

Ответы на вопросы, поступившие от СРО кадастровых инженеров и кадастровых инженеров, а также территориальных органов Росреестра

№	Вопросы кадастровых инженеров	Ответы
1.	Отсутствие в выписках ЕГРН¹ адреса для связи с правообладателями смежных земельных участков не позволяет кадастровым инженерам при осуществлении процедуры согласования местоположения границ извещать заинтересованных лиц через публикацию в СМИ (кадастровые инженеры при направлении запроса предоставляют необходимые документы, подтверждающие, что данные сведения необходимы для проведения кадастровых работ). При этом органом регистрации прав принимаются решения о приостановлении и сообщается о необходимости индивидуального согласования или направления извещения по адресу правообладателя, т.к. в базе ФГИС ЕГРН² информация о правообладателях имеется. Вопрос: Каким образом, посредством каких ресурсов необходимо запрашивать сведения ЕГРН кадастровым инженерам, чтобы в них отражались сведения об адресах правообладателей?	В связи с отсутствием номеров запросов о предоставлении сведений рассмотреть предметно вопрос не представляется возможным. Вместе с тем отмечаем. Согласно части 8 статьи 20 Закона № 218-ФЗ³ кадастровый инженер вправе направлять запросы о предоставлении сведений и информации, необходимых для выполнения им кадастровых работ, в государственные информационные системы, содержащие сведения, которые могут быть получены с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия, посредством использования электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера». Доработка компонентов ФГИС ЕГРН в части содержания в выписках об объектах недвижимости в соответствии с частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ сведений об адресах правообладателей земельных участков (при наличии таких сведений) осуществлена и выведена на продуктивный контур ФГИС ЕГРН. До доработки сервиса в целях получения указанных сведений кадастровым инженерам необходимо информацию, предусмотренную пунктами 50, 55, 64 Порядка предоставления сведений ЕГРН⁴, прописывать в примечании к форме запроса, размещенной в сервисе «Личный кабинет кадастрового инженера» в подразделе «Прикрепление документов» с приложением соответствующих документов («+добавить документ»).
2.	У кадастровых инженеров существует запрос на снижение количества выписок из ЕГРН, соответственно, и стоимости, в одном пакете, со 100 шт., например, до 50, 20, 10 шт. В связи с тем, что на основании Приказа Росреестра от 28.10.2024 №П/0335/24 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации»⁵ стоимость пакетного заказа выписок из ЕГРН повысилась с 460 рублей до 29000 рублей	В настоящее время в рамках текущей нормативной деятельности Росреестра прорабатывается вопрос о внесении изменений в Приказ Росреестра № П/0335/24 в части снижения количества объектов запроса при получении сведений, содержащихся в ЕГРН, посредством обеспечения доступа ФГИС ЕГРН (проекты приказов Росреестра размещаются для общественного обсуждения на сайте www.regulation.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).
3.	В уведомлениях о приостановлении государственного кадастрового учета отсутствует конкретная причина приостановки. Вместо этого в уведомлении о приостановлении ГКУ⁶ содержатся ссылки на закон и «размытые» определения, типа – «документы предоставлены не в полном объеме», «данные, указанные в свидетельствах и выписках, не соответствуют действительности», «форма и содержание межевого плана не соответствует требованиям» и т.д., при этом связаться с регистратором либо вообще не представляется возможным, либо возможно по записи через время от 2-х недель до 1-го месяца.	Росреестром на регулярной основе до территориальных органов доводится информация о том, что в уведомлениях о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий должны содержаться конкретные, исчерпывающие причины, являющиеся основанием для приостановления. Также территориальным органам поручалось в целях минимизации приостановок осуществлять взаимодействие с кадастровыми инженерами по доработке документов. Информационное взаимодействие кадастрового инженера с органом регистрации прав осуществляется в электронной форме через официальный сайт с использованием федеральной государственной информационной системы «Единая система идентификации и аутентификации в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме» (ЕСИА) (электронный сервис «Личный кабинет кадастрового инженера») в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования, при этом обеспечиваются в том числе фиксация всех фактов информационного взаимодействия кадастрового инженера с органом регистрации прав, предварительная автоматизированная проверка кадастровым инженером межевых планов, технических планов, актов обследования, карт-планов территорий, карт (планов) объектов землеустройства, подготовленных кадастровым инженером.

¹ Единый государственный реестр недвижимости

² Федеральная государственная информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости

³ Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

⁴ Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, установленный приказом Росреестра от 08 апреля.2021 г. № П/0149

⁵ Далее – Приказ Росреестра № П/0335/24

⁶ Государственный кадастровый учет

4	Просим сообщить возможно ли при исправлении реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков, образованных на основании Схем расположения земельных участков на КПТ⁷ (СРЗУ⁸) (2005-2010 гг.), в случае если орган местного самоуправления внесет изменения в СРЗУ? Росреестр отметил, что не принимает внесение изменений в данные схемы, но СРЗУ является документов, в котором допущена ошибка, а уже вследствие этого она продублирована в землеустроительном и межевом деле.	Письмо с позицией Росреестра от 25.03.2025 № 18-2705-ТГ/25, размещено в справочно-правовых системах. Вместе с тем отмечаем следующее. Положения Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) предусматривают возможность внесения изменений в документы, в соответствии с которыми осуществляется образование земельного участка, до осуществления государственного кадастрового учета такого земельного участка (пункт 8 статьи 11.9 ЗК). В случае осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (ограничений прав) в отношении земельного участка, образованного в соответствии с СРЗУ, решение об утверждении СРЗУ считается исполненным, и внесение изменений в такое решение не допускается. В случае выявления несоответствия фактического местоположения границ земельного участка на местности описанию местоположения границ такого земельного участка, содержащегося в ЕГРН, внесенного в соответствии с СРЗУ, такая ошибка не является реестровой. Ошибка в описании местоположения границ земельного участка, связанная с ошибкой в СРЗУ, может быть устранена в случае: - принятия нового решения с целью образования земельного участка или земельных участков из существующего земельного участка (с разработкой новой СРЗУ); - в судебном порядке.
5	Предоставление сведений ЕГРН. Просим сообщить о сроках реализации возможности просмотра сведений, содержащихся в ЕГРН, без формирования электронного документа, предусмотренной Приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149 «Об установлении Порядка предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, и Порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН» (далее – П/0149) и Приказом Росреестра П/0335/24. Участники профессионального сообщества на протяжении значительного времени лишены возможности реализации данного способа получения сведений.	Росреестром подготовлен проект приказа «О внесении изменений в некоторые приказы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сфере предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости» (ID проекта 163710, далее – Проект приказа), в соответствии с которым предусмотрено внесение изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, утвержденный приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149, и приказ Росреестра П/0335/24 в части исключения способа предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН путем просмотра таких сведений без формирования электронного документа. В настоящее время Проект приказа направлен на государственную регистрацию в Минюст России. Исключение указанного способа получения сведений, содержащихся в ЕГРН, будет препятствовать распространению недостоверных сведений об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на них, в том числе за плату (в том числе за счет сокращения количества сайтов-двойников Росреестра, занимающихся перепродажей сведений ЕГРН), а также способствовать повышению уровня доверия к сведениям, содержащимся в ЕГРН, полученным другими способами, сопровождающимися формированием электронного документа, удостоверенного в установленном порядке уполномоченным органом. При этом сохраняется возможность бесплатного получения общедоступных сведений ЕГРН с помощью сервисов Росреестра – «Геоинформационный портал» и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Кроме того, правообладатели объектов недвижимости могут бесплатно получить сведения о принадлежащем недвижимом имуществе посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), воспользовавшись сервисом «Онлайн-Выписка».
6	Технические доработки сервиса «Личного кабинета кадастрового инженера»: - при направлении запросов через Личный кабинет кадастрового инженера мы выбираем «Иное лицо»; - в настоящее время Личный кабинет совмещает функционал для физического лица и для специалиста. Это создает неудобства в учете и статистике. Просим внести изменения в интерфейс, добавив в строку статуса или профиля пользователя при запросе сведений уточняющее слово «кадастровый инженер», чтобы получатели услуг (органы власти, нотариусы и др.) могли однозначно идентифицировать профессиональный статус заявителя. Просим рассмотреть техническую возможность разделить учетную запись на два профиля:	Предложения будут рассмотрены Росреестром. Вместе с тем сообщаем, что для пользователей личного кабинета с ролью «Кадастровый инженер» отключена возможность формирования заявлений с категорий заявителя «Физическое лицо». Подать заявление в отношении собственных объектов недвижимости кадастровый инженер может в личном кабинете на ЕПГУ⁹.

⁷ Кадастровый план территории

⁸ Схема расположения земельного участка

⁹ Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)

	– Профессиональный (кадастровый инженер): с расширенной статистикой, историей профессиональных обращений, балансом для оплаты услуг, связанных с профессиональной деятельностью; – Личный (физическое лицо): для решения бытовых вопросов с собственной недвижимостью.	
7	Предложение в части предоставления сведений ЕГРН: - внести изменения в законодательство с целью выдачи кадастровым инженерам, документов, на основании которых сведения о местоположении границ внесены в ЕГРН, хранящихся в реестровом деле, с целью установления наличия/отсутствия реестровой ошибки в смежных земельных участках. При образовании, уточнении земельных участков необходимо провести анализ документов по смежным участкам, в случаях если при кадастровых работах выявлены пересечения границ уточненных земельных участков.	Законом № 218-ФЗ не предусмотрено предоставление кадастровым инженерам копий документов, на основании которых сведения внесены в ЕГРН. Согласно статье 37 Закон № 221-ФЗ¹⁰ результатом кадастровых работ кадастрового инженера являются межевой план, технический план или акт обследования. Исходя из положений пункта 21 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, установленных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (далее – Требования № П/0082), пункта 1, 21 Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592, Требований к подготовке акта обследования, установленных приказом Росреестра от 24.05.2021 № П/0217, технический план, межевой план и акт обследования составляются на основе сведений ЕГРН, получаемых кадастровым инженером в виде выписки из ЕГРН. Для подготовки межевого плана могут использоваться сведения единой электронной картографической основы, картографические материалы государственных фондов пространственных данных, землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства. Кроме того, для выполнения кадастровых работ (в том числе связанных с уточнением местоположения и площади земельного участка) кадастровый инженер использует документы, представленные ему заказчиком. Учитывая изложенное, предложение о внесении изменений в статью 62 Закона № 218-ФЗ в части включения кадастровых инженеров в перечень лиц, которым могут быть предоставлены копии документов, на основании которых сведения внесены в ЕГРН, не поддерживается.
9	При подаче документов на услуги, оказываемые Росреестром, через ЕПГУ, не работает временное хранилище, невозможно подгрузить zip-архивы межевых и технических планов на ЕПГУ. Регистраторы не могут по УИН¹¹ из временного хранилища на сайте Росреестра скачивать межевые и технические планы.	В соответствии со статьей 20 Закона № 218-ФЗ информационное взаимодействие кадастрового инженера с органом регистрации прав может осуществляться в электронной форме через электронный сервис «Личный кабинет кадастрового инженера», предусматривающий функции предварительной проверки документов и их хранение, в порядке, установленном приказом Росреестра от 10.12.2021 № П/0581.
10	По вопросу образования многоконтурных земельных участков под полосой отвода автомобильной дороги. В связи с разъяснительным письмом Статс-секретаря – заместителя руководителя Бутовецкого А.И. от 20.02.2026 № 11-1746-АБ/26 у кадастровых инженеров появились вопросы по образованию многоконтурных земельных участков, формируемых под полосой отвода автомобильных дорог. В данном письме делается вывод о том, что образование многоконтурных земельных участков не допускается, кроме отдельных случаев, перечисленных в письме. Кадастровыми инженерами ООО «ГЕО-ПРОЕКТ» ведется работа по образованию земельных участков под полосой отвода автомобильной дороги Р-132 в рамках государственного контракта от 13.06.2023 №03/2023-ДПТ. В Управление Росреестра по Калужской области было направлено заявление о постановке на ГКУ в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.	По вопросам 10, 11, 48, 49, 51, 85, 105, 107, 123, 147, 160, 168, 174, 175, 182 в части возможности образования многоконтурных земельных участков сообщаем. ЗК РФ и другие федеральные законы не содержат норм о понятии многоконтурного земельного участка, порядке его образования, особенностях правового режима и участия в гражданском обороте. Необходимо обратить внимание на то, что многоконтурные земельные участки, сведения о которых внесены в , образовывались в период действия Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», Закона № 221-ФЗ (в редакции, действовавшей до 1 января 2017 года). При этом необходимость вовлечения в гражданский оборот многоконтурных земельных участков была обусловлена существующим пробелом в правовом регулировании размещения линейных объектов, образования земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также лесных участков. Вышеуказанные положения федерального законодательства утратили силу. Вопросы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости с 1 января 2017 года регулируются Законом № 218-ФЗ. Порядок образования земельных участков регулируется Главой I.1 ЗК РФ. В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые

¹⁰ Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности"

¹¹ Уникальный идентификатор начислений

Земельный участок представляет собой многоконтурный земельный участок, который формируется в соответствии с утвержденной распоряжением документацией по планировке территории. Государственный регистратор прав, ссылаясь на разъяснительное письмо Росреестра от 20.02.2026 № 11-1746-АБ/26, попросила заявителя отозвать заявление в связи с тем, что при поступлении в орган регистрации прав межевого плана на образование многоконтурного земельного участка, государственным регистратором прав должно быть принято решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ. Таким образом, кадастровые инженеры, занимающиеся вопросами оформления земельных участков под полосой автомобильных дорог, попали в затруднительную ситуацию при формировании многоконтурных земельных участков в соответствии с документацией по планировке территории. Хотим обратить внимание, что в письме от 20.02.2026 № 11-1746-АБ/26 нет ссылки на то, что позиция по образованию многоконтурных земельных участков под линейные объекты была согласована с Министерством транспорта РФ. В письме есть ссылка на главу V.7 ЗК в которой описана ситуация установления сервитутов, публичных сервитутов в целях размещения линейных объектов. Однако, в соответствии с отраслевым законодательством размещение автомобильных дорог допускается на земельных участках, включенных в границы полосы отвода автомобильной дороги. Под полосой отвода автомобильной дороги понимаются земельные участки, предназначенные для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса (ст. 3 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»). То есть, для размещения автомобильной дороги требуется образовать земельные участки на основании документации по планировке территории. Вариант размещения автомобильной дороги, описанный в письме Росреестра от 20.02.2026 № 11-1746-АБ/26, в соответствии с главой V.7 ЗК не допускается. Приказ Росреестра от 14 декабря 2021 г. N П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» не запрещает кадастровым инженерам формировать многоконтурные земельные участки, кроме того, содержит понятие многоконтурного земельного участка и соответствующую главу V. Документация по планировке территории, являющаяся основанием для постановки на ГКУ земельных участков под полосой отвода автомобильной дороги, разрабатывается в	в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные ЗК РФ, другими федеральными законами (статья 11.9 ЗК РФ). При этом в настоящее время федеральным законодательством не предусмотрено образование многоконтурных земельных участков из состава земель различных категорий. Также следует отметить, что земельным законодательством не предусмотрено образование многоконтурных земельных участков в результате раздела земельного участка, который не является многоконтурным, равно как и не предусмотрена возможность образования 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. Более того, вопрос образования многоконтурного земельного участка не может быть поставлен в зависимость исключительно от воли заинтересованного лица (удобства оформления документации, последующего учета, организации хозяйственного использования, сокращения расходов по оплате государственной пошлины и т.д.), направленного на достижение личных целей и задач в противоречие с принципами земельного законодательства. Образование многоконтурного земельного участка с целью обхода требований к предельным размерам земельных участков прямо противоречит действующему законодательству. Дополнительно сообщаем, что в дополнение к ранее направленному письму от 20.02.2026 г. № 11-1746-АБ/26 в территориальные органы Росреестра была направлена позиция письмом от 08.04.2026 № 11-3764-АБ/26, согласно которой представляется возможным осуществление государственного кадастрового учета многоконтурных земельных участков в случае, если их образование предусмотрено подготовленными до формирования позиции Росреестра, содержащейся в письме от 20.02.2026 № 11-1746-АБ/26, документами (проекта межевания территории, схемы расположения земельного участка и (или) земельных участков на кадастровом плане территории, проектной документации лесных участков), а также в случае, если образование многоконтурного земельного участка осуществляется на основании проекта межевания территории, решение о разработке которого было принято до 20 февраля 2026 года. По вопросам 10, 49, 85, 107, 160 в части образования многоконтурных земельных участков под автомобильными дорогами сообщаем. В настоящее время согласно подпункту 1 пункта 2 и подпункту 1 пункта 3 статьи 90 ЗК в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов автомобильного транспорта могут предоставляться земельные участки для размещения автомобильных дорог. При этом положения указанной статьи не предусматривают возможность установления сервитутов в указанных целях. В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 257-ФЗ): автомобильная дорога – объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог (пункт 1); полоса отвода автомобильной дороги – земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса (пункт 15). В силу части 1 статьи 25 Закона № 257-ФЗ границы полосы отвода автомобильной дороги определяются на основании документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом. Подготовка документации по планировке территории, предназначенной для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса, осуществляется с учетом утверждаемых Правительством Российской Федерации норм отвода земель для размещения указанных объектов.
--	---

	соответствии с нормами отвода земель для размещения объектов автомобильного транспорта. Автомобильная дорога представляет собой объект транспортной инфраструктуры, включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги, а также включает в себя многообразие различных конструктивных элементов, в том числе, дорожное полотно, дорожное покрытие, защитные и искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог и мн. др. Таким образом, при формировании границ полосы отвода автомобильной дороги разработчикам документации по планировке территории необходимо учесть огромное многообразие конструктивных элементов, которое привело к многолетней практике формирования многоконтурных земельных участков под полосу отвода автомобильной дороги. Письмо Росреестра от 20.02.2026 № 11-1746-АБ/26 не содержит положений переходного периода, в который допускается образование многоконтурных земельных участков, формируемых по ранее утвержденной документации по планировке территории до выпуска данного письма. Просим пояснить позицию Росреестра, обозначенную в письме от 20.02.2026 № 11-1746-АБ/26, по возможности формирования многоконтурных земельных участков, формируемых под полосой отвода автомобильной дороги. Если формирование многоконтурных земельных участков разрешено только в отдельных случаях, обозначенных в письме, то можно ли предусмотреть переходный период, в течение которого будет возможна постановка на ГКУ многоконтурных земельных участков, утвержденных документацией по планировке территории до выпуска данного письма? Необходимо отметить, что внесение изменений в документацию по планировке территории повлекут за собой дополнительную финансовую нагрузку на федеральный бюджет.	Таким образом, для создания полосы отвода автомобильной дороги, предназначенной для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, требуется образование земельных участков в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Важно отметить, что в отличие от иных линейных объектов (газопроводов, линий связи и т.д.) конструктивные элементы и дорожные сооружения автомобильной дороги располагаются «неразрывно» в границах полосы отвода. Подход, при котором отдельные и территориально разрозненные контуры объединяются в единый многоконтурный земельный участок, противоречит действующему законодательству, поскольку образование многоконтурных земельных участков в таком случае приводит к чересполосице, вклиниванию и вкрапливанию земельных участков, что, в свою очередь, запрещено статьей 11.9 ЗК. Кроме того, образование многоконтурного земельного участка с целью обхода требований к предельным размерам земельных участков и норм отвода земель для размещения рассматриваемых объектов прямо противоречит действующему законодательству.
11	Межевой план Образование ЗУ, занятого линейным сооружением Каким образом оформить землю под объекты нефтепромысла (например, трубопровод) в виде одного контура, который проходит по другим земельным участкам, если целесообразней - многоконтурным, схема для примера во вложении.	См. вопрос № 10 в части возможности образования многоконтурных земельных участков. По вопросам 11 и 49 в части образования многоконтурных земельных участков под иными линейными объектами сообщаем. В настоящее время для размещения линейных объектов образование многоконтурных земельных участков не требуется, так как для этих целей допускается установление сервитута, публичного сервитута в соответствии с главой V.7 ЗК, а также предусмотрена возможность использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, в соответствии с пунктом 3 статьи 39.36 ЗК. Так, Федеральным законом от 03.08.2018 № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» (далее – Закон № 341-ФЗ) ЗК дополнен главой V.7, определяющей порядок установления публичного сервитута в целях, указанных в статье 39.37 ЗК. В соответствии с подпунктом 1 статьи 39.37 ЗК публичный сервитут устанавливается в том числе для использования земельных участков и (или) земель в целях размещения линейных объектов, в том числе, объектов электросетевого хозяйства, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения.

