

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

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

Пушкинская ул., д. 10, г. Оренбург, 460000
тел./факс: (3532) 77-70-71,
56_upr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

_____ № _____

На _____ от _____

О направлении методических
рекомендаций при подготовке межевых,
технических планов

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров

(по списку)

Уважаемые руководители
саморегулируемых организаций кадастровых инженеров!

Во исполнение поручения центрального аппарата Росреестра, полученного с письмом №ЛЛ/0043-ПР/26 от 14.07.2026, а также разъяснений, данных Росреестром в ходе селекторного совещания, состоявшегося 19.06.2026, по методическим вопросам при осуществлении учетно - регистрационных действий, доводим для незамедлительного применения в работе следующую информацию.

1. Об указании адресов в межевых/технических планах.

Действующий порядок присвоения уполномоченными органами адресов объектам недвижимости, являющимся объектами адресации, установлен Правилами присвоения адресов¹ (в том числе по обращениям кадастровых инженеров, направляемым в соответствии с пунктом 29 Правил присвоения адресов).

Приказом Росреестра от 23.10.2024 № П/0328/24 «О внесении изменений в приказы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. № П/0337, от 14 декабря 2021 г. №П/0592 и от 15 марта 2022 г. № П/0082» (далее – Приказ) он не изменялся, Приказ всего лишь упорядочил вопрос внесения сведений об адресе в ЕГРН² с целью синхронизации данных с ГАР³.

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

¹ Постановление Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов»

² Единый государственный реестр недвижимости

³ государственный адресный реестр

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*⁴ 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 системы⁵, 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»).

⁴ далее - Минфин России

⁵ далее – ФИАС

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 в апреле 2026 года, направлено информационно-разъяснительное письмо от 20.05.2026 № 20-03-06/42106⁶ в адрес исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

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 следует повторно обратить внимание, что отсутствие в межевом/техническом плане адреса по ГАР для объектов, которые

⁶ далее - Разъяснение

являются объектами адресации, является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета по пункту 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ⁷.

При этом также следует отметить, 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 идентификатор 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. О вступлении в силу нормативных правовых актов.

05.06.2026 вступил в силу Федеральный закон от 25.05.2026 № 155-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

Названным законом Закон № 218-ФЗ дополнен статьей 71.2, устанавливающей особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в связи с разделом имущественного комплекса. Определяющим документом в данной ситуации является решение собственника, соответствующее требованиям Федерального

⁷ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

закона от 27.02.2003 № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта».

Следует отметить, что речь в законе идет именно о предусмотренных Федеральным законом от 27.02.2003 № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» разделе имущественного комплекса либо выделе из его состава отдельных объектов недвижимости.

При осуществлении учетно-регистрационных действий на основании такого документа орган регистрации прав, государственный регистратор прав не несут ответственность за убытки, в том числе ущерб, причиненный жизни и здоровью граждан, которые возникли в связи с нарушением требований законодательства Российской Федерации, допущенным при строительстве, реконструкции, эксплуатации зданий, строений, сооружений, входящих (входивших) в состав такого имущественного комплекса.

3. О многоконтурных земельных участках.

Действующим законодательством не предусмотрено:

- образование многоконтурных земельных участков из состава земель различных категорий;
- образование многоконтурных земельных участков в результате раздела земельного участка, который не является многоконтурным;
- образование многоконтурного земельного участка в результате объединения или перераспределения земельных участков, не являющихся «многоконтурными», в том числе по причине отсутствия общих частей границ у исходных земельных участков.

Вместе с тем, допускается образование многоконтурных земельных участков:

- путем выдела в счет земельных долей из земельного участка с категорией земель сельскохозяйственного назначения, которому при осуществлении государственного кадастрового учета ранее было присвоено наименование «единое землепользование», если возможность такого образования действительно следует из документов о правах на земельные доли и (или) иных документов, определявших местоположение земель сельскохозяйственных организаций, при приватизации земель которых возникло право на такие доли;
- путем выдела в счет земельных долей из земельного участка с категорией земель сельскохозяйственного назначения, состоящего из одного контура, при наличии указанной слева возможности;
- если это предусмотрено подготовленными до 20.02.2026 документами (проектом межевания территории, схемой расположения земельного участка и (или) земельных участков на кадастровом плане территории, проектной документации лесных участков), а также в случае, если образование осуществляется на основании проекта межевания территории, решение о разработке которого было принято до 20.02.2026.

4. О годе завершения строительства.

В кадастр недвижимости ЕГРН вносятся в том числе такие основные сведения об объекте недвижимости, как год завершения строительства объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается.

Датой завершения строительства объектов недвижимости, указанных в части 13 статьи 52 ГрК⁸, считается дата осуществления их государственного кадастрового учета

В отношении ранее учтенных объектов недвижимости, указанных в части 12 статьи 52 ГрК, в случае отсутствия в документах государственного технического учета сведений о годе ввода объекта в эксплуатацию или годе завершения строительства, а также в отношении поименованных в части 13 статьи 52 ГрК объектов недвижимости (в случае отсутствия в техническом паспорте сведений о «годе постройки» здания или сооружения), в качестве года завершения строительства могут быть указаны сведения о годе проведения государственного технического учета (в частности, исходя из даты, указанной в документах, подготовленных в результате проведения технической инвентаризации объекта недвижимости, его государственного технического учета, или даты, по состоянию на которую подготовлен технический паспорт, на основании которого сведения о таком объекте недвижимости были внесены в государственный кадастр недвижимости).

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

Росреестром выявлены следующие часто встречающиеся ошибки, которые влекут за собой невозможность автоматической загрузки сведений из межевых и технических планов в ФГИС ЕГРН, иногда приводят к приостановлениям в связи с неверными сведениями:

- несоответствие в пакете документов имени архива имени XML-файла внутри архива;
- некорректное наименование приложенных электронных документов (например, названия приложенных электронных документов не соответствуют требованиям XSD-схемы обмена);
- некорректное указание вида объекта недвижимости;
- неверное определение системы координат;
- несоответствие геометрии, представленной на техническом плане, с данными, содержащимися в ЕГРН.

Национальным объединением кадастровых инженеров были подготовлены рекомендации по подаче технических, межевых планов в Росреестр, которые доступны на их ресурсах. Обращаем внимание, что при заключении договора необходимо консультировать заказчиков кадастровых

⁸ Градостроительный кодекс Российской Федерации

работ по подаче документов в Росреестр, в том числе, используя данные рекомендации.

Просим довести всю указанную в данном письме информацию до кадастровых инженеров, членов Вашей саморегулируемой организации, осуществляющих кадастровую деятельность в отношении объектов недвижимости на территории Оренбургской области.

Временно исполняющий
обязанности руководителя

Д.В. Загвоздкин