

**АССОЦИАЦИЯ
Саморегулируемая организация
«Межрегиональный союз
кадастровых инженеров»**

ГР СРО КИ №007 от 06.09.2016
Ассоциация СРО «МСКИ»
620144, г. Екатеринбург,
ул. Московская, д. 195, офис 1126
тел.: 8 (800) 700-96-28
e-mail: office@sromski.ru
сайт: www.sromski.ru

Руководителю Федеральной
службы государственной
регистрации, кадастра и
картографии

О.А.Скуфинскому

rosreestr@rosreestr.ru

Исх. №63@ от 28.04.2026

Предложения по вопросам присвоения,
изменения и аннулирования адресов ОН

Уважаемый Олег Александрович!

В адрес Ассоциации Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация) поступают многочисленные обращения кадастровых инженеров, обусловленные невозможностью подготовки кадастровыми инженерами документов по результатам выполнения кадастровых работ в соответствии с действующими с 01.02.2026 требованиями приказов Росреестра от 14.12.2021 №П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», от 15.03.2022 №П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений», от 04.08.2021 №П/0337 «Об установлении формы карты-плана территории, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к их подготовке» (далее – Требования).

Указанные обращения кадастровых инженеров связаны с принятием органами, уполномоченными на присвоение или аннулирование адреса объекту адресации (далее – Уполномоченные органы), отказов по результатам рассмотрения поступивших от обладателей объектов недвижимости и земельных участков, а также от кадастровых инженеров, заявлений о присвоение или аннулировании адресов объектам адресации.

1. Среди поступивших отказов (копии прилагаются) основаниями для их принятия послужили следующие основания:

1.1. Подача заявлений неуполномоченными лицами (лицами, не указанными в п. 27 и 29 Постановления Правительства РФ от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов» (далее – Правила): как кадастровыми инженерами, выполняющих кадастровые работы, так и собственниками преобразуемых (исходных) объектов недвижимости или собственниками земельных участков, на которых расположены образуемые объекты недвижимости в отношении:

- строящегося здания, т.к. в ЕГРН отсутствуют сведения о зарегистрированном праве;

- земельного участка, образуемого путем объединения двух земельных участков, т.к. отсутствуют сведения о зарегистрированном праве.

1.2. Отсутствие документа и (или) информации, необходимых для присвоения объекту адресации адреса, с указанием на необходимость первоочередности осуществления государственного кадастрового учета образуемого земельного участка или объекта недвижимости, до обращения за услугой о присвоении адреса.

1.3. Отсутствие документа и (или) информации, а также предоставление неполного комплекта документов, а именно, а именно:

- непредставление выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей сведения о местоположении объекта недвижимости;

- непредставление технического/межевого плана;

- непредставление выписки из реестра СРО КИ, договора подряда, справки с места работы (если договор подряда заключен юридическим лицом, и кадастровый инженер является его сотрудником);

- в отношении объектов недвижимости, оформляемых в упрощенном порядке («гаражная амнистия», «дачная амнистия») т.к. отсутствуют документы, подтверждающие строительство таких зданий (уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности), а также проекты планировки территорий.

- непредставление выписки из реестра СРО КИ, договора подряда, справки с места работы (если договор подряда заключен юридическим лицом, и кадастровый инженер является его сотрудником);

- в отношении объектов недвижимости, оформляемых в упрощенном порядке («гаражная амнистия», «дачная амнистия») т.к. отсутствуют документы, подтверждающие строительство таких зданий (уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности), а также проекты планировки территорий для уже застроенных и освоенных территорий.

Одновременно в ряде представленных решений об отказе, приведенные основания не соответствуют основаниям отказа, установленным п. 40 Правил, либо не содержат конкретных причин, послуживших для вынесения решения.

По результатам анализа имеющихся в распоряжении Ассоциации отказов следует отметить следующее.

Согласно п. 8 Правил присвоение, изменение и аннулирование адресов присвоение объекту адресации адреса осуществляется:

а) в отношении земельных участков в случаях:

подготовки документации по планировке территории в отношении застроенной и подлежащей застройке территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ);

выполнения в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон №221-ФЗ) работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, при постановке земельного участка на государственный кадастровый учет;

б) в отношении зданий (строений), сооружений, в том числе строительство которых не завершено, в случаях:

выдачи (получения) разрешения на строительство или направления уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;

выполнения в отношении объекта недвижимости в соответствии с требованиями, установленными Законом №221-ФЗ, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком объекте недвижимости, при его постановке на государственный кадастровый учет (в случае если в соответствии с ГрК РФ для строительства или реконструкции объекта недвижимости получение разрешения на строительство не требуется);

в) в отношении помещений в случаях:

подготовки и оформления в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в целях перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение;

подготовки и оформления в отношении помещения, являющегося объектом недвижимости, в том числе образуемого в результате преобразования другого помещения (помещений) и (или) машино-места (машино-мест), документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком помещении;

г) в отношении машино-мест в случае подготовки и оформления в отношении машино-места, являющегося объектом недвижимости, в том числе образуемого в результате преобразования другого помещения (помещений) и (или) машино-места (машино-мест), документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком машино-месте;

д) в отношении объектов адресации, государственный кадастровый учет которых осуществлен в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ), в случае отсутствия адреса у указанных объектов адресации или в случае необходимости приведения указанного адреса объекта адресации в соответствие с документацией по планировке территории или проектной документацией на здание (строение), сооружение, помещение, машино-место.