		Публичные сервитуты наряду со случаями, предусмотренными статьей 39.37 ЗК, могут устанавливаться в силу части 5 статьи 4 Федерального закона от 31.07.2020 № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» для строительства линейных объектов инфраструктуры (за исключением линейных объектов, размещение которых делает невозможным дальнейшее использование земельного участка или его части в соответствии с установленным видом разрешенного использования), реконструкции объектов инфраструктуры. Размещение линейных объектов, также, допускается на условиях сервитута, предусмотренного главой V.3 ЗК (пункт 1 статьи 39.23 ЗК). Согласно пункту 10.1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации линейные объекты – это линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Кроме того, пунктом 1 статьи 39.33 ЗК установлены случаи использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута. Виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута в силу пункта 3 статьи 39.36 ЗК установлены постановлением Правительством Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300.
12	Прошу Вас дать разъяснения о правомерности вынесения решений о приостановлении. Межевой план подготовлен на раздел земельного участка. Земельный участок находится в общей долевой собственности, где есть несовершеннолетние дети. Из органов опеки и попечительства получено разрешение на раздел земельного участка. В интересах несовершеннолетних детей выступают их родители (законные представители). Орган регистрации права ссылается на часть 2 статьи 54 Закона № 218-ФЗ (особенности осуществления государственной регистрации прав при доверительном управлении и опеке, связанных с недвижимым имуществом). Государственный регистратор прав объясняет, что родители (законные представители) и опекуны – это одно понятие и требует нотариального удостоверения выдела доли при разделе земельного участка. Считаю, что статья 54 Закона № 218-ФЗ неправильно трактуется государственным регистратором прав, который приравнивает родителей (законных представителей) к опекунам.	Органом нормативного регулирования в сфере нотариата является Минюст России. В настоящее время вопрос прорабатывается Росреестром с Минюстом России, Федеральной нотариальной палатой.
13	Каким документом утвержден перечень объектов недвижимости, учетно-регистрационные действия в отношении которых невозможны без присвоения объекту кадастровых работ уникального идентификатора адреса в федеральной информационной адресной системе ФИАС¹² (FIASID)? В частности, являются ли объектами адресации: - здания в случае их расположения в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории гаражного назначения, в том числе строительство которого не завершено; - земельные участки расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для	Согласно Положению о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр не наделен полномочиями в сфере присвоения адресов объектам адресации и не осуществляет нормативно-правовое регулирование в указанной области отношений. На основании части 3 статьи 5 Закона № 443-ФЗ уполномоченные органы присваивают адреса объектам адресации, изменяют адреса объектов адресации, аннулируют их в соответствии с Правилами присвоения адресов. Согласно пункту 3 статьи 2 Закона № 443-ФЗ под объектом адресации понимается объект капитального строительства, земельный участок или другой объект, предусмотренный установленным Правительством Российской Федерации перечнем объектов адресации. Перечень объектов адресации приведен в пункте 5 Правил присвоения адресов и включает в том числе: а) здание (строение, за исключением некапитального строения), в том числе строительство которого не завершено;

¹² Федеральная информационная адресная система

	собственных нужд, в границах территории гаражного назначения; здания и сооружения вспомогательного использования, соответствующие критериям, установленным Постановлением Правительства РФ от 04.05.2023 № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования»? С 1 февраля 2026 года вступил в силу приказ Росреестра от 23.10.2024 г. № 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 № П/0328/24), согласно которому в документах на осуществление кадастрового учета (межевой или технический план, карта-план территории) должна быть указана информация об адресе объекта в виде его уникального идентификатора. При этом согласно Приказу № П/0328/24, в случае если здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства не являются объектами адресации 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), то в строке «Сведения об ином месте нахождения объекта недвижимости, не являющегося объектом адресации, в структурированном виде» указываются имеющиеся в распоряжении заказчика кадастровых работ сведения об ином месте нахождения соответствующего объекта недвижимости с указанием адресообразующих элементов в последовательности, определенной пунктами 44 - 48, 50 - 51(1) Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее соответственно – Правила присвоения адресов, Постановление № 1221), для написания адресообразующих элементов в структуре адреса. При этом пунктом 3 статьи 2 Закона № 443-ФЗ установлено, что объект адресации - объект капитального строительства, земельный участок или другой объект, предусмотренный установленным Правительством Российской Федерации перечнем объектов адресации. Постановлением № 1221 установлены только объекты адресации - здание, сооружение, земельный участок, помещение, машино-место. Данное постановление не содержит перечня объектов, не являющихся объектами адресации.	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). Случаи и условия присвоения адреса объектам адресации установлены пунктами 8 – 11 и 21 Правил присвоения адресов. В частности, 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 абзацем третьим подпункта «а» (в отношении земельных участков) и абзацем третьим подпункта «б» (в отношении зданий (строений) и сооружений, в том числе строительство которых не завершено) пункта 8 Правил присвоения адресов. Одновременно абзацем четвертым пункта 29 Правил присвоения адресов предусмотрена возможность обращения кадастрового инженера, выполняющего на основании документа, предусмотренного статьей 35 или статьей 42.3 Закона № 221-ФЗ 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. С учетом изложенного отмечаем, что действующий порядок присвоения уполномоченными органами адресов объектам недвижимости, являющимся объектами адресации, установленный Правилами присвоения адресов (в том числе по обращениям кадастровых инженеров, направляемым в соответствии с пунктом 29 Правил присвоения адресов), Приказом № П/0328/24 не изменяется. Таким образом, порядок присвоения адресов объектам адресации (зданиям, сооружениям и земельным участкам) определяется Правилами присвоения адресов и не регулируется Приказом. В этой связи обращаем внимание на следующее: - адрес соответствующему объекту недвижимости может быть присвоен (внесен в государственный адресный реестр) не только при выполнении кадастровых работ, но и до начала их выполнения (до заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ), в том числе в иных случаях, предусмотренных пунктом 8 Правил присвоения адресов, с соблюдением требований пункта 21 Правил присвоения адресов (уполномоченным органом по собственной инициативе), а также по заявлениям иных физических или юридических лиц (помимо кадастрового инженера), указанных в пунктах 27 и 29 Правил присвоения адресов, которые вправе обращаться за присвоением адреса объекту адресации (пункт 7 Правил присвоения адресов); - возможность присвоения объекту адресации адреса определяется уполномоченным органом (подпункт «а» пункта 19 Правил присвоения адресов); - в присвоении объекту адресации адреса может быть отказано, в том числе если отсутствуют случаи и условия для присвоения объекту адресации адреса, указанные в пунктах 5, 8 – 11 Правил присвоения адресов (подпункт «г» пункта 40 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). На основании изложенного, за разъяснением вопросов, возникающих в ходе реализации (исполнения) кадастровыми инженерами соответствующих положений Правил присвоения адресов, в том числе в части отнесения к объектам адресации соответствующих объектов недвижимости, и возможности присвоения таким объектам адресов, следует обращаться непосредственно в Минфин России.
14	Как кадастровому инженеру проверять верные ли сведения предоставлены ППК «Роскадастром» по каждой полученной выписке? Каким образом решить вопрос с предоставлением достоверных сведений из ЕГРН, которые запрашивает кадастровый инженер? Запрашивая выписки из ЕГРН в личном кабинете кадастрового инженера для получения сведений об адресах правообладателей смежных земельных участков, для направления им извещения о	В соответствии с частью 4 статьи 62 Закона № 218-ФЗ сведения, содержащиеся в ЕГРН и предоставленные на основании запроса о предоставлении сведений, независимо от способа их предоставления являются актуальными (действительными) на дату подписания органом регистрации прав соответствующей выписки из ЕГРН. Согласно пункту 5 Порядка заполнения форм выписок из ЕГРН, состава содержащихся в них сведений, требований к формату документов, содержащих сведения ЕГРН и предоставляемых в электронном виде, утвержденного приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 (далее – Порядок № П/0329), сведения в выписки из ЕГРН заносятся в полном соответствии со сведениями, внесенными в ЕГРН, ведение которого осуществляется органом регистрации прав. Частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ и пунктом 59 Порядка № П/0329 установлено, что в выписке из ЕГРН

	проведении согласования границ, прикладывается договор подряда, справка с места работы, выписка из реестра членов СРО, выписка на земельный участок заказчика кадастровых работ, приходит выписка только с ФИО правообладателя. Государственные регистраторы прав не пропускают уточнение границ участка, утверждая, что адреса есть и сначала нужно отправить письма.	об объекте недвижимости (далее – Выписка) по запросу кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы в отношении данного земельного участка, а также о смежном с ним земельном участке при соблюдении предусмотренных частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ условий, дополнительно указываются сведения об адресе электронной почты (при наличии) и (или) о почтовом адресе, по которым в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, органом регистрации прав осуществляется связь с правообладателем (правообладателями) этого земельного участка, а также смежного с ним земельного участка (при наличии соответствующих сведений в ЕГРН, далее – адреса правообладателей земельных участков). Филиалом ППК «Роскадастр» ЦИТ «Роскадастр-Инфотех»¹³, выведен в промышленную эксплуатацию релиз ФГИС ЕГРН в части обеспечения предоставления кадастровым инженерам сведений об адресах правообладателей смежных земельных участков. Таким образом, в случае наличия в ЕГРН сведений об адресе правообладателя смежного участка и при соблюдении предусмотренных частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ условий, в Выписке по запросу кадастрового инженера предоставляются актуальные сведения ЕГРН о земельном участке, в том числе об адресе правообладателя.
15	Будут ли единые требования для администраций местного самоуправления по запросам о присвоении адресов объектам недвижимости? Каждая администрация «придумала» свои требования для запроса адреса (кто-то требует декларацию, кто-то технический план, а кому-то просто достаточно выписки ЕГРН на участок)	Частью 3 статьи 5 Закона № 443-ФЗ установлено, что органы местного самоуправления, органы государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, уполномоченные на присвоение адресов объектам адресации, если их законами не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, а также организация, признаваемая управляющей компанией в соответствии с Федеральным законом от 28.09.2010 № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково» (далее – уполномоченные органы), присваивают адреса объектам адресации, изменяют адреса объектов адресации, аннулируют их в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами присвоения, изменения, аннулирования адресов – Постановление № 1221. Обращаем внимание, что перечень документов, на основании которых уполномоченными органами принимаются решения о присвоении объекту адресации адреса или аннулировании его адреса, содержится в пункте 34 Правил присвоения адресов и является исчерпывающим (закрытым). При этом заявители (представители заявителя) при подаче заявления вправе приложить к нему документы, указанные в подпунктах «а», «в», «г», «е» и «ж» пункта 34 Правил присвоения адресов, если такие документы не находятся в распоряжении органа государственной власти, органа местного самоуправления, органа публичной власти федеральной территории либо подведомственных государственным органам, органам местного самоуправления или органам публичной власти федеральной территории организаций (пункт 35 Правил присвоения адресов). Кроме того, на основании пункта 3 части 3 статьи 9 Закона № 443-ФЗ органы местного самоуправления обязаны привести правила присвоения, изменения, аннулирования адресов, утвержденные муниципальными правовыми актами, до дня вступления в силу Закона № 443-ФЗ в соответствие с Правилами присвоения адресов. Таким образом, единые требования для всех органов местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам адресации, установлены Правилами присвоения адресов. Дополнительно отмечаем, что 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 № П/0328/24, а также с учетом позиции Росреестра, направленной в Минфин России письмом от 22.04.2026 № 13-4330-АБ/26, направлено информационно-разъяснительное письмо от 20.05.2026 № 20-03-06/42106 (далее - Разъяснения) в адрес исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации. В Разъяснении Минфин России акцентирует 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 истребования от заявителей дополнительных документов, предоставление которых Правилами присвоения адресов не предусмотрено.
16	При изменении назначения зданий (например, нежилое → жилое) отсутствует единый алгоритм: • требуется ли обязательное решение органа власти; • либо допустимо подтверждение через фактическое состояние и технический план.	В соответствии с частью 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в ЕГРН в том числе вносятся следующие дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества - назначение здания (нежилое, многоквартирный дом, жилой дом, садовый дом, гараж), если объектом недвижимости является здание. В соответствии с положениями действующего законодательства изменение назначения здания возможно путем: - принятия уполномоченным органом решения об изменении назначения здания;

¹³ филиал Публично-правовой компании "Роскадастр" Центр Информационных Технологий "Роскадастр-Инфотех"

	Просим разъяснить, какой порядок является приоритетным и достаточным для внесения изменений в ЕГРН при переводе назначения с нежилого здания в жилой дом при условии, что градостроительные регламенты территории земельного участка соответствуют категории и виду разрешенного использования (ИЖС¹⁴) и функциональному использованию здания.	- проведения реконструкции в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности; - признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом в соответствии с Порядком признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (далее – Порядок). Внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, по результатам реконструкции объекта недвижимости, осуществляется в рамках государственного кадастрового учета на основании технического плана, который будет содержать все необходимые сведения о характеристиках такого объекта, измененных после проведения реконструкции (пункт 7.3 части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ). При этом внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, в рамках реализации Порядка, а также на основании решения уполномоченного органа об изменении назначения здания осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия (статья 32 Закона № 218-ФЗ).
17	Какие меры планируются для сокращения сроков и количества приостановлений, учитывая, что конечный риск и финансовые потери несёт правообладатель, а сроки оформления недвижимости напрямую влияют на инвестиционные и девелоперские проекты.	Росреестром разработан План мероприятий (дорожная карта) по снижению доли решений о приостановлении государственной регистрации прав и исключению решений о приостановлении государственного кадастрового учета, принятых государственными регистраторами прав по основаниям, указанным в части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ. Также ведется работа по максимально возможному сокращению фактических сроков осуществления учетно-регистрационных действий. За последние почти 6,5 лет в 3,3 раза сокращены сроки регистрации прав – с 5 до 1,5 дней; в 2,7 раза сокращены сроки кадастрового учета – с 4 до 1,5 дней, в 2,7 раза сокращены сроки по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав (единая процедура) - с 7 до 2,6 дней. Таким образом, в 2026 году заявитель по Российской Федерации может получить услугу в зависимости от вида учетно-регистрационных действий от 3 до 6 дней быстрее, чем это предусмотрено Законом № 218-ФЗ.
18	В связи с ростом количества приостановлений по основаниям, связанным с «несоответствием сведений ЕГРН фактическому состоянию объекта», прошу разъяснить, каким образом Росреестр разграничивает случаи: 1. реестровой ошибки; 2. реконструкции/перепланировки; 3. изменения характеристик объекта при отсутствии единых критериев оценки? Планируется ли: • утверждение единых методических рекомендаций для территориальных органов; • либо внедрение цифровых алгоритмов квалификации таких случаев в НСПД.	Понятие реестровой ошибки и способы ее исправления установлены статьей 61 Закона № 218-ФЗ. Определение реконструкции объектов недвижимости и связанные с этим действия по получению необходимых документов содержит ГрК¹⁵. Определение перепланировки и связанные с этим действия по получению необходимых документов содержит ЖК¹⁶. При этом изменение основных характеристик объекта недвижимости может быть результатом как реконструкции, так и перепланировки (см. например, письмо Росреестра от 30.01.2025 № 13-0728-АБ/25, размещено в справочно-правовых системах).
19	В настоящее время наблюдается различная правоприменительная практика территориальных органов Росреестра при рассмотрении аналогичных пакетов документов. Планируется ли: • введение обязательной унификации решений о приостановлении; • создание централизованной базы типовых кейсов; • либо внедрение системы контроля обоснованности приостановок.	Росреестром на регулярной основе осуществляется выборочный мониторинг принимаемых территориальными органами Росреестра решений о приостановлении, в случае в том числе выявления различной правоприменительной практики, позиция Росреестра доводится до территориальных органов. В 2022 году разработаны и направлены в территориальные органы Росреестра для применения в работе образцы уведомлений о приостановлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав.
20	В ряде случаев требования, предъявляемые при осуществлении кадастрового учета, выходят за пределы полномочий, установленных Законом № 218-ФЗ. Просим разъяснить: где проходит граница между правом органа	Росреестром в целях сокращения доли решений о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий в 2022 - 2025 годах разработаны и направлены в территориальные органы Росреестра перечни необходимых проверок документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, и межведомственных запросов общих для всех учетно-регистрационных действий, так и по отдельным

