

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Томской области
(Управление Росреестра по Томской области)**

Пушкина ул., 34/1, г. Томск, 634003
тел/факс 8(3822)65-66-59, e-mail: 70_upr@rosreestr.ru

Руководителям
саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров

(по списку)

№ _____
на № _____ от _____

Уважаемые коллеги!

Считаем необходимым обратить ваше внимание, что в соответствии с правилами, установленными действующим законодательством, объекту недвижимого имущества, являющемуся объектом адресации, адрес должен быть присвоен до момента подачи документов о постановке такого объекта на учет.

Так, в соответствии с Федеральным законом от 28.12.2013 № 443-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 443-ФЗ) установлено, что полномочия по присвоению адреса объектам адресации, изменению адреса объектов адресации, аннулированию таких адресов осуществляют органы местного самоуправления, органы государственной власти субъектов Российской Федерации (часть 3 статьи 5 Закона № 443-ФЗ).

Частью 3 статьи 8, п.21 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) установлено правило, согласно которому в кадастр недвижимости в качестве дополнительных сведений об объекте недвижимости подлежат внесению, в числе прочих, сведения об адресе объекта недвижимости.

В случае, если объект недвижимости в соответствии с федеральным законом не является объектом адресации, в ЕГРН подлежат внесению сведения об ином месте нахождения объекта недвижимости, определенном в соответствии с федеральным законом.

Полномочия Росреестра по установлению требований к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений, требования к

подготовке межевого плана и состав содержащихся в нем сведений предусмотрены положениями части 13 статьи 22, части 13 статьи 24 Закона № 218-ФЗ.

В этой связи в межевом или техническом плане кадастровый инженер указывает сведения либо об адресе, который присвоен объекту адресации в установленном порядке, либо об ином месте нахождения объекта недвижимости, если такой объект не является объектом адресации.

Указание сведений об ином месте нахождения объекта недвижимости, являющимся объектом адресации, не является присвоением адреса исходя из Закона № 443-ФЗ.

Перечень объектов адресации определен пунктом 5 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее – Правила), установлено, что таковыми являются:

а) здание (строение, за исключением некапитального строения), в том числе строительство которого не завершено;

б) сооружение (за исключением некапитального сооружения и линейного объекта), в том числе строительство которого не завершено;

в) земельный участок (за исключением земельного участка, не относящегося к землям населенных пунктов и не предназначенного для размещения на них объектов капитального строительства);

г) помещение, являющееся частью объекта капитального строительства;

д) машино-место (за исключением машино-места, являющегося частью некапитального здания или сооружения).

Случаи, при которых осуществляются присвоение или аннулирование адресов, установлены п.п. 8,14 и 14(1) Правил с соблюдением требований п.21. В их числе - выполнение работ в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих сведения необходимые для кадастрового учета объекта!

Решение о присвоении объекту адресации адреса подлежит обязательному размещению в Государственном адресном реестре в течение 3 рабочих дней со дня принятия (п.25 Правил)!

Согласно пунктам 27 и 29 Правил заявление о присвоении объекту адресации адреса или об аннулировании его адреса подается собственником объекта адресации по собственной инициативе; лицом, обладающим одним из следующих вещных прав на объект адресации: а) право хозяйственного ведения; б) право оперативного управления; в) право пожизненно наследуемого владения; г) право постоянного (бессрочного) пользования; а также кадастровым инженером, выполняющим на основании документа, предусмотренного статьей 35 или статьей 42.3 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», кадастровые работы или комплексные кадастровые работы в отношении соответствующего объекта недвижимости, являющегося объектом адресации.

Таким образом, кадастровый инженер, действующий на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ, имеет право обратиться в уполномоченный орган с заявлением о присвоении объекту адресации адреса.

Однако в настоящее время кадастровыми инженерами в Управление Росреестра по Томской области (далее – Управление) при подаче заявлений об осуществлении учетных действий представляются межевые и технические планы в отношении объектов, являющихся объектами адресации, которым не

присвоены адреса в установленном порядке, при этом одной из причин отсутствия адреса в межевых и технических планах кадастровыми инженерами указываются решения об отказе в присвоении адреса объекту адресации, в т.ч. вынесенные уполномоченным органом в связи с обращением кадастрового инженера, как ненадлежащего лица.

Обращаем ваше внимание, что данная причина противоречит вышеуказанным нормам действующего законодательства, если с заявлением о присвоении адреса обратился кадастровый инженер, действующий на основании договора на выполнение кадастровых работ с приложением к заявлению соответствующего договора.

Еще одной из причин отказа в присвоении адреса указывается: «данные из Единого государственного реестра недвижимости свидетельствуют об отсутствии оснований для присвоения адреса объекту адресации», при этом правовое обоснование указанной причины в отказе не содержится.

Обращаем Ваше внимание, что указанная причина также не основана на нормах действующего законодательства, кроме того, противоречит порядку присвоения адресов объектам адресации и порядку и принципам ведения ЕГРН, который должен содержать полный и точный массив сведений об объектах недвижимого имущества.

С учетом вышеизложенного - адрес объекту адресации должен быть присвоен органом местного самоуправления в установленном порядке, внесен в ГАР и указан кадастровым инженером в межевом или техническом плане, предоставляемом в орган регистрации прав с целью совершения учетных действий в отношении такого объекта.

Необходимо отметить, что вышеизложенная позиция Управления совпадает с позицией Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, доведенной в письме № 13-01119/24 от 11.11.2024.

Отсутствие в ЕГРН должным образом присвоенных объектам недвижимого имущества адресов отрицательно сказывается на качестве данных ЕГРН, создает препятствия в идентификации объектов на местности, в т.ч. при проведении комплексных кадастровых работ, исправлении реестровых ошибок, в том числе, поквартальным методом и т.д.

Обращаем ваше внимание, что отказ уполномоченного органа в присвоении адреса объекту адресации, вынесенный вопреки нормам действующего законодательства, может быть обжалован любым заинтересованным лицом, в т.ч. кадастровым инженером, как в прокуратуру, как орган осуществляющий надзор за законностью актов органов местного самоуправления, так и в суд.

С 01.01.2025 в случае отсутствия адреса в межевом или техническом плане, подготовленном в отношении объекта недвижимости, являющегося объектом адресации, государственными регистраторами прав Управления, на основании вышеуказанных норм действующего законодательства будут приниматься решения о приостановлении учетно-регистрационных действий (п.7 ч.1 ст.26 Закона № 218-ФЗ), а в случае неустранения выявленных недостатков в установленный срок в осуществлении учетных действий будет отказано.

Просим обратить внимание кадастровых инженеров, являющихся членами вашей саморегулируемой организации, на вышеуказанную информацию, а также на необходимость соблюдения кадастровыми инженерами норм действующего

законодательства в области присвоения адресов объектам недвижимости, являющихся объектами адресации.

Указанная информация также доведена до сведения кадастровых инженеров и органов местного самоуправления.

Руководитель

Е.Г. Золоткова