Пунктом 21 Правил в свою очередь установлено, что решение уполномоченного органа о присвоении объекту адресации адреса принимается одновременно:

а) с утверждением уполномоченным органом схемы расположения земельного участка, являющегося объектом адресации, на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории;

б) с заключением уполномоченным органом соглашения о перераспределении земельных участков, являющихся объектами адресации, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

- в) с заключением уполномоченным органом договора о комплексном развитии территории в соответствии с ГрК РФ;
- г) с утверждением проекта планировки территории;
- д) с принятием решения о строительстве объекта адресации;
- е) с выполнением комплексных кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, являющихся объектом адресации, которым не присвоен адрес, в том числе земельных участков, сведения о местоположении границ которых уточняются, образуемых земельных участков, а также объекты недвижимости, местоположение которых на земельном участке устанавливается или уточняется.

Следовательно, на момент подготовки межевого плана, технического плана либо карты-плана по результатам проведения комплексных кадастровых работ объекту недвижимости и (или) земельному участку, которые являются объектами кадастровых работ **уже должен быть присвоен адрес и его уникальный идентификатор.**

В то же время, утвержденная форма заявления о присвоении объекту адресации адреса или аннулировании его адреса в отношении образуемого земельного участка в зависимости от способа его образования также предусматривает **указание кадастровых номеров преобразуемых (исходных) земельных участков**, а в целях присвоения адреса зданию (строению), сооружению, объекту незавершенного строительства в связи с их строительством или реконструкцией – **кадастровый номер земельного участка**, на котором осуществляется строительство (реконструкция).

Однако, Уполномоченные органы зачастую отказывают в присвоении адреса в связи с тем, **что за услугой о присвоении адреса обратились до осуществления государственного кадастрового учета и регистрации права**, что в свою очередь противоречит установленным Правилам.

2. Согласно п. 27 Правил заявление о присвоении объекту адресации адреса или об аннулировании его адреса подается собственником объекта адресации по собственной инициативе либо 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.

При этом Арендатор не является лицом, обладающим правом обращаться с заявлением о присвоении объекту адресации адреса или об аннулировании его адреса, в связи с чем Уполномоченные органы отказывают в присвоении адреса, указывая на обращение ненадлежащего лица.

Вместе с тем, Арендатор согласно Закону №218-ФЗ и Закону №221-ФЗ, вправе совершать различные юридически значимые действия, в том числе, такие как обращение в орган, уполномоченный на осуществление учетно-регистрационных действий для регистрации прав на объекты недвижимости, расположенные в границах арендованных земельных участков, согласование местоположения границ земельных участков, заключение договоров подряда на выполнение кадастровых работ.

Учитывая, что проведении кадастровых работ по образованию земельных участков из земельных участков, находящихся в аренде, а также проведение кадастровых работ в связи с созданием объектов капитального строительства,

расположенных в границах арендованных земельных участков, носит массовый характер и имеет значительный объем работ, связанных с изменением характеристик объектов капитального строительства, находящихся на арендованных земельных участках, **предлагаем включить арендаторов земельных участков** (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет) **в список лиц, уполномоченных на подачу заявления о присвоении/аннулировании адреса**, в случаях, если объект капитального строительства возводится в соответствии с требованиями законодательства.

3. Исходя из п. 32 Правил кадастровый инженер также наделен правом на обращение за присвоением адреса, при этом к заявлению кадастровым инженером прилагается копия документа, предусмотренного ст. 35 или ст. 42.3 Закона №221-ФЗ, на основании которого осуществляется выполнение кадастровых работ или комплексных кадастровых работ в отношении соответствующего объекта недвижимости, являющегося объектом адресации.

Документами, предусмотренными ст. 35 и ст. 42.3 Закона №221-ФЗ являются договор подряда на выполнение кадастровых работ и государственный или муниципальный контракт на выполнение комплексных кадастровых работ, при этом предоставление каких-либо дополнительных документов для подтверждения кадастровым инженером своих полномочий Правилами не предусмотрено.

Следует отметить, что сведения о любом действующем кадастровом инженеру, включая сведения о его членстве в СРО КИ, содержатся в Государственном реестре кадастровых инженеров (ГРКИ), ведение которого осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и являются общедоступными для всех заинтересованных физических и юридических лиц. В целях подтверждения полномочий кадастрового инженера на обращение за услугой о присвоении адреса считаем возможным использовать Уполномоченными органами сведения ГРКИ.