¹⁴ Индивидуальное жилищное строительство

¹⁵ Градостроительный кодекс Российской Федерации

¹⁶ Жилищный кодекс Российской Федерации

	регистрации прав на правовую экспертизу и недопустимостью истребования документов, не предусмотренных законом? Планируется ли закрепление: • закрытого перечня требований; • либо механизма обжалования избыточных требований в упрощенном порядке?	видам учетно-регистрационным действиям.
21	Планируется ли прекращение постановления на государственный кадастровый учёт земельных участков, состоящих в частной форме собственности и физически блокирующих фактом своего расположения единственно возможный прямой доступ к не разграниченным землям, территориям общего пользования, элементам планировочной структуры «Улично-дорожная сеть», земельным участкам общего пользования, общим территориям и иным публичным территориям.	Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к земельному участку, в отношении которого представлено заявление и необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, или к иным земельным участкам не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (в случае осуществления государственного кадастрового учета) (пункт 26 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ). Таким образом, Закон № 218-ФЗ содержит основания для приостановления осуществления учетно-регистрационных действий в случае, если при постановке на ГКУ земельного участка не будет обеспечен доступ к иным земельным участкам.
22	Хотелось бы сделать технически возможным, чтобы при образовании участков в межевом плане не нужно было бы описывать части участков, которые есть у исходного участка и возникли в силу пересечения с ЗОУИТ¹⁷. Было бы здорово, если бы технические возможности государственных регистраторов прав были такими, чтобы в процессе проведения учета, ограничение на образуемые участки подгружались из базы ЕГРН автоматически и кадастровым инженерам не нужно было анализировать, в какие зоны и как попадает образуемый участок. Если зон много, это сильно тормозит рабочий процесс. Такие вопросы характерны именно для г. Москвы.	В соответствии с частью 4 статьи 34 Закона № 218-ФЗ в результате внесения в ЕГРН сведений в связи с принятием органом государственной власти или органом местного самоуправления решений (актов), указанных в пунктах 3, 6 - 9, 10 части 1, пунктах 4 и 5 части 3, частях 15.1 и 15.2 статьи 32 Закона № 218-ФЗ, орган регистрации прав определяет перечень земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ), местоположение границ особо охраняемой природной территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута, территории, в отношении которой принято решение о резервировании для государственных или муниципальных нужд, а также местоположение границ частей земельных участков, если ЗОУИТ, границы территории объекта культурного наследия, публичного сервитута, территории, в отношении которой принято решение о резервировании для государственных или муниципальных нужд, пересекают границы земельного участка. В соответствии с пунктом 9 Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592, части земельных участков, подлежащие образованию в связи с установлением ЗОУИТ (подзон), публичного сервитута, территории объекта культурного наследия или территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, не являются объектом выполнения кадастровых работ, и сведения о таких частях в межевой план не включаются. По данному вопросу в Управление Росреестра по Москве направлено письмо Росреестра от 15.01.2026 № 13-00013/26.
23	Почему государственный регистратор прав при ГКУ помещения превышает свои полномочия? Есть проектная документация и решение проектной организации о том, что проводимые работы относятся к реконструкции. Есть даже решение Верховного Суда Российской Федерации по общим вопросам о том, что разборка подоконного пространства в наружной стене здания является реконструкцией. При всем при этом государственный регистратор прав приостанавливает ГКУ и просит предоставить акт приемки после перепланировки. Кто уполномочил регистратора проводить экспертизу проектной документации? Ни одним федеральным законом и иными нормативно-правовыми актами таких полномочий регистратора не предусмотрено.	Если помещение расположено в МКД¹⁸, то в отношении него применяется понятие перепланировка, которая регулируется главой 4 ЖК и в соответствии со статьей 28 ЖК переустройство и (или) перепланировка помещения в МКД подтверждаются актом приемочной комиссии. К помещениям, расположенным в нежилых зданиях, применяется понятие реконструкция, которая подлежит реализации по правилам, установленным статьями 48, 49, 51 и 55 ГрК (см. письмо Росреестра от 30.01.2025 № 13-0728-АБ/25, размещено в справочно-правовых системах).
24	Ранее учтенные земельные участки ставятся на кадастровый учет с одновременной регистрацией права или нет? Были приостановки, по которым государственный регистратор прав	Порядок внесения сведений о ранее учтенном объекте недвижимости установлен статьей 69 Закона № 218-ФЗ. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости, указанные в части 1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ,

¹⁷ Зоны с особыми условиями использования территорий

¹⁸ Многоквартирный дом

	требовал подать сначала заявление о постановке на кадастровый учет ранее учтенного земельного участка и только потом на регистрацию права. Каким образом ставить на учет ранее учтённые земельные участки (прав нет, только постановление администрации 1996 года о передаче в собственность) при пересечении с лесничеством. Требуется ли согласование с Росимуществом?	также является обязательной при внесении сведений о таких объектах недвижимости как о ранее учтенных в ЕГРН в случае, если с заявлением о внесении сведений о соответствующем объекте недвижимости как о ранее учтенном обратился правообладатель объекта недвижимости. В указанном случае заявление о государственной регистрации прав подается одновременно с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости. В рассматриваемом случае, поскольку постановление 1996 г. о передаче в собственность не является документом, указанным в пункте 9 статьи 3 Закона № 137-ФЗ (процедура оформления не была завершена, право не является ранее возникшим), внесение сведений о ранее учтенном объекте недвижимости и регистрация прав на него не представляются возможными. Также отмечаем, что согласно части 5.1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ при внесении сведений о ранее учтенном земельном участке с учетом положений части 11 статьи 22, пунктов 20, 21, 25, 26, 27, 31, 32, 32.1, 43 и 45 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ не допускается внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных земельных участках, если их границы имеют пересечения с границами иных земельных участков, а также с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, если иное не предусмотрено федеральным законом. При этом в соответствии с пунктом 21 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, пересекают границы территориальных зон, лесничеств, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в описании местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств в документе, на основании которого внесены сведения в ЕГРН, или случая образования земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом, либо случаев, указанных в частях 1 и 2 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ. Местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН. В соответствии с Законом № 221-ФЗ ответственность за согласование местоположения границ земельного участка несет кадастровый инженер. Законом № 218-ФЗ предусмотрено согласование границ земельных участков; если лесничество представляет собой земельный участок, границы которого не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства, то требуется согласование с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ. Наличие согласования с Росимуществом не решит вопрос пересечения границ земельного участка с лесничеством.
25	Псковский Росреестр приостанавливает ГКУ зданий в связи с изменением площади после капитального ремонта, ссылаясь только на письмо Минстроя. В других субъектах такой проблемы нет. Почему так избирательно применяется законодательство РФ, в частности рекомендательные письма.	Письмом Росреестра от 30.01.2026 № 13-0728-АБ/25 во все территориальные органы направлено письмо Минстроя России от 20.12.2024 № 76955-СМ/08. В названном письме Росреестра также указано, что основные сведения ЕГРН о здании не подлежат изменению в результате капитального ремонта здания, такие сведения о здании могут быть изменены в ЕГРН только в результате реконструкции здания. В этой связи полагаем, что позиция Управления Росреестра по Псковской области основана на нормах действующего законодательства, при этом дать более детальные пояснения не представляется возможным в связи с отсутствием конкретных примеров.
26	Псковский Росреестр не регистрирует право в силу закона на земельный участок под МКД, ссылаясь на то, что под каждый МКД должен быть сформирован отдельный участок. Практика ВС РФ имеет иной подход.	Письмом Росреестра от 22.01.2024 № 14-0393-ТГ/24 до органов регистрации прав была доведена следующая позиция Минстроя России, изложенная в письме от 16.10.2023 № 63526-ОК/07 (размещено в свободном доступе, в том числе в справочно-правовых системах), относительно возникновения права общей долевой собственности собственников помещений в МКД на земельный участок, на котором велось строительство нескольких МКД: - пунктом 4 части 1 статьи 36 ЖК к общему имуществу в МКД отнесен земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;

		- в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 43 ГрК для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется подготовка проекта межевания территории; - таким образом, приведенные положения ЖК, Закона № 214-ФЗ корреспондируют пунктам 1, 3 статьи 259.1 ГК¹⁹ и предусматривают возникновение у участников долевого строительства права собственности на земельный участок, на котором велось строительство нескольких МКД с едиными элементами благоустройства и иными общими проектными решениями жилого комплекса при условии определения проектом межевания территории границ такого земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Таким образом, земельный участок должен быть сформирован под каждый МКД, за исключением описанного выше случая. Кроме того, если МКД расположен на нескольких земельных участках, государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в этом МКД на такие земельные участки (в том числе в порядке, установленном частью 38 статьи 70 Закона № 218-ФЗ) самостоятельно не осуществляется, поскольку отсутствуют основания считать, что под МКД в установленном порядке образован земельный участок под эксплуатацию этого МКД в соответствующих границах, определенных в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Такая государственная регистрация возможна на основании заявления собственников помещений в МКД при наличии документов подтверждающих, что на этом земельном участке велось строительство нескольких МКД с едиными элементами благоустройства и иными общими проектными решениями жилого комплекса и такой земельный участок является неделимым. При этом, поскольку в вопросе отсутствует описание конкретной ситуации, дать более предметные пояснения не представляется возможным.
27	Кадастровые работы проводятся относительно здания гаража с целью реализации норм Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ - «гаражная амнистия». Гараж фактически был построен в 1989 году. Однако, у пользователя гаража (заказчика кадастровых работ) отсутствуют документы, подтверждающие факт завершения строительства здания в 1989 году (отсутствует техпаспорт, т.к. инвентаризация не проводилась БТИ). Технический план гаража составляется на основании декларации об объекте недвижимости, где правообладатель указывает фактический год завершения строительства, а в качестве правоустанавливающего документа на земельный участок под гаражом указывается постановление органа местного самоуправления о предварительном согласовании предоставления в собственность бесплатно земельного участка в соответствии с нормами Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ. Согласно нормам статьи 52 (пункт 12, 13) ГрК, вступившим в силу в марте 2025 года, строительство или реконструкция зданий, для которых не требуются получение разрешения на строительство и (или) подготовка проектной документации, считаются завершенными со дня осуществления их государственного кадастрового учета. Завершение строительства гаража до 30.12.2004 года является одним из условий «гаражной амнистии». При этом в законе нет норм, обязывающих гражданина доказывать (в том числе в судебном порядке) год завершения строительства здания, а технический паспорт БТИ не является единственным и обязательным документом, позволяющим указывать фактический год завершения строительства гаража. Необходимость предоставить	Учитывая положения частей 12 – 15 статьи 52 ГрК, после 01.03.2025 объекты капитального строительства, для строительства, реконструкции которых в силу положений части 17 статьи 51 ГрК РФ не требуется получение разрешения на строительство, в том числе жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), садовые дома, строительство или реконструкция которых допускаются федеральным законом без получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, не являются завершенными строительством, если до указанной даты (01.03.2025) не осуществлен ГКУ таких объектов. В связи с этим в декларации об объекте недвижимости и в техническом плане в отношении указанных в части 13 статьи 52 ГрК жилого дома или садового дома не может быть указан год завершения строительства ранее года обращения в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета такого объекта капитального строительства, кроме случаев, предусмотренных федеральными законами. В этой связи с учетом положений частей 4 и 5.1 статьи 69, статьи 71 Закона № 218-ФЗ при подготовке технического плана в отношении ранее учтенного здания, сооружения или в случае подготовки технического плана здания, сооружения на основании изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта, допустимо указание в техническом плане года завершения строительства здания, сооружения, соответствующего году издания (выдачи) правоустанавливающего, правоудостоверяющего документа или технического паспорта такого здания, сооружения, или дате, по состоянию на которую (дата обследования при технической инвентаризации) оформлен такой технический паспорт. Также допустимо указание года завершения строительства, исходя из содержания документов, имеющихся в распоряжении заказчика кадастровых работ, в частности, в случае подготовки технического плана в отношении объектов недвижимости, указанных соответственно в статьях 3.7, 3.8, 3.9 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), а также частей 22, 23, 26, 27.1, 30, 33 статьи 70 Закона № 218-ФЗ. Обращаем внимание, что названные статьи Закона № 137-ФЗ содержат перечень документов, прямо или косвенно подтверждающих строительство объекта до установленной Законом № 137-ФЗ даты, рассмотрение которых и принятие по ним соответствующих решений осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления. При этом необходимо принимать во внимание, что отсутствие необходимости получения разрешений на строительство и на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, что собственно установлено в том числе статьей 9 Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по

¹⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации

	документы, подтверждающие использование земельного участка, возникает на этапе предоставления в органы местного самоуправления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка по «гаражной амнистии». Следует отметить, что при обращении в суд гражданам удается признать фактический год завершения строительства гаража (например, при предоставлении отчета о техническом состоянии здания, при наличии фотоматериалов и т. д.). Однако суть гаражной амнистии именно в возможности оформления земельного участка и гаража без решения суда (в упрощенном порядке при отсутствии правоустанавливающих документов). Кроме того, указание года проведения кадастровых работ в качестве года завершения строительства гаража - заведомо ложная информация, т.к. фактически гараж построен давно, у граждан имеются документы, подтверждающие право пользования землей под гаражом в 1980-90-е годы, в некоторых случаях – квитанции об оплате членских взносов в гаражном кооперативе и т. д. Исходя из вышесказанного, возникают вопросы: 1) Существует ли при реализации норм закона по упрощенному порядку оформления гаражей (закон «о гаражной амнистии») обязанность гражданина доказывать год завершения строительства гаража посредством обращения в судебные органы при отсутствии технической документации БТИ с указанием года завершения строительства объекта? 2) Возможно ли в случае проведения кадастровых работ относительно гаражей с целью реализации норм о «гаражной амнистии» для доказательства фактического года завершения строительства здания использовать фотоматериалы, полученные в процессе кадастровых работ и подтверждающие состояние гаража (факт того, что гараж не является вновь построенным)? 3) Является ли постановление органа местного самоуправления о предварительном согласовании бесплатного предоставления в собственность земельного участка под гаражом в соответствии с нормами о «гаражной амнистии» доказательством того, что гараж построен до 30 декабря 2004 года и гражданин имеет право воспользоваться «гаражной амнистией»?	вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», не влекло за собой отсутствие необходимости обеспечения своевременного осуществления государственного учета таких объектов: до 01.01.2013 – государственного технического учета, с 01.01.2013 – государственного кадастрового учета. По этой причине в названных статьях Закона № 137-ФЗ среди прочих документов содержится указание на выданный до 01.01.2013 технический паспорт построенного объекта, для размещения которого необходимо предоставление земельного участка.
28	Вопрос по отражению контура нежилых помещений. Нежилое помещение было поставлено на учёт до Приказов № П/0082 и № П/0393. Ранее по приказам было, что в контур и площадь нежилого помещения не входят лоджии/балконы/террасы. При подготовке технического плана на перепланировку и приведение контура помещения в соответствии с действующим приказом получили замечания, что нельзя менять контур и включать в площадь. Как быть в данной ситуации.	Площадь нежилого помещения определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, рассчитанных по их размерам, измеряемым между внутренними поверхностями стен и (или) перегородок (пункт 11.1 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденных приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, далее - Требования № П/0393) В площадь нежилого помещения включается площадь лестничных площадок и ступеней, расположенных в пределах такого помещения, площадь наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей помещения или здания (пункт 11.2 Требований № П/0393). Границы помещения определяются границами геометрической фигуры, образованной внутренними поверхностями наружных стен такого помещения в соответствии с проектной документацией здания, сооружения (при ее наличии) или проектом перепланировки помещения в МКД, графической части технического паспорта здания, сооружения, помещения, сведения о которых указаны в разделе «Исходные данные». С учетом положений части 6 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, частей 2 и 5 статьи 15 ЖК РФ, примыкающие к жилому помещению (квартира, комната (в квартире) в МКД

		балконы, лоджии, террасы, веранды и тому подобное в границы жилого помещения не включаются (пункт 37 Требований № П/0082). Таким образом, в случае перепланировки нежилого помещения его площадь должна быть определена в соответствии с Требованиями № П/0393, границы помещения в соответствии с пунктом 37 Требований № П/0082, т.е. с учетом веранд, балконов, галерей и иных подобных частей нежилого помещения.
29	1. Росреестр Приморского края приостановил заявку с предложением отозвать заявление и подать заново в другом виде. Возможна ли такая форма ответа со стороны Росреестра ведь приостановка подразумевает доработку действующего заявления? 2. Должен ли Росреестр требовать оплату госпошлины от ФОИВ²⁰ в случае подачи им заявления о государственной регистрации договора аренды, арендодателем которого является ФОИВ? 3. Должен ли ФОИВ (Росморречфлот) к заявлению о смене вида разрешенного использования (далее - ВРИ) земельного участка прикреплять решение о смене ВРИ²¹? Есть письмо Минэкономразвития от 25.12.2017 № ДДН-7382 в адрес Росморречфлота о том, что такого решения не требуется. 4. Что в понимании Росреестра отсоединенная подпись? Получаем отказы в этой связи от Росреестра по Крыму.	Вопрос 1 не конкретизирован, в связи с чем полагаем возможным отметить. Если было подано некорректное заявление (например, не верно указан кадастровый номер объекта, не верно выбрано действие, которое необходимо осуществить) или заявление подано не по установленной законодательством форме (например, нужно было подать заявление только на ГКУ, а подано на ГКУ и ГРП22), то полагаем такие рекомендации возможными. Вопрос 2. Нет, не должен. В соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 333.35 НК23 в редакции, действующей с 31.08.2025, от уплаты государственной пошлины, установленной главой 25.3 НК, освобождаются федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, органы публичной власти федеральной территории «Сириус» при их обращении за совершением юридически значимых действий, установленных главой 25.3 НК, за исключением случаев обращения таких органов за совершением юридически значимых действий, установленных главой 25.3 НК, в отношении иных лиц. Учитывая положения пункта 2 статьи 26 ЗК, частей 1, 9 статьи 51 Закона № 218-ФЗ, за государственной регистрацией подлежащих такой регистрации договора аренды недвижимого имущества, договора безвозмездного пользования (ссуды) (предметом которого является земельный участок, объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, выявленный объект культурного наследия) может обратиться одна из сторон соответствующего договора. Поскольку орган государственной власти, орган местного самоуправления, подавая заявление как сторона договора, действует в отношении себя - публичного собственника, в комментируемой ситуации применима льгота, установленная подпунктом 4 пункта 1 статьи 333.35 НК, при обращении за государственной регистрацией вышеуказанных договоров стороны соответствующего договора (например, арендодателя, ссудодателя) – органа государственной власти, органа местного самоуправления. Указанная позиция Росреестра поддержана Минфином России и доведена Росреестром в том числе до органов регистрации прав, ведомственных центров телефонного обслуживания письмом Росреестра от 09.10.2025 № 14-10377-ЛЛ/25. Вопрос 3. Согласно пункту 1 статьи 14.4 ЗК любой основной или вспомогательный ВРИ из установленных регламентами использования земель для соответствующих территориальной зоны, особо охраняемой природной территории или ее функциональной зоны (при наличии), лесничества, выбирается правообладателем земельного участка без разрешений и согласований, если иное не предусмотрено статьей 14.4 ЗК. Вопрос 4. В понимании Росреестра отсоединенная электронная подпись - это усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП), которая хранится в виде отдельного файла, не встроенного в тело подписываемого документа. Технически и юридически это оформляется следующим образом: для основного документа создается файл с его содержимым (например, договор купли-продажи в формате pdf или xml), а также рядом с ним создается отдельный файл подписи (в приоритете использовать формат с расширением .sig).

