

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**
(Управление Росреестра по Амурской области)
Пограничный пер., д.10, г. Благовещенск, 675000
Тел. (4162) 44-12-12, факс 44-12-13
Е-mail: 28_upr@rosreestr.ru
ОГРН 1042800036730, ИНН 2801100402

№ _____
На № _____ от _____

Руководителям
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров
(по списку)

Кадастровым инженерам
(по списку)

Главам
муниципальных образований
Амурской области
(по списку)

О вопросах при осуществлении
учетно-регистрационных действий

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области для учета и возможного применения в работе сообщает следующее.

1. Об указании адресов в межевых/технических планах.

Действующий порядок присвоения уполномоченными органами адресов объектам недвижимости, являющимся объектами адресации, установлен Правилами присвоения адресов, в том числе по обращениям кадастровых инженеров, направляемым в соответствии с пунктом 29 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 (далее – Правила).

Приказом Росреестра от 23.10.2024 № П/0328/24 «О внесении изменений в приказы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0337, от 14.12.2021 № П/0592 и от 15.03.2022 № П/0082» (далее – Приказ) он не изменялся, Приказ всего лишь упорядочил вопрос внесения сведений об адресе в ЕГРН с целью синхронизации данных с государственным адресным реестром (далее – ГАР).

Таким образом, порядок присвоения адресов объектам недвижимости, являющимся объектам адресации, определяется Правилами присвоения адресов и не регулируется Приказом.

Так, случаи присвоения объекту адресации адреса при выполнении кадастровых работ в отношении соответствующего объекта недвижимости (подготовки документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком объекте недвижимости) установлены пунктом 8 Правил присвоения адресов:

абзацем третьим подпункта «а» в отношении земельных участков,

абзацем третьим подпункта «б» в отношении зданий (строений) и сооружений, в том числе строительство которых не завершено – в случае, если

в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации для строительства или реконструкции объекта недвижимости получение разрешения на строительство не требуется,

абзацем третьим подпункта «в» в отношении помещений, в том числе образуемых в результате преобразования другого помещения (помещений) и (или) машино-места (машино-мест),

подпунктом «г» в отношении машино-мест, в том числе образуемых в результате преобразования другого помещения (помещений) и (или) машино-места (машино-мест).

Возможность обращения кадастрового инженера, выполняющего 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, с заявлением о присвоении объекту адресации адреса или об аннулировании его адреса, предусмотрена абзацем четвертым пункта 29 Правил присвоения адресов.

При этом разъяснения по вопросам применения Правил присвоения адресов дает Министерство финансов Российской Федерации с участием Федеральной налоговой службы (пункт 2 Постановления № 1221).

Кроме того, Минфин России определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим нормативно-правовое регулирование в области отношений, возникающих в связи с ведением государственного адресного реестра, эксплуатацией федеральной информационной адресной системы (далее – ФИАС), а также с использованием содержащихся в государственном адресном реестре сведений об адресах, оператором ФИАС определена Федеральная налоговая служба (постановление Правительства Российской Федерации от 29.04.2014 № 384 «Об определении федерального органа исполнительной власти, осуществляющего нормативно-правовое регулирование в области отношений, возникающих в связи с ведением государственного адресного реестра, эксплуатацией федеральной информационной адресной системы и использованием содержащихся в государственном адресном реестре сведений об адресах, а также оператора федеральной информационной адресной системы»).

С учетом изложенного, разъяснение вопросов (проблем) применения Правил присвоения адресов, в том числе относительно возможности (невозможности) присвоения адресов, порядка и особенностей их присвоения, изменения и аннулирования относится к компетенции Минфина России.

Так, Минфином России с целью устранения возникших проблем с реализацией уполномоченными органами полномочий по присвоению и

аннулированию адресов в контексте вступивших в силу изменений, предусмотренных Приказом, а также с учетом позиции Росреестра, направленной в Минфин России направлено информационно-разъяснительное письмо от 20.05.2026 № 21-03-06/42106 (далее – Разъяснение) в адрес исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации. Копия данного письма также доведена в муниципальные образования области письмом Управления от 17.06.2026 № 28-02/26/05119@ (прилагается).

