижимость;

– *организационно-административные*: необходимо, во избежание разрушения системы информационного обмена между исполнительными органами государственной власти, внести за счет бюджета изменения в информационных системах, в которых используется информация о кадастровых номерах объектов недвижимости [8].

## Литература

1. Российская Федерация. Приказ Министерства экономического развития РФ от 4 апреля 2011 г. № 144 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров». Зарегистр. в Минюсте РФ 16 мая 2011 г.
2. Российская Федерация. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.
3. Российская Федерация. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4. Российская Федерация. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
5. Российская Федерация. Федеральный закон от 16 июля 1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
6. Российская Федерация. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. – Принят Государственной думой 21 октября 1994 г.
7. Российская Федерация. Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ. – Принят Государственной думой 22 декабря 1995 г.
8. *Филин Н.Н.* Ведение ГКН, проблемы и решения. Опыт Санкт-Петербурга // Организация, технологии и опыт ведения кадастровых работ: мат-лы 16-й Всерос. конф. – 2011. – URL: <http://www.gisa.ru/81447.html>.