²⁰ Федеральный орган исполнительной власти

²¹ Вид разрешенного использования

²² Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав

²³ Налоговый кодекс Российской Федерации

		Визуально отсоединенная подпись представляет собой пару файлов, например, dogovor.pdf и dogovor.pdf.sig. При этом сам исходный документ остается доступным для чтения стандартными программами без необходимости расшифровки. Согласно письму Росреестра от 23.05.2025 № 06-01216/25 ведомство устанавливает следующие правила работы с такой подписью. Приоритет УКЭП: средства электронной подписи должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством РФ. Приоритетным является использование именно усиленной квалифицированной электронной подписи с открепленным файлом. Формат архива: если электронные подписи представлены в ином техническом формате, их технологически возможно упаковать в архив формата .zip и приложить к заявлению на осуществление учетно-регистрационных действий. Обязательность для сделок: согласно Закону № 487-ФЗ договоры по распоряжению правами на недвижимость должны быть подписаны именно отсоединенной УКЭП каждой стороны сделки. Судебные акты: документы из судов также должны представляться либо в форме электронного документа, подписанного УКЭП судьи, либо в форме электронного образа, заверенного такой подписью. В контексте судебной практики отдельно подчеркивается требование к проставлению отсоединенной УКЭП.
30	В техническом плане, подготовленном для внесения сведений о ранее учтенном здании, площадь этого здания определяется кадастровым инженером согласно требованиям, установленным Приказом от 23.10.2020 № П/0393 (далее - Приказ № П/0393). В связи с этим значение площади здания в техническом плане будет отличаться от значения площади этого же здания по техническому паспорту БТИ и правоустанавливающему документу, полученному до 01.01.2013. При вступлении в наследство нотариус отказывает в выдаче свидетельства о наследстве при наличии таких расхождений в площади между правоустанавливающими документами на здание у наследодателя и сведениями ЕГРН на такое здание, внесенными по техническому плану. Есть ли какие-то разъяснения для нотариусов для такого случая или, возможно, кадастровому инженеру в таком случае следует указывать площадь по техническому паспорту БТИ? Возможно ли в таком случае внесение сведений в ЕГРН при поступлении запроса на предоставление сведений ЕГРН о таком объекте, как указано в пункте 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ? Возможно ли к запросу на предоставление сведений ЕГРН приложить технический паспорт БТИ, чтобы орган регистрации прав сделал запрос в орган технической инвентаризации, как указано в подпункте 3 пункта 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ.	В случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости, сведения о здании или сооружении (за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости в границах земельного участка и о площади здания, сооружения, площади застройки сооружения) указываются в техническом плане также на основании предусмотренных частями 1 и 4 статьи 71 Закона № 218-ФЗ и предоставленных заказчиком кадастровых работ технического паспорта такого объекта недвижимости, изготовленного до 01.01.2013 (пункт 21.5 Требований № П/0082). Площадь, полученная в результате выполнения кадастровых работ, может отличаться от площади, указанной в техническом паспорте, как по причине изменения требований к подсчетам площадей, так и в результате проведения работ по реконструкции задания, в том числе для которых не требуется получение разрешения на строительство. В таком случае обоснование должно содержаться в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана. Норма части 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ действующая, при поступлении запроса органом регистрации прав должен быть запрошен у ОТИ²⁴ на предмет передачи сведений о ранее учтенном объекте при их наличии. При этом нотариус, на наш взгляд, не вправе отказывать в выдаче свидетельства о наследстве, актуальными и достоверными являются характеристики объекта, содержащиеся в ЕГРН. Поскольку от нотариусов или Федеральной нотариальной палаты запроса относительно комментируемой ситуации не поступало, соответствующие разъяснения не направлялись.
31	Почему пропала информация в НСПД²⁵ о свойствах ЗОУИТ и ее ограничениях, остался только реестровый номер, по которому на НСПД не понять, что это за зона.	Состав сведений о ЗОУИТ, предоставляемых на публичной кадастровой карте, установлен приказом Минэкономразвития России от 17.03.2016 № 145 «Об утверждении состава сведений, содержащихся в кадастровых картах». Учитывая изложенное представление иных сведений о ЗОУИТ на публичной кадастровой карте не предусмотрено действующим законодательством. Вместе с тем в целях отображения подробной информации о ЗОУИТ рекомендуем воспользоваться функциональными возможностями картографического компонента ФГИС ЕЦП НСПД нажав функциональную клавишу «Карта НСПД» расположенной на портале пространственных данных «Национальная система пространственных данных» (https://nspd.gov.ru).

²⁴ Организация технической инвентаризации

²⁵ Федеральная государственная информационная система «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных»

32	С 01.02.2026 вступил в силу Приказ Росреестра от 23.10.2024 № П/0328/24, согласно которому в межевых и технических планах необходимо указывать уникальный идентификатор адреса, присвоенный уполномоченным органом. В данном приказе указано, что в графе «3» строки «3» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» указываются не предусмотренные пунктами 44, 47 и 49 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов сведения о месте нахождения земельного участка, в том числе в отношении земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, в границах территории гаражного назначения, - номер земельного участка и (при наличии) наименование соответствующего садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, гаражного объединения, содержащиеся в проекте межевания территории, либо в утвержденном до 1 января 2018 года проекте организации и застройки садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, либо в ином документе, устанавливающем распределение земельных участков между членами садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества. В случае отсутствия в указанных документах сведений о наименовании садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, гаражного объединения либо в случае изменения его наименования, а также организационно-правовой формы такие сведения указываются на основании актуальной в период выполнения кадастровых работ выписки из Единого государственного реестра юридических лиц. Если здание, сооружение, объект незавершенного строительства расположены в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории гаражного назначения, в строке «Сведения об ином месте нахождения объекта недвижимости, не являющегося объектом адресации, в структурированном виде» указывается адрес земельного участка, присвоенный в соответствии с Постановлением № 1221, а при его отсутствии - место нахождения земельного участка, в границах которого расположен такой объект недвижимости (включая наименование соответствующего некоммерческого товарищества или гаражного объединения и номер земельного участка), содержащееся в проекте межевания территории, либо в утвержденном до 1 января 2018 г. проекте организации и застройки садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, либо в ином документе, устанавливающем распределение земельных участков между членами садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества. В строке «Дополнительные сведения о месте нахождения объекта недвижимости» указываются не предусмотренные пунктами 44, 47, 50, 51, 51.1 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов сведения о месте нахождения здания, сооружения, объекта незавершенного	На основании части 3 статьи 5 Закона № 443-ФЗ уполномоченные органы присваивают адреса объектам адресации, изменяют адреса объектов адресации, аннулируют их в соответствии с Правилами присвоения адресов. Согласно пункту 3 статьи 2 Закона № 443-ФЗ под объектом адресации понимается объект капитального строительства, земельный участок или другой объект, предусмотренный установленным Правительством Российской Федерации перечнем объектов адресации. Перечень объектов адресации приведен в пункте 5 Правил присвоения адресов и включает в том числе здание (строение, за исключением некапитального строения), в том числе строительство которого не завершено, а также земельный участок (за исключением земельного участка, не относящегося к землям населенных пунктов и не предназначенного для размещения на них объектов капитального строительства). Случаи и условия присвоения адреса объектам адресации установлены пунктами 8 - 11 и 21 Правил присвоения адресов. В частности, 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 абзацем третьим подпункта «а» (в отношении земельных участков) и абзацем третьим подпункта «б» (в отношении зданий (строений) и сооружений, в том числе строительство которых не завершено) пункта 8 Правил присвоения адресов. Одновременно абзацем четвертым пункта 29 Правил присвоения адресов предусмотрена возможность обращения кадастрового инженера, выполняющего на основании документа, предусмотренного статьей 35 или статьей 42.3 Закона № 221-ФЗ 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. С учетом изложенного отмечаем, что действующий порядок присвоения уполномоченными органами адресов объектам недвижимости, являющимся объектами адресации, установленный Правилами присвоения адресов (в том числе по обращениям кадастровых инженеров, направляемым в соответствии с пунктом 29 Правил присвоения адресов), Приказом № П/0328/24 не изменяется. Таким образом, порядок присвоения адресов объектам адресации (зданиям и земельным участкам) определяется Правилами присвоения адресов и не регулируется Приказом. В этой связи обращаем внимание на следующее: адрес соответствующему объекту недвижимости может быть присвоен (внесен в государственный адресный реестр) не только при выполнении кадастровых работ, но и до начала их выполнения (до заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ), в том числе в иных случаях, предусмотренных пунктом 8 Правил присвоения адресов, с соблюдением требований пункта 21 Правил присвоения адресов (уполномоченным органом по собственной инициативе), а также по заявлениям иных физических или юридических лиц (помимо кадастрового инженера), указанных в пунктах 27 и 29 Правил присвоения адресов, которые вправе обращаться за присвоением адреса объекту адресации (пункт 7 Правил присвоения адресов); возможность присвоения объекту адресации адреса определяется уполномоченным органом (подпункт «а» пункта 19 Правил присвоения адресов); в присвоении объекту адресации адреса может быть отказано, в том числе если отсутствуют случаи и условия для присвоения объекту адресации адреса, указанные в пунктах 5, 8 – 11 Правил присвоения адресов (подпункт «г» пункта 40 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). На основании изложенного, за разъяснением вопросов, возникающих в ходе реализации (исполнения) кадастровыми инженерами соответствующих положений Правил присвоения адресов, в том числе в части отнесения к объектам адресации соответствующих объектов недвижимости, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории гаражного назначения, в отношении которых выполняются кадастровые работы, и возможности присвоения таким объектам адресов, а также относительно порядка присвоения адресов по обращениям кадастровых инженеров, направляемым в уполномоченные органы в соответствии с пунктом 29 Правил присвоения адресов, и основаниях для отказа в присвоении адреса по таким обращениям, следует обращаться непосредственно в Минфин России.
----	--	---

строительства, в том числе в отношении: здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в случае их расположения в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории гаражного назначения и отсутствия возможности указания отдельных сведений в строке «Сведения об ином месте нахождения объекта недвижимости в структурированном виде» - неструктурированная часть места нахождения земельного участка, в границах которого расположен такой объект недвижимости (включая наименование соответствующего садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, гаражного объединения и номер земельного участка). Так же на официальном сайте Росреестра по адресу https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestrrazyasnil-izmeneniya-v-protsedure-kadaastrovogouchyeta-vstupivshie-v-silu-s-fevralya-2026-/ указано, что вместе с тем, как отмечают специалисты Росреестра, отсутствие в документах адреса в виде его уникального идентификатора не будет препятствовать осуществлению кадастрового учета объекта недвижимости, в том числе в рамках «дачной» или «гаражной» амнистии. Речь идет о случаях, когда адрес не был присвоен в установленном порядке или объект не является объектом адресации. В таких ситуациях в документах указывается местонахождение конкретного объекта недвижимости. Прошу разъяснить: - обязательно ли в межевых и технических планах указывать уникальный идентификатор адреса у земельных участков и зданий, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории гаражного назначения или можно указывать местоположение. - , можно ли указывать местоположение у объектов кадастровых работ в случае если от органа, уполномоченного на присвоение адресов, получен отказ в присвоении адреса в связи с тем, что отсутствуют случаи и условия для присвоения объекту адресации адреса или аннулирования его адреса, указанные в пунктах 5, 8 - 11 и 14 - 18 Постановления №1221, в том числе в связи с отсутствием адреса образующих элементов.	Вместе с тем относительно необходимости указания уникального номера адреса объекта адресации в государственном адресном реестре (далее - уникальный идентификатор адреса) в межевых и технических планах при выполнении кадастровых работ в отношении соответствующих объектов недвижимости, отмечаем следующее. В соответствии с изменениями, внесенными в пункт 21 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, с 01.01.2024 в ЕГРН вместо адреса объекта недвижимости, вносимого ранее в кадастр недвижимости при его наличии, указываются сведения об адресе объекта недвижимости либо об ином месте нахождения объекта недвижимости в случае, если такой объект недвижимости в соответствии с Законом № 443-ФЗ не является объектом адресации. В целях обеспечения внесения в ЕГРН указанных сведений об объекте недвижимости Приказом внесены изменения в форму межевого плана и технического плана, в требования к их подготовке и состав сведений, содержащихся в указанных документах, утвержденные Приказами № П/0592 и №П/0082. Так, согласно положениям пунктов 50 Требований к подготовке межевого плана и пункта 51 Требований к подготовке технического плана: в случае если объект недвижимости является объектом адресации, в межевом плане и техническом плане (в соответствующей строке документа, содержащей сведения об адресе объекта недвижимости) должен быть указан уникальный идентификатор адреса, присвоенный уполномоченным органом, в том числе на основании обращения кадастрового инженера, предусмотренного пунктом 29 Правил присвоения адресов (то есть когда сведения об адресе такого объекта недвижимости внесены в государственный адресный реестр, в том числе на основании указанного обращения), либо адрес объекта недвижимости на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, принятого до вступления в силу Постановления № 1221 (в случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса объекта недвижимости); сведения об ином месте нахождения объекта недвижимости в объеме сведений, предусмотренных вышеуказанными пунктами, могут быть указаны в случае, если такой объект недвижимости не является объектом адресации в соответствии с Законом № 443-ФЗ и пунктом 5 Правил присвоения адресов; уникальный идентификатор адреса указывается в межевом плане и техническом плане на основании сведений об адресе, размещенных в государственном адресном реестре и предоставленных в соответствии со статьей 8 Закона № 443-ФЗ (реквизиты документа, содержащего соответствующие сведения государственного адресного реестра, указываются в разделе «Исходные данные»). Таким образом, необходимость указания уникального идентификатора адреса объекта недвижимости в межевых и технических планах (в соответствующей строке документа, содержащей сведения об адресе объекта недвижимости) отсутствует в случае наличия акта уполномоченного органа о присвоении объекту недвижимости адреса в порядке, установленном до вступления в силу Правил присвоения адресов, а также в случае, когда объект недвижимости не является объектом адресации. Кроме того, полагаем, что при отсутствии уникального идентификатора адреса, присвоенного уполномоченным органом соответствующему объекту недвижимости (зданию или земельному участку) в установленном Правилами присвоения адресов порядке на основании обращения кадастрового инженера, а именно его не присвоения ввиду принятия органом местного самоуправления решения об отказе в присвоении адреса такому объекту на основании подпункта «г» пункта 40 Правил присвоения адресов (в связи с отсутствием случаев и условий для присвоения объекту адресации адреса, указанных 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) и отсутствии акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, о присвоении такому объекту недвижимости адреса в порядке, установленном до вступления в силу Постановления № 1221, в техническом и межевом планах могут быть указаны сведения об ином месте нахождения (не о «местоположении») соответствующего объекта недвижимости. Полагаем, что в указанном случае в разделе «Заключение кадастрового инженера» такого технического или межевого плана, необходимо привести информацию об обращении кадастрового инженера с заявлением о присвоении соответствующему объекту недвижимости адреса на основании абзаца четвертого пункта 29 Правил присвоения адресов и о решении, принятом уполномоченным органом по такому обращению, с указанием его реквизитов и оснований принятия (в целях подтверждения принятия органом местного самоуправления решения об отказе в присвоении адреса такому объекту на основании подпункта «г» пункта 40 Правил присвоения адресов).
--	---