Контактная информация кадастрового инженера, информация о месте работы кадастрового инженера содержится в реестре членов СРО КИ, членом которой он является, также общедоступна на сайте СРО КИ.

Таким образом, указания в отказах на не предоставление кадастровым инженером выписки из реестра СРО КИ, а также справки с места работы, подтверждающей что кадастровый инженер является сотрудником юридического лица, неправомерно, поскольку указанные документы не входят в перечень документов, установленных п. 32, п. 34 Правил.

4. Согласно позиции ФНС России, изложенной в письме № КВ-36-14/2669@ от 06.04.2026, к документам, позволяющим Уполномоченному органу идентифицировать объект адресации, отнесены такие документы, как **проекты** межевого или технического плана, карты-плана территории.

Однако, в силу положений Требований, межевые или технические планы, карты-планы территории являются результатами **законченных кадастровыми инженерами кадастровых работ**, и предназначены для внесения в ЕГРН сведений об объектах недвижимости, посредством осуществления их государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на них. При этом такие документы готовятся в электронном виде и подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, приобретая официальный характер.

Таким образом, с учетом вышеуказанных норм и требований к подготовке межевого плана, технического плана и карты-плана территории в каждом из указанных документов при их формировании уже должны содержаться необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, включая адрес, тем самым обуславливая невозможность их подготовки в целях присвоения адреса.

С учетом того, что действующим законодательством не предусмотрена подготовка промежуточных документов при выполнении кадастровых работ, и соответственно предоставление **рекомендуемых ФНС России проектов межевого, технического плана и карты-плана территории**, в отсутствие установленных требований к форме и составу сведений таких документов, не представляется возможным.

Для целей идентификации объектов в целях присвоения адреса **полагаем достаточным предоставление документа, содержащего сведения о местоположении объекта либо фрагментов графических разделов межевых или технических планов, либо карта-плана территории, подписанных УКЭП кадастрового инженера. Или установить перечень документов, по аналогии с имеющимися в отношении земельных участков:**

«схема расположения объекта адресации на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории (в случае присвоения земельному участку адреса)»;

«схема расположения объекта адресации на земельном участке (в случае присвоения созданному (образуемому) зданию, сооружению адреса)»;

«план этажа с объектами адресации (в случае присвоения помещению, машино-месту адреса).

5. Кроме того, на практике кадастровые инженеры столкнулись со следующими проблемными аспектами.

При образовании земельных участков путем раздела, объединения и перераспределения исходные земельные участки, сведения о которых уже содержатся в ЕГРН и которым уже был присвоен адрес, прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (ст. 11.2, ст. 11.4, ст. 11.6, ст. 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации).

В то же время, в соответствии с п. 3 Правил, один и тот же адрес не может быть присвоен более чем одному объекту адресации, за исключением случаев повторного присвоения одного и того же адреса новому объекту адресации, взамен аннулированного адреса объекта адресации.

Исходя из положений п. 17 Правил, аннулирование адресов объектов адресации, являющихся преобразуемыми объектами недвижимости (за исключением объектов адресации, сохраняющихся в измененных границах), осуществляется только после снятия с учета таких преобразуемых объектов недвижимости.

При этом необходимо учитывать, что одновременно действуют положения, например п. 50 Требований к подготовке межевого плана, утвержденные Приказом Росреестра от 14.12.2021 №П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», согласно которым кадастровый инженер обязан в межевом плане указывать **уникального идентификатора адреса на основании сведений об адресе, размещенных в государственном адресном**

реестре, т.е. до осуществления процедуры государственного кадастрового учета и регистрации прав.

Таким образом, при соблюдении противоречивых установленных требований Уполномоченный орган не может повторно присвоить тот же адрес образуемому объекту адресации, что и адрес объекта, сведения о котором уже содержится в адресном реестре. В такой ситуации Уполномоченный орган вынужден присвоить новый адрес путем добавления буквенного индекса, что в свою очередь приводит к несоответствию адреса земельного участка и объекта(ов) капитального строительства, расположенного(ых) на таком участке.

Аналогичная проблема присутствует при образовании объектов капитального строительства из объектов незавершенного строительства. Для примера: земельному участку и объекту незавершенного строительства ранее присвоены адреса: город Екатеринбург, ул. Кирова 20. По завершению строительства при присвоении адреса жилому дому, орган местного самоуправления может присвоить адрес только с буквенным индексом: город Екатеринбург, Кирова 20а. При этом получается, что адрес жилого дома не соответствует уже присвоенному адресу земельного участка.

В целях обеспечения единства подходов к толкованию и применению положений Правил, просим учесть наши предложения, а также дать разъяснения Уполномоченным органам, а также СРО КИ и кадастровым инженерам, по реализации установленного Правилами порядка присвоения и (или) аннулирования адресов объектам адресации.

Приложение на 16 листах

Директор
Ассоциации СРО «МСКИ»

О.А. Теплых