В Разъяснении Минфин России акцентировал внимание уполномоченных органов на необходимости неукоснительного соблюдения требований Правил присвоения адресов, предусматривающих порядок присвоения адресов объектам адресации при выполнении кадастровых работ, в том числе в части недопустимости:

принятия ими решений об отказе в присвоении образуемому объекту адресации адреса по причине отсутствия у такого объекта кадастрового номера и (или) отсутствия государственной регистрации прав собственности на такой объект – если присвоение такому объекту адресации адреса осуществляется в случаях, указанных в абзаце третьем подпункта «а», абзаце третьем подпункта «б», абзаце третьем подпункта «в» и подпункте «г» пункта 8 Правил присвоения, адресов при выполнении кадастровых работ в отношении соответствующего объекта недвижимости, в том числе по обращениям кадастровых инженеров, направленным на основании пункта 29 Правил присвоения адресов;

принятия решений об отказе в присвоении объекту адресации адреса, не соответствующих требованиям пунктов 40 – 42 Правил присвоения адресов;

истребования от заявителей дополнительных документов, предоставление которых Правилами присвоения адресов не предусмотрено (в том числе межевых и технических планов на образуемые объекты недвижимости, государственный кадастровый учет которых еще не осуществлен, либо проектов таких документов).

Также в Разъяснении отмечается, что установленный пунктом 40 Правил присвоения адресов перечень случаев, в которых в присвоении объекту адресации адреса или аннулировании его адреса может быть отказано является конечным, иные основания для отказа в присвоении адреса объекту адресации законодательством в области адресации не предусмотрены.

В этой связи повторно обращаем внимание, что отсутствие в межевом/техническом плане адреса по ГАР для объектов, которые являются объектами адресации, является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета по пункту 7 части 1

статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

При этом также отмечаем, что возможность присвоения объекту адресации адреса определяется уполномоченным органом (подпункт «а» пункта 19 Правил присвоения адресов), и в присвоении объекту адресации адреса таким органом может быть отказано на основании подпункта «г» пункта 40 Правил присвоения адресов, когда отсутствуют случаи и условия для присвоения объекту адресации адреса, указанные в пунктах 5, 8 – 11 Правил присвоения адресов (то есть когда возможность присвоения такому объекту адреса в соответствии с Правилами присвоения адресов объективно отсутствует, несмотря на надлежащее исполнение (соблюдение) заявителем и (или) уполномоченным органом соответствующих положений Правил присвоения адресов).

Представляется, что в случае, если на основании обращения кадастрового инженера, предусмотренного пунктом 29 Правил присвоения адресов, сведения об адресе объекта недвижимости не были внесены в государственный адресный реестр ввиду отсутствия возможности присвоения ему адреса, которое установлено уполномоченным органом путем принятия решения об отказе в присвоении адреса такому объекту на основании подпункта «г» пункта 40 Правил присвоения адресов (и, соответственно, отсутствует уникальный идентификатора адреса, присвоенный объекту недвижимости уполномоченным органом), кадастровым инженером в карте-плане территории, межевом плане, техническом плане могут быть указаны сведения об ином месте нахождения такого объекта недвижимости, а осуществление государственного кадастрового учета не подлежит приостановлению при наличии в составе указанных документов соответствующего решения уполномоченного органа, подтверждающего невозможность присвоения адреса объекту недвижимости по причинам, не зависящим от действий кадастрового инженера или иного уполномоченного заявителя, указанного в пунктах 27 и 29 Правил присвоения адресов, которое вправе обращаться за присвоением адреса объекту адресации.

2. Об ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов.

В текущем году Росреестр полностью перешел на электронное взаимодействие с юридическими лицами. При этом происходит множество ошибок на этапе подачи документов, что становится причиной для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

В целях исключения ошибок, которые влекут за собой невозможность автоматической загрузки сведений из межевых и технических планов в ФГИС ЕГРН Ассоциацией «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» подготовлена [инструкция для](#)

юридических лиц — заказчиков кадастровых работ по правильной подаче межевых и технических планов в электронном виде (прилагается).

3. О многоконтурных земельных участках.

Управлением ранее направлено письмо от 26.02.2026 № 28-02/26/01759@ (прилагается) относительно образования земельных участков, границы которых представляют собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными земельными участками или землями.

Просим довести указанную информацию до сведения заинтересованных лиц.

Приложение: в электронном виде на 31 л.

Заместитель руководителя
Управления

Р.С. Кочмарчук