		Дополнительно отмечаем, что пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ установлено, что осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.
33	С целью исключения приостановлений осуществления ГКУ просим пояснить следующее. 1. Необходимо ли отображать полностью границы земельных участков, являющихся смежными к объекту кадастровых работ в разделе межевого плана «Схема расположения земельных участков» (далее - Схема). 2. Необходимо ли отображать земельные участки, попадающие в зону отображения раздела межевого плана Схема, не являющиеся непосредственно смежными земельными участками и частичного попадающие в зону отображения. 3. Каким образом отображать границы земельных участков на Схеме, если один участок отображается пунктиром, другой сплошной, при этом идет перекрытие линий или формируемые границы накладываются на границы существующих участков, учитывая нормы Требований о толщине линий. 4. Кикам образом отображать на Чертеже характерные точки границ земельных участков, когда координаты точки границы земельного участка имеют идентичную координату с точкой части (или частей) земельного участка. 5. При необходимости отображения выносок на Чертеже, следует ли сдвигать точку земельного участка и точку части, при идентичности координат, учитывая, что выноска отображается в масштабе. 6. Как обозначать точки при формировании межевого плана, используя выписку ЕГРН о земельном участке - в формате xml - схемы или формате pdf, учитывая, что у одной и той же характерной точки разное обозначение.	Состав отображаемых в раздел межевого плана Схема сведений установлен пунктами 74, 75 Требований к подготовке межевого плана. Схема согласно пункту 74 Требований к подготовке межевого плана предназначена для отображения, в том числе схематичного - при отсутствии соответствующего картографического материала, сведений, позволяющих заказчику кадастровых работ определить расположение такого земельного участка на местности относительно объектов местности и (или) земельных участков. Изображение на Схеме должно обеспечивать читаемость Схемы, в том числе местоположения объекта кадастровых работ. Таким образом, изображение на Схеме приводится схематично (примерно, ориентировочно) и в той мере, которая позволяет заказчику кадастровых работ определить результаты выполненных кадастровых работ на местности. 1. Если это необходимо заказчику кадастровых работ для определения расположение его земельного участка на местности относительно объектов местности и (или) земельных участков. 2. Изображение на Схеме должно обеспечивать читаемость Схемы, в том числе местоположения объекта кадастровых работ. 3. Если характерная точка части земельного участка совпадает с характерной точкой земельного участка, то это точка имеет одно обозначение как для земельного участка, так и для его части. 4. Из текста пункта 6 не представляется возможным определить суть поставленного вопроса. Полагаем возможным отметить, что правила обозначения характерных точек границ земельных участков и их частей в межевом плане установлены пунктами 43 и 44 Требований к подготовке межевого плана. Согласно пункту 43 Требований к подготовке межевого плана обозначение характерных точек границ земельного участка или части земельного участка в разделах текстовой части межевого плана указывается в последовательности, отображенной на Чертеже.
34	Почему регистраторы в Москве полностью игнорируют постановление Правительства Москвы от 27.08.2012 № 432-ПП «О перечне случаев, при которых получение разрешения на строительство не требуется» при учете изменений основных характеристик в части площади и конфигурации нежилых помещений в нежилых зданиях?	Росреестру данная проблематика известна. До Управления Росреестра по Москве в 2025 году было доведено, что письмо Росреестра от 30.01.2025 № 13-0728-АБ/25 носит рекомендательный характер и не подменяет собой региональные нормативные правовые акты. Так, в письме указано, что изменение границ помещений, образование новых помещений из помещений, изменение внутренней планировки помещений, расположенных в нежилых здания и сооружениях, представляет собой реконструкцию части объекта капитального строительства и подлежит реализации по правилам, установленным статьями 48, 49, 51 и 55 ГрК. В случае, если запланированные работы в отношении нежилого здания соответствуют работам, включенным в понятие реконструкции, для их осуществления застройщику требуется получить вышеуказанное разрешение, за исключением случаев, установленных пунктом 4 части 17 статьи 51 ГрК, или региональными нормативными правовыми актами, в частности, постановлением Правительства Москвы от 27.08.2012 № 432-ПП «О перечне случаев, при которых получение разрешения на строительство не требуется».
35	Уточняемый земельный участок согласно кадастровой съемке находится за пределами населенного пункта (сведения о границах имеются в ЕГРН). Данный уточняемый ЗУ ²⁶ находится между границами населенного пункта и землями сельскохозяйственного назначения. Полагаю, что границы	Осуществление ГКУ и (или) ГРП приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы ЗУ, о ГКУ которого и (или) ГРП на который представлено заявление, пересекают границы населенного пункта, за исключением случая, предусмотренного частью 2.4 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в описании местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого соответствующие сведения были внесены в ЕГРН (пункт 27 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).

²⁶ Земельный участок

	населенного пункта поставлены с ошибкой. Пройдет ли учет в данном случае? Пройдет ли межевание данного ЗУ или нужно обращаться в отдел архитектуры за корректировкой генерального плана?	Раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в межевой план в случае, если при выполнении кадастровых работ выявлены несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ населенных пунктов их фактическому местоположению, наличие которых является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета, в названный раздел включаются предложения по устранению выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении границ населенных пунктов и (или) разрывов между границами муниципальных образований, населенных пунктов Соответствующее решение, в том числе решение о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий принимается государственным регистратором прав по результатам правовой экспертизы представленных документов, в этой связи данный вопрос предметно может быть рассмотрен после поступления в орган регистрации прав соответствующих документов.
36	МКД 1977 года постройки в городе Москве. Строительство МКД осуществлялось через жилищно-строительный кооператив на денежные средства участников кооператива. В МКД имеются обособленные помещения, которые по своим признакам относятся к имуществу общего пользования собственников МКД. Помещения имеют кадастровые номера ранее учтенных объектов. Какие документы необходимо предоставить для осуществления ГРП на данные помещения? ЖСК в данный момент находится в стадии передачи прав по управлению МКД в ГБУ «Жилищник» и фактически ликвидируется.	Согласно части 38 статьи 70 Закона № 218-ФЗ ГРП общей долевой собственности на указанные объекты недвижимости, являющиеся в соответствии с законом общим имуществом, осуществляется при наличии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости, а также сведений о том, что такие объекты недвижимости в соответствии с предусмотренными законодательством документами, в том числе проектной документацией, относятся к общему имуществу, принадлежащему на праве общей долевой собственности собственникам недвижимых вещей, и при условии, что зарегистрировано право собственности хотя бы одного из данных собственников на недвижимую вещь. Таким образом, в порядке, установленном частью 5 статьи 40 и частью 38 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, орган регистрации прав самостоятельно (без заявления заинтересованного лица) осуществляет ГРП общей долевой собственности собственников помещений в МКД на помещения с назначением «нежилое» в случае, если в ЕГРН содержатся сведения о том, что такое помещение относится к общему имуществу в МКД. Частью 6 статьи 42 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что с заявлением о ГРП на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества (имущества общего пользования) собственников недвижимости или приобретенные ими в качестве общего имущества (имущества общего пользования), и (или) о ГКУ таких объектов недвижимости от имени указанных лиц обращается представитель, уполномоченный на подачу соответствующего заявления решением общего собрания членов товарищества собственников недвижимости или решением общего собрания собственников недвижимости (в случае, если в соответствии с законом допускается принятие такого решения собранием собственников недвижимости; далее - Общее собрание). В данном случае с заявлением о ГКУ изменений сведений о помещении в части внесения сведений об отнесении его к общему имуществу в МКД, в части внесения может обратиться представитель, уполномоченный на подачу указанного заявления решением Общего собрания, с документами, подтверждающими, что такое помещение относится к общему имуществу в МКД. Также указанные сведения могут быть внесены в ЕГРН в рамках проведения мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, предусмотренных статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ. После внесения указанных сведений у органа регистрации будут основания для применения части 38 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.
37	Если характерные точки границы ЗУ частично совпадают с характерными точками частей этого ЗУ, при этом в выписке ЕГРН на ЗУ в формате xml указанные точки имеют одинаковые координаты, но разную нумерацию, то возможно ли указывать на «Чертеже ЗУ и их частей» номер характерной точки только границы ЗУ, не прописывая (проставляя) рядом номера характерных точек границы частей ЗУ?	Согласно положениям пунктов 76, 77 Требований к подготовке межевого плана чертеж оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость местоположения характерных точек границ ЗУ. На чертеже отображаются: местоположение существующих, новых и прекращающих существование характерных точек границ, а также частей границ ЗУ, частей ЗУ; обозначения ЗУ, частей ЗУ и характерных точек границ. Полагаем, что общие характерные точки границ ЗУ и части ЗУ должны иметь одно обозначение. Дополнительно см. ответ на вопрос 33 (4).
38	Когда будет реализовано в Личном кабинете кадастрового инженера (далее – ЛК КИ) направление уведомлений о результатах рассмотрения заявлений о проведении ГКУ (включая направление решений о приостановлении), предусмотренных частью 5 статьи 20 Закона № 218-ФЗ? С 2021 года ЛК КИ в этой части не доработан. Каковы сроки доработки и когда эти сведения можно будет получать?	В настоящий момент выполняются мероприятия по доработке подсистем ФГИС ЕГРН с целью реализации функционала направления в адрес кадастрового инженера вышеуказанных уведомлений посредством Личного кабинета, а также проводятся испытания, по результатам которых будет принято решение о возможности вывода доработок на промышленный контур ФГИС ЕГРН. Срок реализации - не ранее 2027 года.

39	Часть 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ предусматривает возможность получения кадастровым инженером сведений о ФИО правообладателя объекта недвижимости и о его адресе, необходимых для согласования границ в рамках проведения кадастровых работ. Между тем до настоящего времени такие сведения кадастровые инженеры не получают. При запросе сведений оплачивается выписка за 700 руб., кадастровый инженер прикладывает договор о проведении кадастровых работ, т.е. подтверждает, что сведения нужны для выполнения таких работ. Выписки приходят без указания ФИО правообладателя и его адреса. Кадастровые инженеры вынуждены обращаться в техническую поддержку с просьбой выдать сведения, которые отсутствуют в выписке, а по услуге должны быть предоставлены. Где-то сведения представляются, а в ряде случаев требуют дополнительно подтвердить смежность соседнего участка с объектом кадастровых работ (г. Москва, Ульяновская область). Данное требование не предусмотрено законом, а также его невозможно подтвердить до тех пор, пока результаты кадастровых работ не будут внесены в ЕГРН. Просим пояснить, как в данной ситуации действовать кадастровым инженером, чтобы получить данные сведения и когда будет доработана система в данной части, чтобы такие сведения выдавались в автоматизированном режиме без затягивания сроков? Данная проблема неоднократно доводилась до сведения центрального аппарата Росреестра.	Частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ и пунктом 59 Порядок № П/0329 установлено, что в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости (далее - Выписка) по запросу кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы в отношении данного ЗУ, а также о смежном с ним ЗУ при соблюдении предусмотренных частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ условий дополнительно указываются сведения об адресе электронной почты (при наличии) и (или) о почтовом адресе, по которым в случаях, установленных законодательством РФ, органом регистрации прав осуществляется связь с правообладателем (правообладателями) этого ЗУ, а также смежного с ним ЗУ (при наличии соответствующих сведений в ЕГРН). Также отмечается, что сведения о персональных данных правообладателя объекта недвижимости, в том числе об адресе электронной почты (почтовом адресе) предоставляются только при соблюдении требований пунктов 50, 55, 64 Приказа № П/0149. Филиалом ППК «Роскадастр» ЦИТ «Роскадастр-Инфотех» выведен в промышленную эксплуатацию релиз ФГИС ЕГРН в части обеспечения предоставления кадастровым инженерам сведений об адресах правообладателей смежных ЗУ. Таким образом, в случае наличия в ЕГРН сведений об адресе правообладателя смежного участка и при соблюдении предусмотренных частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ условий в Выписке по запросу кадастрового инженера предоставляются актуальные сведения ЕГРН о ЗУ, в том числе об адресе правообладателя.
40	По Московской области массово выдаются решения о возврате документов без рассмотрения с указанием причин - межевой или технический план не обеспечивает считывание или контроль представленных данных или представлены не по форме и содержанию, установленным действующим законодательством. При этом документы прошли проверку с выдачей положительного протокола в ЛК КИ, были загружены в электронном хранилище в ЛК КИ, проходят ФЛК²⁷ в официальном программном обеспечении, которое используют кадастровые инженеры (Полигон, Технокад, Арго и другие), а также их содержание видят государственные регистраторы прав. Ситуация продолжается с прошлого года и не изменилась на текущий момент. В апелляционной комиссии возвраты оспорить невозможно по закону, Управление не реагирует на изменение ситуации. Профсообщество информировало центральный аппарат Росреестра о сложившейся ситуации, однако до настоящего времени она не решена. В чем причина сложившейся ситуации и как действовать заявителям, кадастровым инженерам, чтобы документы, подготовленные в соответствии с требованиями действующего законодательства, проходили законный кадастровый учет и регистрацию прав? Просим дать пояснения, а также разобраться в сложившейся ситуации.	Из анализа принятых Управлением Росреестра по Московской области решений о возврате, усматривается, что решения о возврате приняты, поскольку в большинстве случаев в ФГИС ЕГРН не были сформированы автоматически сведения ЕГРН из представленных документов. Причинами не формирования сведений является: – 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. Кроме того, зачастую причинами не загрузки сведений из межевого/технического плана являются указание в них: – одной и той же (по порядковому номеру) части смежного ЗУ более одного раза; – некорректное значения кода системы координат в атрибуте «CsCode» (код системы координат) элемента «EntitySpatial» (описание местоположения границ/контура); – в элементе «CadastralBlock» (номер кадастрового квартала) номера несуществующего кадастрового квартала; – при указании в качестве входящих в единое землепользование обособленных ЗУ в элементе «TransformationEntryParcel» (кадастровый номер входящего в состав единого землепользования, обособленного ЗУ, преобразование которого осуществляется) объектов недвижимости с иными видами (здание, строение, сооружение); – образуемой части ЗУ как существующей. Росреестром указанный вопрос рассматривается совместно с филиалом ППК Роскадастр» ЦИТ «Роскадастр-Инфотех». При этом Управлению Росреестра по Московской области поручено обеспечить, в случае если в ФГИС ЕГРН автоматически не загрузились/не сформировались сведения из представленных межевых/технических планов,

²⁷ Форматно-логический контроль

	Объекты встают на учет после ввода в эксплуатацию в течение 3-6 месяцев, а иногда и дольше.	повторную загрузку таких межевых/технических планов в ФГИС ЕГРН; если и при повторной загрузке сведения из представленных межевых/технических планов не загрузились в ФГИС ЕГРН создавать во всех таких случаях инциденты и направлять их для разрешения в филиал ППК Роскадастр» ЦИТ «Роскадастр-Инфотех».
41	Что делать с бассейнами на территории участков ИЖС и СНТ, каким образом их оформлять? Они могут быть и как сооружение, и как здание.	В соответствии с пунктом 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся ЗУ, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о ГКУ порядке. Более четких количественных и качественных характеристик объектов недвижимости, а также иных критериев, позволяющих отнести объект к объектам недвижимого имущества либо к объектам, не являющимся объектами недвижимого имущества, действующее законодательство не содержит. Учитывая комплексный анализ норм ГК РФ, ГрК, Закона № 218-ФЗ, а также позиции Верховного Суда Российской Федерации, в случае если объект не отвечает признакам недвижимости, определенным ГК РФ, не является недвижимым в силу прямого указания закона или не способен выступать в гражданском обороте в качестве отдельного объекта гражданских прав, то такой объект не является объектом недвижимости.
42	Планируется ли продлевать лесную амнистию?	Положениями статьи 10 Федерального закона от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности ЗУ к определенной категории земель» (далее - Закон № 280-ФЗ) установлены сроки завершения органами исполнительной власти мероприятий по реализации Закона № 280-ФЗ, которые были продлены Федеральным законом от 19.12.2022 № 519-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ и приостановлении действия отдельных положений законодательных актов РФ» и в настоящее время в целом завершены на территории всех субъектов РФ, за исключением отдельных наиболее сложных случаев, которые в настоящее время предметно прорабатываются. Таким образом, внесение изменений в положения статьи 10 Закона № 280-ФЗ не требуется. Указанная позиция поддержана Минприроды России и Рослесхозом.
43	Каким образом будет реализовываться контроль за неиспользованием и неосвоением ЗУ? Какая ответственность и последствия предусмотрены?	С 1 марта 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 08.08.2024 № 307-ФЗ «О внесении изменений в ЗК и статью 23 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ (далее - Закон № 307-ФЗ). С учетом внесенных изменений отмечаем. В соответствии с пунктом 4 статьи 85.1 ЗК и частью 5 статьи 23 Федерального закона от 29.07.2017 №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции Закона № 307-ФЗ) правообладатель ЗУ из состава земель населенных пунктов, садового ЗУ и огородного ЗУ приступает к использованию такого ЗУ в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием со дня приобретения прав на него, а в случае, если требуется освоение этого ЗУ, не позднее трех лет с указанной даты, за исключением случая, когда срок освоения установлен проектом рекультивации земель. В соответствии со статьей 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. В этой связи, если право на ЗУ из состава земель населенных пунктов, садовый, огородный ЗУ возникло до 01.03.2025, то предусмотренная Законом № 307-ФЗ обязанность приступить к использованию ЗУ в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием возникла у правообладателя с 01.03.2025, а в случае, если требуется освоение данного ЗУ, трехлетний срок для такого освоения исчисляется также с 01.03.2025 (т.е. с 01.03.2028). Постановлением Правительства РФ от 31.05.2025 № 826 «Об установлении признаков неиспользования ЗУ из состава земель населенных пунктов, садовых ЗУ и огородных ЗУ» (далее - Постановление № 826) утверждены признаки с указанием сроков неиспользования ЗУ из состава земель населенных пунктов, садовых ЗУ и огородных ЗУ. Таким образом, решение о наличии или отсутствии нарушений обязательных требований, связанных с исполнением обязанности об использовании в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием ЗУ из состава земель населенных пунктов, садовых ЗУ и огородных ЗУ, может быть принято с учетом сроков, предусмотренных Постановлением № 826. Например, в случае отсутствия на ЗУ, предназначенном для строительства, в течение 5 и более лет здания,

		сооружения, для строительства которых предназначен ЗУ и в отношении которых осуществлена ГРП, решение о наличии нарушений обязательных требований может быть принято после 01.03.2033. Частью 3 статьи 8.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за неиспользование ЗУ, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого ЗУ в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом, - наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость ЗУ, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости ЗУ, но не менее двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости ЗУ, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от 3 до 5 процентов кадастровой стоимости ЗУ, но не менее четырехсот тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость ЗУ, на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей; на юридических лиц - от четырехсот тысяч до семисот тысяч рублей. За неиспользование по целевому назначению или использование с нарушением обязательных требований законодательства РФ ЗУ, находящейся в частной собственности, может быть изъят у собственника в судебном порядке по требованию органа государственной власти или органа местного самоуправления, которые в соответствии с законодательством вправе обратиться с таким требованием в суд.
44	Правомерно ли решение о приостановлении по причине того, что не присвоен адрес объекту? Приложили отказ администрации в состав межевого плана, но все равно приостановка	До всех территориальных органов Росреестром доведено, что в межевом, техническом плане должен быть указан уникальный идентификатор адреса на основании сведений об адресе, размещенных в государственном адресном реестре, отсутствие указанных сведений будет являться основанием для приостановления. Также Росреестр обратился в Минфин России с просьбой провести работу с органами исполнительной власти субъектов РФ по присвоению адресов объектам недвижимости. Минфином России подготовлен проект разъяснительного письма в регионы (Росреестром согласован).
45	Для перевода земель лесного фонда в земли промышленности и транспорта необходимо согласие Рослесхоза?	Согласно части 12.3 статьи 45 ГрК РФ документация по планировке территории, подготовленная применительно к землям лесного фонда, до ее утверждения подлежит согласованию с органами государственной власти, осуществляющими предоставление лесных участков в границах земель лесного фонда, а в случае необходимости перевода ЗУ, на которых планируется размещение линейных объектов, из состава земель лесного фонда в земли иных категорий, в том числе после ввода таких объектов в эксплуатацию, с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в области лесных отношений, а также по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в области лесных отношений. Предметом согласования является допустимость размещения объектов капитального строительства в соответствии с требованиями лесного законодательства, законодательства об особо охраняемых природных территориях в границах земель лесного фонда, особо охраняемых природных территорий, а также соответствие планируемого размещения объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, лесохозяйственному регламенту, положению об особо охраняемой природной территории, утвержденным применительно к территории, в границах которой планируется размещение таких объектов, либо возможность размещения объектов капитального строительства при условии перевода ЗУ из состава земель лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов в земли иных категорий, если такой перевод допускается в соответствии с законодательством РФ. Уполномоченные органы, которые утверждают документацию по планировке территории, определены статьей 45 ГрК. В соответствии с Положением о Федеральном агентстве лесного хозяйства, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 736, Рослесхоз осуществляет согласование документации по планировке территории, подготовленной применительно к землям лесного фонда, в случае необходимости перевода ЗУ, на которых планируется размещение линейных объектов, из состава земель лесного фонда в земли иных категорий, в том числе после ввода таких объектов в эксплуатацию. Таким образом, по мнению Росреестра, действующим законодательством закреплена необходимость согласования с Рослесхозом документации по планировке территории, в случае необходимости перевода ЗУ, на которых планируется размещение линейных объектов, из состава земель лесного фонда в земли иных категорий.
46	Если участок многоконтурный стоит на кадастровом учете без координат границ, есть действующий договор аренды, в нем есть схема по ней видно, что у участка 3 контура, также у заказчика есть границы, по которым необходимо сделать уточнение.	Если в ЕГРН содержатся сведения о ранее учтенном ЗУ, который по факту является многоконтурным, что подтверждается документами, и в ЕГРН не содержится ошибки (поскольку ни ранее, ни в настоящее время ЗК и другие федеральные законы не содержали(ат) норм о понятии многоконтурного ЗУ, порядке его образования, особенностях правового режима и участия в гражданском обороте), то полагаем возможным такое уточнение местоположения границ.

	Возможно ли уточнение такого ЗУ, учитывая позицию Росреестра о многоконтурных участках?	
47	Возможно ли образование многоконтурных ЗУ из исходного многоконтурного ЗУ.	Нет, учитывая позицию Росреестра, изложенную в письме от 20.02.2026 № 11-1746-АБ/26. При этом, если раздел будет осуществляться с сохранением исходного в измененных границах, то такой исходный ЗУ может сохраниться как многоконтурный. Позиция по образованию многоконтурных ЗУ была дана в рамках ответов на другие вопросы (вопросы 10, 11, 48, 49, 51, 85, 105, 107, 123, 147, 160, 168, 174, 175, 182)
48	Если уже утверждена Схема на КППТ или ПМТ, в которых предусмотрено образование многоконтурных земельных участков, то такие участки могут быть поставлены на ГКУ?	См. вопрос № 10 в части возможности образования многоконтурных ЗУ.
49	Образование многоконтурного ЗУ под построенной ВЛ в 1988 г и 2017 возможно? А также образование многоконтурного ЗУ по дорогой, т.к. ЗУ под дорогами может прерываться ЗУ под другими дорогами (на пересечениях).	См. вопрос № 10 в части возможности образования многоконтурных ЗУ и образования многоконтурных ЗУ под автомобильными дорогами. См. вопрос № 11 в части образования многоконтурных ЗУ под иными линейными объектами.
50	ОРП повсеместно стал отказывать в разделе многоконтурных ЗУ СХ назначения, ссылаясь на письмо. Вынуждают собственников при разделе участков, например, из 40 контуров, с целью отделить 1 контур на продажу, регистрировать 40 новых участков. Это не логично и не имеет адекватного правового объяснения	См. ответ на вопрос 47.
51	В соответствии с письмом Росреестра от 20.02.2026 г. № 11-1746-АБ/26 исключена возможность постановки на ГКУ многоконтурных ЗУ. В письмах Росреестра от 2.02.2026 №11-1746-АБ/26 и 25.02.2026 №14-1817-ЛЛ/26 указано, что для размещения линейных объектов допускается установление сервитута (статья 39.23 ЗК РФ) и публичного сервитута в соответствии с главой V.7 ЗК РФ. Вместе с тем, при обращении в уполномоченный орган исполнительной власти в области лесных отношении с заявлением на установление сервитута на основании ст. 39.23 и 39.26 ЗК РФ в целях размещения линейного объекта было отказано. Так же ранее было отказано в установлении публичного сервитута в связи с тем, что линейный объект не является объектом федерального, регионального, местного значения. После раздела многоконтурных ЗУ на одноконтурные по некоторым объектам значительно увеличилось количество образуемых ЗУ (пример: из 8 многоконтурных ЗУ после раздела на одноконтурные получилось 134 ЗУ). Вопрос 1: Как оформлять ЗУ под размещение линейных объектов, если в установлении сервитута уполномоченным органом было отказано? Возможно ли при наличии отказа уполномоченного органа исполнительной власти в заключении соглашения об установлении сервитута ставить на ГКУ многоконтурные ЗУ?	См. вопрос № 10 в части возможности образования многоконтурных ЗУ. В части образования ЗУ в случаях, когда исходный ЗУ, стоящий на ГКУ, является многоконтурным полагаем, что раздел исходного многоконтурного ЗУ, стоящего на ГКУ, допускается исключительно при условии, что суммарное количество контуров у всех образуемых ЗУ не превышает количества контуров исходного ЗУ при условии соблюдения требований к образуемым ЗУ. При этом образование новых многоконтурных ЗУ из участков, не являющихся многоконтурными, а также увеличение количества контуров, существующих многоконтурных ЗУ путем раздела, объединения или перераспределения не допускается.
52	Согласно сведениям ЕГРН по территории ЗУ протекает водный объект общего пользования (ручей). В ЕГРН содержатся сведения о водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе этого ручья. Каким из 2-х способов необходимо привести границы ЗУ в соответствие с действующим законодательством:	Согласно подпункту 3.1 пункта 14 статьи 39.28 ЗК возможно перераспределение земель и (или) ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и ЗУ, находящихся в частной собственности и не указанных в подпункте 3 пункта 1 статьи 39.28 ЗК, в целях обеспечения соблюдения требований, предусмотренных статьей 11.9 ЗК. В этой связи полагаем, что в указанных целях возможна процедура перераспределения ЗУ и земель и (или) ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Согласно пункту 3 статьи 11.7 ЗК РФ случаи и порядок перераспределения земель и (или) ЗУ, находящихся в

	А) Инициировать исправление реестровой ошибки в порядке ст. 61 ФЗ №218 «О государственной регистрации недвижимости» с «вырезанием» береговой полосы водного объекта, в результате чего ЗУ становится многоконтурным (:50(1), :50(2)). Б) Произвести раздел ЗУ, в результате чего образуются 3 ЗУ (:50:ЗУ1, :50:ЗУ2, :50:ЗУ3), один из которых под береговой полосой водного объекта (:50:ЗУ3). В последующем отказаться от права собственности на :50:ЗУ3.	государственной или муниципальной собственности, и ЗУ, находящихся в частной собственности (далее - перераспределение земельных участков), установлены главой V.4 ЗК РФ. Пунктом 1 статьи 39.28 ЗК РФ установлены условия, которые должны быть соблюдены при перераспределении ЗУ. В силу пункта 3.1 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ допускается перераспределение земель и (или) ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и ЗУ, находящихся в частной собственности, в целях обеспечения соблюдения требований, предусмотренных статьёй 11.9 ЗК РФ. Таким образом, при отсутствии оснований для отказа в перераспределении ЗУ, допускается перераспределение ЗУ на основании подпункта 3.1 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ, например, в случаях, когда ЗУ частично расположен в границах береговой полосы. Вместе с тем отмечаем, что при перераспределении земель и ЗУ, в силу пункта 1 статьи 11.7 ЗК РФ, существование исходного ЗУ прекращается и образуется новый ЗУ. Допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных ЗУ и земель с прекращением существования исходных ЗУ и образованием нескольких смежных ЗУ или одного ЗУ. В этой связи, в указанном в обращении случае, образование ЗУ путем перераспределения не представляется возможным. Дополнительно обращаем внимание, что земельным законодательством не предусмотрено образование многоконтурных ЗУ в результате раздела ЗУ, который не является многоконтурным, равно как и не предусмотрена возможность образования многоконтурного ЗУ в результате объединения или перераспределения ЗУ, не являющихся многоконтурными, в том числе по причине отсутствия общих частей границ у исходных ЗУ. Более того, вопрос образования многоконтурного ЗУ не может быть поставлен в зависимость исключительно от воли заинтересованного лица (удобства оформления документации, последующего учета, организации хозяйственного использования, сокращения расходов по оплате государственной пошлины и т.д.), направленного на достижение личных целей и задач в противоречие с принципами земельного законодательства. Образование многоконтурного ЗУ с целью обхода требований к образуемым ЗУ прямо противоречит действующему законодательству. С учетом изложенного, в указанных целях возможна процедура раздела ЗУ, с образованием трех самостоятельных ЗУ, а также последующий отказ от права на ЗУ, расположенный под водным объектом и в пределах береговой полосы.
53	Неоднократно государственными регистраторами прав в уведомлениях о приостановлении указывается общая формулировка «Схема расположения подготовлена в нарушение пункта 75 Требований» без указания что именно нарушено. При этом каждый территориальный отдел предъявляет свои субъективные требования к оформлению Схемы расположения. К примеру, одни требуют отображать все смежные и не смежные ЗУ к объекту кадастровых работ, ЗОУИТ, территориальные зоны и и т.п., попадающие в поле зрения (рамку) Схемы расположения; другие - исключительно смежные ЗУ и те ЗОУИТ, которые касаются объекта кадастровых работ. Какой подход верен при составлении Схемы расположения?	Требования к оформлению Схемы расположения ЗУ установлены пунктами 74 и 75 Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592, согласно положениям которых Схема предназначена для отображения, в том числе схематичного - при отсутствии соответствующего картографического материала, сведений о ЗУ - объекте кадастровых работ, иных ЗУ, а также при необходимости - о здании(ях), сооружении(ях), объекте(ах) незавершенного строительства, позволяющих заказчику кадастровых работ определить расположение такого ЗУ на местности относительно объектов местности и (или) ЗУ, а также (при необходимости) обосновывающих местоположение границ ЗУ на местности пятнадцать лет и более. С учетом изложенного отображение сведений на Схеме относится к предмету взаимоотношений кадастрового инженера и заказчика кадастровых работ. Также см. ответ на вопрос 33.
54	Выполняются кадастровые работы по разделу ЗУ, расположенного в зоне «П», категории Земли промышленности, но ВРИ «для сельскохозяйственного производства». Собственник ЗУ намерен изменить ВРИ образуемых земельных участков после раздела исходного ЗУ. Предельные минимальные и максимальные размеры ЗУ в зоне «П» для ВРИ «Для сельскохозяйственного производства» в ПЗЗ²⁸	Согласно пункту 52 Требований № П/0592 ВРИ образуемых ЗУ должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о ВРИ исходного ЗУ (исходных ЗУ), за исключением случаев, установленных законодательством РФ. Если исходный ЗУ находится в частной собственности, то ВРИ образуемых ЗУ должен соответствовать ВРИ исходного ЗУ, за исключением случаев, предусмотренных ст. 11.11 ЗК. Согласно пункту 218 Административного регламента, при проведении правовой экспертизы представленных документов государственный регистратор прав вправе, а при выявлении причин, препятствующих ГКУ и (или) ГРП, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, обязан принять меры по получению дополнительных

²⁸ Правила землепользования и застройки

муниципального округа не установлены. В связи с чем в межевом плане в графе «Предельные минимальный и максимальный размеры ЗУ (Рмин) и (Рмакс), м²» стоят прочерки. Является ли несоответствие ВРИ исходного ЗУ списку основных ВРИ, предусмотренных для территориальной зоны «П», основанием для приостановления ГКУ и ГРП, учитывая, что в соответствии с п. 52 Требований, ВРИ образуемых ЗУ должен соответствовать сведениям ЕГРН, о ВРИ исходного ЗУ? Какая государственная пошлина предусмотрена за одновременную процедуру ГКУ и ГРП для ЗУ категории Земли промышленности, и ВРИ «для сельскохозяйственного производства» (ФЛ, частная собственность)? При разделе ЗУ получена приостановка в связи с тем, что государственным регистратором выявлено наложение одного из образуемых ЗУ на водный объект (ручей). При этом, в сведениях ЕГРН нет границ водного объекта. Однако, такие сведения есть на геопортале Подмосковья (указана береговая, прибрежная, водоохранная зона). Какими сведениями, ресурсами пользуется государственный регистратор, при проведении правовой проверки и чем это регламентировано? Как получить координаты береговой полосы с геопортала Подмосковья, если никаких данных о его наименовании нет (ни названия, ни реестрового, учётного номера)?	документов (сведений), необходимых для осуществления ГКУ и (или) ГРП, в том числе подтверждению подлинности представленных заявителем документов или достоверности указанных в них сведений (часть 9 статьи 29 Закона № 218-ФЗ), в частности, самостоятельно получает информацию справочного характера в информационных базах данных, при наличии технических возможностей самостоятельно получает необходимую информацию в электронном виде в информационных базах данных в органах государственной власти и органах местного самоуправления, органах по учету государственного и муниципального имущества, других организациях, в том числе в форме электронных документов. При проведении правовой экспертизы представленных документов государственный регистратор прав должен руководствоваться сведениями ЕГРН и другими общедоступными ресурсами (например, НСПД, ФГИС ТП²⁹, ГИС ОГД³⁰ и т.п.). Относительно вопроса о госпошлине. Размер государственной пошлины за осуществляемые одновременно ГКУ и ГРП на ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения установлен подпунктом 25.1 пункта 1 статьи 333.33 НК и составляет 1000 рублей. При этом полагаем возможным обратить внимание на то, что ранее Минфином России (например, в письмах от 03.09.2015 № 03-05-06-03/50909, от 29.08.2017 № 03-05-05-03/55184, размещены в справочно-правовых системах) высказывалось мнение, что, исходя из содержания подпункта 25 пункта 1 статьи 333.33 НК (в котором также речь идет о ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения), следует, что размер государственной пошлины за ГРП на ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения, ограничений прав и обременений таких участков, сделок с такими участками (если данные сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом) поставлен в зависимость от категории земли. Поскольку в вопросе речь идет об иной категории земель, полагаем, что в таком случае государственная пошлина за одновременные ГКУ и ГРП собственности физического лица на каждый образованный ЗУ с категорией земель «земли промышленности», ВРИ «для сельскохозяйственного производства» уплачивается в размере, установленном подпунктом 22.4 пункта 1 статьи 333.33 НК. При этом отмечаем, что вопросы о государственной пошлине относятся к компетенции Минфина России. Порядок образования ЗУ установлен главой I.1 ЗК РФ. При разделе ЗУ образуются несколько ЗУ, а ЗУ, из которого при разделе образуются ЗУ, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 ЗК РФ, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами (пункт 1 статьи 11.4 ЗК РФ). Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ правовой режим земель и ЗУ определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования. По общему правилу разрешенное использование ЗУ устанавливается градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (подпункт 1 пункта 2 статьи 14.2 ЗК РФ, пункт 9 статьи 1, части 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ). В силу части 8 статьи 36 ГрК РФ ЗУ, ВРИ, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких ЗУ опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Порядок определения категорий земель и ВРИ ЗУ при образовании ЗУ установлен статьей 11.11 ЗК РФ. В соответствии с пунктом 1 статьи 11.11. ЗК РФ категорией земель и ВРИ образуемых ЗУ признаются категория земель и ВРИ ЗУ, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются ЗУ, за исключением случаев, установленных ЗК РФ, другими федеральными законами. В силу пункта 5 статьи 11.11 ЗК РФ ВРИ ЗУ, образуемого из ЗУ, ВРИ которого не соответствуют видам разрешенного использования ЗУ, установленным градостроительным регламентом признаются по выбору правообладателя ЗУ ВРИ исходного ЗУ либо ВРИ ЗУ, установленные регламентами использования земель, при условии соблюдения положений статьи 14.4 ЗК РФ. Положения указанного пункта применяются исключительно к ЗУ, образуемым в результате раздела ЗУ либо в результате перераспределения ЗУ и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
--	---

²⁹ Федеральная государственная информационная система территориального планирования

³⁰ Государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности

		С учетом изложенного полагаем, что земельное законодательство не содержит запрета на раздел ЗУ, находящихся в частной собственности, ВРИ которых не соответствуют градостроительным регламентам при условии соблюдения требований законодательства. В соответствии с частью 1 статьи 8 Водного кодекса Российской Федерации (далее - ВК РФ) водные объекты находятся в собственности РФ (федеральной собственности), за исключением установленных ВК РФ случаев. Согласно пункту 1 статьи 102 ЗК РФ землями водного фонда являются земли, на которых находятся поверхностные водные объекты. Вместе с тем если водные объекты полностью находятся в пределах земель сельскохозяйственного назначения и (или) земель других категорий, такие земли не относятся к землям водного фонда (пункт 2 статьи 102 ЗК РФ в редакции Федерального закона от 11 июня 2021 г. № 163-ФЗ, вступившей в силу 22 июня 2021 г.). При этом исходя из принципа единства судьбы ЗУ и прочно связанных с ними объектов, предусмотренного подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ все прочно связанные с ЗУ объекты следуют судьбе ЗУ, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Так, указанный подход находит отражение в положениях части 4 статьи 8 ВК РФ, в соответствии с которыми ЗУ разделу не подлежат, если в результате такого раздела требуется раздел пруда, обводненного карьера. С учетом изложенного, в действующем законодательстве отсутствуют положения, предусматривающие возможность образования ЗУ, граница которого полностью или частично расположенного в пределах границ береговой линии поверхностных водных объектов (земель, покрытых поверхностными водами).
55	Проводятся работы по разделу ЗУ промышленности (участок в частной собственности, голое поле). В результате раздела образуются 10 участков, один из которых по конфигурации формируется под будущую дорогу, для доступа к остальным. Государственный регистратор выносит приостановку в связи с тем, что, по его мнению, образуется участок (территория) общего пользования, который должен образовываться на основании ПМТ. Не превышает ли государственный регистратор свои полномочия, считая, что будущий участок под дорогу будет участком (территорией) общего пользования? Ведь после раздела он всё равно остаётся в частной собственности, а не становится территорией общего пользования, и собственник вправе распоряжаться участком по своему усмотрению.	Представленной информации недостаточно для ответа на поставленные вопросы, по существу, вместе с тем отмечаем. Статьей 11.9 ЗК РФ установлены требования к образуемым и измененным ЗУ. В частности, ЗУ не должно нарушать требования, установленные ЗК РФ, другими федеральными законами. Законодательство РФ содержит такие понятия, как «земли общего пользования», «территории общего пользования», «ЗУ в составе земель общего пользования», основным признаком которых является возможность их использования неограниченным кругом лиц (пункт 12 статьи 85 ЗК РФ, статья 262 ГК РФ, пункты 11 и 12 статьи 1 ГрК РФ, пункт 8 статьи 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон № 178-ФЗ). В соответствии с пунктом 12 статьи 1 ГрК РФ к территориям общего пользования отнесены территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары). ЗУ общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации (пункт 12 статьи 85 ЗК РФ). В соответствии со статьей 262 ГК РФ ЗУ общего пользования находятся в публичной собственности. Также в силу пункта 8 статьи 27 ЗК РФ запрещается приватизация ЗУ в границах территорий общего пользования. Пункт 8 статьи 28 Закона № 178-ФЗ устанавливает правило, согласно которому, отчуждению в частную собственность не подлежат ЗУ в составе земель общего пользования (площади, улицы, проезды, автомобильные дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водные объекты, пляжи и другие объекты). Территории общего пользования отграничиваются от других участков красными линиями, которые подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории (пункт 11 статьи 1 ГрК РФ). Кроме того, в соответствии со статьей 262 ГК РФ граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего ЗУ. Также отмечаем, что, согласно статье 259.1 ГК РФ, собственникам недвижимых вещей, расположенных в пределах определенной в соответствии с законом общей территории и связанных физически или технологически либо расположенных в здании или сооружении, принадлежит на праве общей долевой собственности имущество, использование которого предполагалось для удовлетворения общих потребностей таких собственников при создании или образовании этих недвижимых вещей, а также имущество, приобретенное, созданное или образованное в дальнейшем для этой же цели (общее имущество). Если в порядке, установленном законом, определены границы общей территории и предусмотрено создание на ней

		общего имущества, то собственникам ЗУ, расположенных на этой территории, принадлежат также доли в праве общей собственности на ЗУ общего назначения, если иное не предусмотрено законом. Необходимо отметить, что понятия «ЗУ общего пользования» и «ЗУ, относящиеся к имуществу общего пользования», содержащиеся в действующем законодательстве, не являются тождественными. Обращаем внимание на позицию Конституционного Суда Российской Федерации, изложенную в постановлении от 28 декабря 2021 г. № 55-П (далее - Постановление КС РФ № 55-П), согласно которой федеральному законодателю надлежит внести в действующее законодательство изменения, с тем чтобы закрепить надлежащую модель правового регулирования организационных и имущественных отношений, связанных с функционированием комплексов индивидуальных жилых домов и ЗУ с общей инфраструктурой, обеспечивающую поддержание справедливого баланса интересов, прав и обязанностей собственников различного имущества, входящего в эти комплексы, и конкретизирующую в том числе критерии определения и правовой режим имущества, используемого в таких комплексах для общих нужд, а также включающую в себя нормы, призванные урегулировать отношения по управлению этим имуществом и его содержанию, в частности порядок и условия установления и взимания платы за управление имуществом общего пользования и его содержание, критерии, на основе которых определяются ее состав и размер. Во исполнение постановления КС РФ № 55-П Правительством РФ подготовлен и внесен в установленном порядке в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона № 155842-8 «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах» (в части регулирования отношений, касающихся имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и ЗУ с общей инфраструктурой, далее - законопроект). Законопроект принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении и находится на стадии подготовки ко второму чтению. Дополнительно сообщаем, что вопрос также требует проработки с Минтрансом России (подготовлен проект письма).
56	В результате раздела образуется ЗУ смежный к ЗУ общего пользования, на котором расположена федеральная автодорога. Нужно ли оформлять сервитут на ЗУ общего пользования, на котором расположены федеральные автодороги (к примеру, М10 - Ленинградское шоссе, М5 - Новорязанское шоссе) для доступа к смежному образуемому ЗУ? При этом, ЗУ на котором расположена федеральная автодорога М10, М5, предоставлен на праве ПБП ГБУ Мосавтодор (т.е., формально, участок с автодорогой М10 не свободен от прав третьих лиц).	В соответствии со статьей 262 ГК РФ ЗУ общего пользования находятся в публичной собственности. При этом действующее законодательство допускает возможность предоставления ЗУ, относящихся к территориям общего пользования, на праве аренды или иных видах прав в случаях, предусмотренных законодательством и при соблюдении определенных требований (например, п.4 ст. 39.8 ЗК РФ). ГрК РФ содержит определение термина «территории общего пользования». Согласно пунктам 11 и 12 статьи 1 ГрК РФ, это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары), границы которых определены в документации по планировке территории. Таким образом, законодательство РФ содержит такие понятия, как «земли общего пользования», «территории общего пользования», «ЗУ в составе земель общего пользования», основным признаком которых является возможность их использования неограниченным кругом лиц. Статьей 22 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что в межевом плане указывается доступ к образуемым или измененным ЗУ (проход или проезд от ЗУ общего пользования), в том числе посредством установления сервитута. Пунктом 26 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что отсутствие доступа к образуемому или изменяемому ЗУ является основанием для приостановления ГКУ. В соответствии с пунктом 56 приказа Росреестра от 14 декабря 2021 г. № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» доступ к ЗУ может быть обеспечен через земли общего пользования или территории общего пользования, в отсутствии смежных участков, отнесенных к таким землям или территориям, через которые обеспечивается доступ к образуемому ЗУ. Дополнительно сообщаем, что Верховным Судом Российской Федерации сформулирована позиция, согласно которой под доступом к ЗУ в соответствии со статьями 22 и 26 Закона № 218-ФЗ понимается наличие прохода или проезда от ЗУ общего пользования. Указанное требование об обеспечении доступа по смыслу положений статьи 209 ГК РФ является необходимым и общим в отношении всех ЗУ, при этом доступ должен быть обеспечен к ЗУ общего пользования, которые находятся в государственной или муниципальной собственности (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2024 г. № 306-ЭС23-26117).

		Полагаем, что в случае если ЗУ, посредством которого обеспечивается доступ, является ЗУ общего пользования, то заключение соглашения об установлении сервитута для включения в межевой план сведений об обеспечении доступа к ЗУ не требуется. Вопрос обеспечения доступа к землям общего пользования ЗУ, не участвующих в процедуре образования, являющихся смежными по отношению к образуемым, полагаем, должен решаться в рамках частно-правовых отношений между правообладателями соответствующих ЗУ.
57	Можно ли образовать часть ЗУ на основании уже зарегистрированного договора аренды на лесном ЗУ?	См. письмо Росреестра от 25.02.2026 № 14-1817-ЛЛ/26, размещено в справочно-правовой системе.
58 59	Приостановление и последующий отказ ГКУ в связи с изменением основных характеристик нежилого здания по причине пересчета площади объекта. Работы по реконструкции здания не проводились, приложенная проектная документация свидетельствует о выполнении работ по изменению объекта капитального строительства и (или) его частей в рамках и с соблюдением требований п. 4 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ и постановления Правительства Москвы № 432-ПП от 27.08.2012. В разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» указываем, что в соответствии с приказом Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 № 1 «О сроках и порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости» сведения в отношении данного нежилого здания по состоянию на 31.12.2012 были переданы в филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Москве. В 2012 году площадь определялась на основе данных, полученных при проведении технической инвентаризации. В рамках технического учета производился подсчет полезной площади объекта, определяемой как сумма площадей всех размещаемых в нем помещений/комнат. Данная методика подсчета не соответствует требованиям приказа Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ ЗУ, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на ЗУ, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места». То есть кадастровый инженер в техническом плане указывает, что различия в подсчете площадей (содержащейся в ЕГРН и по результатам выполнения кадастровых работ) обусловлены разными методиками их подсчета для целей технической инвентаризации и для целей государственного кадастрового учета. Однако органом регистрации прав принимается решение о приостановлении, в котором указано, что на момент включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости общая площадь здания должна быть определена в соответствии с требованиями к ее определению по аналогии с методикой подсчета по Приказу от 23.10.2020 № П/0393. В случае изменений внутренней	В настоящее время Закон № 218-ФЗ не предусмотрено уточнение значения площади здания, сооружения исключительно в связи с изменением методики ее расчета как основание для выполнения кадастровых работ, подготовки технического плана соответствующего объекта недвижимости и осуществления учетных действий. Во исполнение пункта 29 плана законопроектной деятельности Правительства РФ на 2026 год, утвержденного распоряжением Правительства РФ от 19.12.2025 № 3886-р, разработан проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», которым предлагается закрепить возможность осуществления на основании представляемых правообладателями зданий, сооружений или помещений, машино-мест заявлений о ГКУ в связи с изменением (уточнением) площади таких здания, сооружения, расположенных в них помещений и машино-мест, не являющимся результатом реконструкции таких объектов, причиной которого является изменение правил подсчета площади таких объектов недвижимости, и соответствующих технических планов объектов недвижимости

	планировки помещений на этаже путем монтажа (демонтажа) перегородок, либо других конструкций, площадь здания не должна изменяться. Кадастровый инженер в ЗКИ признает наличие реестровой ошибки и указывает, что работы по пересчету площади здания были проведены для целей исправления данной реестровой ошибки. Однако результат рассмотрения аналогичный. Каким образом и на основании каких документов возможно осуществить ГКУ изменений в рассматриваемых случаях (при отсутствии работ по реконструкции здания).	
60 115 179	Возможно ли разделить большое машино-место в подвале (паркинге МКД), стоящего на ГКУ (площадь составляет около 30 кв. м), в отношении которого зарегистрировано право собственности физического лица. На поверхности пола осуществлена разметка краской без каких-либо строительных работ с целью раздела исходного машино-места на два (конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания разумеется не затронуты). Возможно ли разделить и на основании какой документации может быть осуществлен раздел машино-места на два машино-места?	Согласно части 1.1 статьи 41 Закона № 218-ФЗ при разделе машино-мест или при изменении границ между смежными машино-местами не допускается образование машино-места площадью, не соответствующей установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к минимально допустимым размерам машино-места. Минимальный размер машино-места установлен Приказом Росреестра от 23.07.2021 № П/0316 и составляет 5,3 x 2,5 метра. Максимальный размер не ограничен. Основанием для осуществления ГКУ и ГРП на объекты недвижимости, образуемые в результате раздела объекта недвижимости, находящегося в собственности одного лица, является соответствующее заявление такого лица о ГКУ и ГРП, а также документы, перечисленные в части 8 статьи 41 Закона № 218-ФЗ (часть 10 статьи 41 Закона № 218-ФЗ).
61	Очень большое количество уведомлений о приостановлении содержат замечания в части того, что документы, включенные в состав приложений технического плана, не соответствуют п. 23.6 Требований, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082, при этом не указывается, в чем именно заключается несоблюдение требований указанного нормативного правового акта. Общие требования законодательства ясны, однако просьба поподробнее разъяснить, в чем конкретно заключается нарушение п. 23.6 Требований, на что государственный регистратор обращает внимание при проведении правовой экспертизы и принятии решения о приостановлении.	Подлежащий включению в Приложение электронный документ, выданный органом государственной власти, органом местного самоуправления, организацией, заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица такого органа государственной власти, органа местного самоуправления, организации, а электронный документ, подготовленный физическим лицом, - усиленной квалифицированной электронной подписью такого физического лица (пункт 23.6 Требований № П/0082). Таким образом, если в состав приложения технического плана включен документ, подготовленный в электронном виде (а не pdf документа, подготовленного в бумажном виде), то такой электронный документ должен быть заверен усиленной квалифицированной электронной подписью лица, подписавшего такой электронный документ, а не усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.
62 116 117 118 119 120 180	Правообладатель исходного объекта - нежилого помещения на первом этаже МКД, осуществил перепланировку и раздел данного помещения на ряд вновь образуемых объектов (помещений) и коридор, посредством которого обеспечивается доступ во вновь образованные объекты. Подлежит ли постановке на ГКУ такой коридор, как необходимо подготавливать технический план в отношении указанного объекта (коридор - это МОП) или ставить коридор в качестве самостоятельного объекта, на который должно быть зарегистрировано право общей долевой собственности правообладателей образованных объектов. Требуется ли его адресация?	Помещение, в соответствии с пунктом 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее - Закон № 384-ФЗ), - это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями. В силу пункта 34 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ ГКУ и (или) ГРП на помещения приостанавливается, если помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении. При этом в законодательстве отсутствуют определения понятий «изолированность» и «обособленность» помещения. Вместе с тем, как отметило Минэкономразвития России в письме от 24.02.2014 № Д23и-501, из комплексного анализа норм законодательства, можно сделать вывод, что помещение считается обособленным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями, а изолированным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями, имеет отдельный вход и не используется для доступа в иное помещение. Согласно пункту 19 Требований № П/0082 технический план помещения составляется в отношении помещения, в том числе представляющего собой совокупность нескольких смежных изолированных и (или) обособленных комнат (помещений), которые могут располагаться на нескольких смежных этажах здания либо сооружения один над другим и имеют доступ друг к другу без использования иных помещений в таком здании либо сооружении, права на которое зарегистрированы в ЕГРН или подлежат государственной регистрации. Нежилое помещение в здании или сооружении должно быть обособлено от других помещений и иметь возможность впоследствии быть самостоятельным предметом гражданского оборота. При внесении в технический план сведений о

		нежилых помещениях, в том числе относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД, в технический план не подлежат внесению в качестве сведений о помещениях сведения о частях и элементах здания, не отвечающих таким критериям (например, подъезд, лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и иные подобные части и элементы здания), а также сведения об оборудовании (механическом, электрическом, санитарно-техническом и другом), расположенном в МКД или ином здании. Действующее законодательство не содержит запрета на постановку на ГКУ помещений, представляющих собой места общего пользования в качестве самостоятельных объектов недвижимости, если такие помещения соответствуют Закону № 384-ФЗ и являются обособленными. В соответствии с частью 1 статьи 41 Закона № 218-ФЗ в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест ГКУ и ГРП осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости. Согласно части 1 статьи 36 ЖК РФ, общее имущество МКД принадлежит собственникам на праве долевой собственности. Согласно пункту 1 статьи 287.5 ГК РФ предназначение имущества для удовлетворения общих потребностей собственников помещений может следовать, в том числе из его расположения и назначения, определенных при строительстве здания или сооружения, либо из решения собственников помещений о приобретении, создании или об образовании общего имущества. Согласно Определению Верховного Суда Российской Федерации от 18.02.2025 № 304-ЭС24-20153 изменение правового режима недвижимого имущества, влекущее перевод такого имущества из статуса индивидуальной собственности в статус общего имущества, возможно при условии выраженной воли конечного круга правообладателей. Осуществление по заявлению правообладателя недвижимого имущества регистрационных действий, влекущих прекращение его права собственности на часть объекта недвижимого имущества при отсутствии волеизъявления собственников помещений в этом здании по вопросу отнесения такого объекта к общему имуществу, оформленного в установленном порядке, будет не соответствовать нормам ГК РФ. Осуществление испрашиваемых регистрационных действий повлечет изменение прав и обязанностей иных собственников помещений в здании, которые определяют состав общего имущества и должны нести бремя его содержания. Таким образом, раздел помещения в МКД с образованием мест общего пользования возможен только при единогласном согласии всех собственников помещений в МКД.
63	Что делать с присвоенными адресами объектам в случае отказа в осуществлении учетно-регистрационных действий?	Из текста вопроса неясно, что именно спрашивает кадастровый инженер, вопрос требует уточнения
64	Согласно Договора-подряда на выполнение кадастровых работ необходимо подготовить технические планы с целью уточнения местоположения объектов недвижимости в границах ЗУ. Заявленные объекты являются объектами газоснабжения (газопроводы, ГРП и т.п.), учтены в ЕГРН без координат границ. В сведениях ЕГРН в отношении большинства объектов указано назначение-нежилое, а также указаны год завершения строительства и год ввода в эксплуатацию. Запросили у заказчика кадастровых работ документы, подтверждающие окончание строительства или ввод в эксплуатацию- получили ответ, что данные документы отсутствуют. Технические планы были подготовлены с учетом Требований, предусмотренных п.50 - в разделе «Характеристики объекта недвижимости» заполнены только строки 1 (вид объекта недвижимости), 2 (кадастровый номер объекта недвижимости), 5 (кадастровый номер квартала), 6.1 (кадастровый номер ЗУ). Получили замечания от регистратора:	В случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением подлежащих внесению в ЕГРН сведений об объекте недвижимости, заполнению подлежат строки 1 и 2 раздела «Характеристики объекта недвижимости» и те строки раздела «Характеристики объекта недвижимости», которые содержат новые значения соответствующих характеристик объекта недвижимости, подлежащие внесению в ЕГРН (пункт 50 Требований). Поскольку сведения об объектах содержатся в ЕГРН орган регистрации прав самостоятельно, в том числе с учетом рекомендаций, данных территориальным органам Росреестра в письме Росреестра от 03.12.2025 № 01-12685-ЛЛ/25, а также во взаимодействии с ОТИ, должен привести в соответствие с документами, имеющимися в распоряжении органа регистрации прав и ОТИ, сведения ЕГРН об объектах.

	1. Пропишите в техническом плане назначение в соответствии с классификатором назначений сооружений. В ЕГРН стоит нежилое, что не соответствует действующему законодательству. 2. В ЕГРН стоит и год ввода, и год завершения строительства. Пропишите в техническом плане правильную характеристику, должно быть что-то одно Обязан ли кадастровый инженер в данном случае заполнять строки с назначением и годом окончания строительства/ввода в эксплуатацию? Или сотрудники Росреестра могут самостоятельно внести изменения в ЕГРН на основании документов, на основании которых ранее сведения были внесены в ЕГРН?	
65	В последнее время возникают разногласия с государственными регистраторами по указанию в технических планах наименований объектов недвижимости, для строительства которых необходима разработка проектной документации, при этом не требуется получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (например, газопроводы среднего или низкого давления). Несмотря на разъяснения Росреестра в письме от 14.06.2023 №13-00563/23, регистраторы из данных регионов считают, что наименование объекта указывается исключительно на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В случае, если разрешение на ввод отсутствует, в строке 12 должен быть указан прочерк. На просьбу дать пояснения к замечаниям регистраторы ссылаются на письмо Росреестра от 03.08.2022 № 14-6689-ТГ/22. Для дальнейшей идентификации объектов регистраторы рекомендуют наименование таких объектов указывать в строке «Дополнение местоположения объекта недвижимости». Прошу по данному вопросу дать дополнительные разъяснения не только для кадастровых инженеров, но и донести свою позицию до территориальных органов Росреестра.	Исходя из буквального прочтения части 18 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, источником сведений о наименовании объекта капитального строительства может являться не только разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. Строками 3.1, 7.X, 8.X формы разрешения на строительство, строками 3.1, 6X, 7X формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, утвержденных приказом Минстроя России от 03.06.2022 № 446/пр, предусмотрено указание «Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией» и «Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией». Подпунктом «д» пункта 34 раздела III «Состав разделов проектной документации на линейные объекты и требования к содержанию этих разделов» Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 (далее – Положение № 87), подпунктом «д» пункта 2 Особенности состава разделов проектной документации для сетей газораспределения и (или) газопотребления давлением до 1,2 МПа включительно и требований к их содержанию (приложение № 10 к Положению № 87) установлено требование об указании в разделе проектной документации «Пояснительная записка» сведений о линейном объекте с указанием наименования, назначения и месторасположения начального и конечного пунктов линейного объекта. Согласно Перечню случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816, строительство, реконструкция без получения такого разрешения осуществляется в том числе в отношении объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 МПа включительно. Таким образом, источником информации о наименовании объекта капитального строительства при указании такой характеристики в разрешении на строительство и разрешении на ввод объекта в эксплуатацию является проектная документация, подготовка которой осуществляется в том числе в отношении объектов, для строительства или реконструкции которых получение разрешения на строительство не требуется. В этой связи указание в техническом плане наименования объекта недвижимости (например, сооружения, являющегося линейным объектом, буровой скважины), для строительства, реконструкции которого получение разрешения на строительство не требуется, на основании проектной документации не противоречит законодательству Российской Федерации. Учитывая вышеизложенное, часть 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и исходя из перечисленных выше положений нормативных правовых актов, подпункт 10 пункта 51 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (далее – Требования), предусматривает, что наименование (при наличии) здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса с учетом (не «в соответствии») положений части 18 статьи 70 Закона № 218-ФЗ и в случае указания наименования здания или сооружения в соответствии со сведениями, содержащимися в проектной документации, разрешении на строительство или в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, наименование здания или сооружения приводится в именительном падеже без указания слов «строительство», «реконструкция», «сохранение объекта культурного наследия». Вышеуказанное мнение Росреестра было доведено до органов регистрации прав в январе 2025 г.

66	Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, согласно которому содержание видов разрешенного использования предполагает «размещение» тех или иных объектов. Ранее термин «размещение» включал в себя строительство, реконструкцию и (или) эксплуатацию и был регламентирован пп. 7 п. 5 ст. 27 Земельного кодекса РФ (Письмо Минэкономразвития РФ от 02.04.2020 №ОГ-Д23-3142). Федеральным законом от 31.07.2025 №295-ФЗ, вступившим в силу 1.03.2026 года в данной части были внесены изменения, а именно слова «предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также - размещение)» заменены словами «предоставленные для размещения». С учетом вышеизложенного прошу разъяснить что на сегодняшний день означает понятие «размещение» и какими положениями нормативных правовых актов это регламентировано с 01.03.2026?	В соответствии подпунктом 3 пункта 4 статьи 14.3 Земельного кодекса Российской Федерации содержание понятия «размещение» включает в себя строительство, реконструкцию и (или) эксплуатацию объектов капитального строительства.
67	С 01.03.2026 вступили в силу изменения в пп.4 п.14 ст. 11.10 и пп.10 п.9 ст. 39.15 ЗКРФ, согласно которым при принятии решения об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в решении может указываться один или несколько видов разрешенного использования образуемого земельного участка. При этом, при принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, образование которого предусмотрено одновременно утверждаемой схемой расположения земельного участка в решении указывается только основной ВРИ испрашиваемого земельного участка. В связи с этим прошу разъяснить: 1. Чем регламентировано понятие «основной ВРИ»? 2. При принятии решения об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ и установлении этим решением видов разрешенного использования — чем должен руководствоваться уполномоченный орган: целями использования участка, указанными в заявлении или назначениями зданий, расположенных на земельном участке? 3. С какой целью в ст. 39.15 ЗКРФ введено ограничение количества видов разрешенного использования, устанавливаемых решением о предварительном согласовании одновременно с образованием участка? 4. Возможно ли при принятии решения о предварительном согласовании предоставления установление нескольких видов разрешенного использования из числа основных, предусмотренных регламентами использования земель? 5. В случае если образование участка осуществляется под комплексом зданий с разными назначениями и используемых в различных целях собственнику таких зданий для установления нескольких видов разрешенного использования образуемому участку необходимо сначала обращаться с заявлением об утверждении схемы, а после формирования участка — с	В соответствии с подпунктом 4 пункта 14 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в решении об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – СРЗУ) в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с СРЗУ, указываются в том числе вид или виды разрешенного использования земельного участка. Согласно подпункту 10 пункта 9 статьи 39.15 ЗК РФ в случае, если испрашиваемый ЗУ предстоит образовать, в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указывается в том числе основной ВРИ испрашиваемого земельного участка. В силу подпункта 1 пункта 12 статьи 14.4 ЗК РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 ЗК РФ, при предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов указывают в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решении о предоставлении земельного участка или договоре основной вид или виды разрешенного использования земельного участка из видов разрешенного использования земельного участка, установленных регламентами использования земель, соответствующие целям использования земельного участка, для которых он предоставляется, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 указанного пункта, пунктом 10 статьи 39.15 ЗК РФ. Понятие «основной ВРИ земельного участка» законодательно закреплено в статье 14.1 ЗК РФ. В отношении земельного участка могут быть установлены один или несколько основных видов разрешенного использования земельных участков (пункт 3 статьи 14.1 ЗК РФ). Однако сама по себе возможность установления нескольких видов разрешенного использования в отношении земельного участка не является безусловной, поскольку сочетание видов разрешенного использования должно осуществляться с учетом требований технических регламентов, строительных норм и правил, ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Обращаем внимание, что согласно пункту 7 статьи 14.1 ЗК РФ разрешенное использование (назначение) зданий или сооружений должно соответствовать видам разрешенного использования земельного участка, на котором они расположены, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 статьи 14.3 ЗК РФ. Положения подпункта 10 пункта 9 статьи 39.15 ЗК РФ не ограничивают количество видов разрешенного использования, указываемых в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка. С учетом изложенного в рамках предварительного согласования предоставления земельного участка допускается указание нескольких основных видов разрешенного использования земельного участка, соответствующих целям использования земельного участка, указанным в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, при условии соблюдения требований пункта 7 статьи 14.4 ЗК РФ и иных требований законодательства.

	заявлением о предоставлении, то есть не в порядке, установленном ст.39.14 ЗК РФ или обеспечивать образование отдельного участка под каждым зданием?	
68	В соответствии с п. 5 ст. 11.11 ЗК РФ установлены правила наследования видов разрешенного использования исходных земельных участков в случаях раздела и перераспределения земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В п.6 ст. 11.11 ЗК РФ определены правила объединения или перераспределения земельных участков с разными видами разрешенного использования. Прошу разъяснить какими положениями регулируются правила наследования видов разрешенного использования в случаях перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности?	Порядок определения категорий земель и видов разрешенного использования земельных участков при образовании земельных участков установлен статьей 11.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). В соответствии с пунктом 1 статьи 11.11. ЗК РФ категориями земель и видами разрешенного использования образуемых земельных участков признаются категория земель и виды разрешенного использования земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных ЗК РФ, другими федеральными законами. Пункт 5 статьи 11.11 ЗК РФ устанавливает порядок определения видов разрешенного использования образуемых земельных участков при совокупности следующих условий: - виды разрешенного использования исходных земельных участков не соответствуют видам разрешенного использования, установленным регламентами использования земель; - образование осуществляется путем перераспределения земельных участков и (или) земель. Пунктом 6 статьи 11.11 ЗК РФ закреплен перечень случаев, когда допускается образование земельного участка или земельных участков путем объединения или перераспределения земельных участков с разными видами разрешенного использования. Таким образом, пункт 6 статьи 11.11 ЗК РФ подлежит применению только в установленных случаях, при условии, что в перераспределении участвуют несколько исходных земельных участков с разными видами разрешенного использования. В случаях, предусмотренных подпунктами 1, 3 - 5 пункта 6 статьи 11.11 ЗК РФ, виды разрешенного использования образуемых земельных участков определяются в соответствии с пунктами 2 - 4 ст. 11.11 ЗК РФ. В случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 6 статьи 11.11 ЗК РФ, видом или видами разрешенного использования образуемого земельного участка признаются вид или виды разрешенного использования, предусмотренные проектом межевания территории и (или) решением об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд (пункт 7 статьи 11.11 ЗК РФ). В случае, предусмотренном подпунктом 5 пункта 6 статьи 11.11 ЗК РФ, видами разрешенного использования образуемых земельных участков признаются совокупность видов разрешенного использования исходных земельных участков либо по выбору правообладателей земельных участков один из видов разрешенного использования исходных земельных участков или вид или виды разрешенного использования, установленные указанными в статье 14.2 ЗК РФ регламентами использования земель, при условии соблюдения положений ст. 14.4 ЗК РФ (пункт 8 статьи 11.11 ЗК РФ). В иных случаях применяется общее положение о наследовании видов разрешенного использования исходных земельных участков, закрепленное в пункте 1 статьи 11.11 ЗК РФ. При этом отмечаем, что положения пунктов 5 и 6 статьи 11.11 ЗК РФ подлежат применению как в отношении земельных участков, находящихся как в публичной, так и в частной собственности.
69	Возможно ли осуществление перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случае если ВРИ исходного участка, находящегося в частной собственности, не соответствует классификатору видов разрешенного использования или регламентам использования земель?	Порядок образования земельных участков установлен главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Согласно пункту 3 статьи 11.7 ЗК РФ случаи и порядок перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, установлены главой V.4 ЗК РФ. Для перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, необходимо одновременно наличие оснований для перераспределения, предусмотренных в пункте 1 статьи 39.28 ЗК РФ, и отсутствие указанных в пункте 9 статьи 39.29 ЗК РФ обстоятельств, препятствующих перераспределению земельных участков. Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования. Обращаем внимание, что классификатор, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (далее – Классификатор) и предусмотренные им виды разрешенного использования не определяют правовой режим земельных участков. В соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 31 июля 2025 г. № 295-ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений

		законодательных актов Российской Федерации» (далее – Закон № 295-ФЗ) виды разрешенного использования земельных участков, установленные применительно к земельным участкам до дня вступления в силу Закона № 295-ФЗ, являются действительными. По общему правилу разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (подпункт 1 пункта 2 статьи 14.2 ЗК РФ, пункт 9 статьи 1, части 2 и 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ). В силу части 8 статьи 36 ГрК РФ земельные участки, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Порядок определения категорий земель и видов разрешенного использования земельных участков при образовании земельных участков установлен статьей 11.11 ЗК РФ. В соответствии с пунктом 1 статьи 11.11. ЗК РФ категорией земель и видами разрешенного использования образуемых земельных участков признаются категория земель и виды разрешенного использования земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных ЗК РФ, другими федеральными законами. С учетом изложенного, полагаем, земельное законодательство не содержит запрета на перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительным регламентам и (или) Классификатору, с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, при условии соблюдения требований законодательства. При этом перераспределение земельных участков с разными видами разрешенного использования допускается исключительно в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 11.11 ЗК РФ.
70	Может ли являться основанием для отказа в перераспределении земельного участка с видом разрешенного использования «для ИЖС», «приусадебный участок», «ведение садоводства» с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, если такой участок и земли расположены в одной территориальной зоне по ПЗЗ, градрегламентом которой не предусмотрен такой ВРИ?	Порядок образования земельных участков установлен главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Согласно пункту 3 статьи 11.7 ЗК РФ случаи и порядок перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, установлены главой V.4 ЗК РФ. Для перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, необходимо одновременно наличие оснований для перераспределения, предусмотренных в пункте 1 статьи 39.28 ЗК РФ, и отсутствие указанных в пункте 9 статьи 39.29 ЗК РФ обстоятельств, препятствующих перераспределению земельных участков. Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования. По общему правилу разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (подпункт 1 пункта 2 статьи 14.2 ЗК РФ, пункт 9 статьи 1, части 2 и 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ). В силу части 8 статьи 36 ГрК РФ земельные участки, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Порядок определения категорий земель и видов разрешенного использования земельных участков при образовании земельных участков установлен статьей 11.11 ЗК РФ. В соответствии с пунктом 1 статьи 11.11. ЗК РФ категорией земель и видами разрешенного использования образуемых земельных участков признаются категория земель и виды разрешенного использования земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных ЗК РФ, другими федеральными законами. С учетом изложенного, полагаем, земельное законодательство не содержит запрета на перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, виды разрешенного использования которых не

		соответствуют градостроительным регламентам, с землями, находящимися в государственной собственности, при условии соблюдения требований законодательства.
71	В соответствии с п. 3 ст. 14.1 ЗК РФ в отношении земельного участка могут быть установлены один или несколько основных видов разрешенного использования земельных участков, а также один или несколько вспомогательных видов разрешенного использования. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков могут устанавливаться только дополнительно к основному виду разрешенного использования земельного участка.» Согласно п. 2 ст. 14.3 ЗК РФ «2. Правообладатель земельного участка вправе использовать ЗУ в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования земельного участка, если такой ВРИ установлен регламентами использования земель дополнительно к основному виду разрешенного использования земельного участка. Использование земельного участка исключительно в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования не допускается.» Согласно п. 1 ст. 14.4 ЗК РФ «1. Любой основной или вспомогательный ВРИ из установленных регламентами использования земель для соответствующих территориальных зон, особо охраняемой природной территории или ее функциональной зоны (при наличии), лесничества выбирается правообладателем земельного участка без разрешений и согласований, если иное не предусмотрено настоящей статьей» В связи с неоднократным использованием в ЗК РФ понятия «установлен» по отношению к вспомогательным видам разрешенного использования прошу разъяснить: Каким документом и в каком порядке вспомогательный ВРИ может быть установлен? В каком порядке правообладателем выбирается вспомогательный ВРИ и какими документами данный выбор может быть зафиксирован юридически? С какого момента такой вид может считаться установленным или исключенным? В случае исключения вспомогательного вида разрешенного использования из градрегламента – должно ли быть прекращено использование участка в соответствии с ним, начатое до его исключения, либо может продолжаться без установления срока приведения в соответствие?	В соответствии с абзацем 2 статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) собственники земельных участков обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. По общему правилу разрешенное использование земельных участков устанавливается градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (подпункт 1 пункта 2 статьи 14.2 ЗК РФ, пункт 9 статьи 1, части 2 и 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ). Частью 1 статьи 37 ГрК РФ установлено, что разрешенное использование земельных участков может быть следующих видов: 1) основные виды разрешенного использования; 2) условно разрешенные виды использования; 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Пунктом 4 статьи 14.1 ЗК РФ установлено, что основной ВРИ земельного участка считается выбранным в отношении земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в ЕГРН. Внесение в ЕГРН сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется. В силу пункта 2 статьи 14.3 ЗК РФ правообладатель земельного участка вправе использовать ЗУ в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования земельного участка, если такой ВРИ установлен регламентами использования земель дополнительно к основному виду разрешенного использования земельного участка. Использование земельного участка исключительно в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования не допускается. Следует отметить позицию Верховного Суда Российской Федерации относительно использования земельного участка в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования, согласно которой ни федеральным законодательством, ни законами субъекта Российской Федерации, ни договором аренды земельного участка, не установлена обязанность арендатора земельного участка вносить изменения в действующий договор аренды для того, чтобы использовать предусмотренный градостроительными регламентами вспомогательный ВРИ, допустимый в качестве дополнительного к основному виду разрешенного использования (определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 октября 2023 г. № 305-ЭС23-10880). С учетом изложенного, полагаем, что вспомогательный ВРИ земельного участка считается установленным с момента утверждения правил землепользования и застройки, содержащих градостроительные регламенты, устанавливающие соответствующий вспомогательный вид. Соответственно, при внесении изменений в ПЗЗ, предусматривающих исключение вспомогательного вида разрешенного использования из градостроительных регламентов, такой вид перестает быть установленным в отношении земельных участков, расположенных в границах соответствующей территориальной зоны.
72	Статьей 14.3 ЗК РФ установлено право правообладателя на использование без разрешений и согласований земельного участка в соответствии «с видом разрешенного использования земельного участка». Возможность использования ограничена всего одним видом. Прошу разъяснить может ли правообладатель использовать ЗУ в соответствии со всеми видами разрешенного использования, сведения о которых содержатся в ЕГРН либо он ограничен в выборе одного?	Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования. В соответствии с пунктом 1 статьи 14.3 ЗК РФ правообладатель земельного участка вправе использовать без разрешений и согласований ЗУ в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, если иное не установлено пунктом 4 указанной статьи. По общему правилу разрешенное использование земельных участков устанавливается градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (подпункт 1 пункта 2 статьи 14.2 ЗК РФ, пункт 9 статьи 1, части 2 и 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

		Пунктом 4 статьи 14.1 ЗК РФ установлено, что основной ВРИ земельного участка считается выбранным в отношении земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в ЕГРН. В отношении земельного участка могут быть установлены один или несколько основных видов разрешенного использования земельных участков (пункт 3 статьи 14.1 ЗК РФ). Отмечаем, что сама по себе возможность установления нескольких видов разрешенного использования в отношении земельного участка не является безусловной, поскольку сочетание видов разрешенного использования должно осуществляться с учетом требований технических регламентов, строительных норм и правил, ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации. С учетом изложенного, полагаем, что правообладатель земельного участка не ограничен в использовании земельного участка в соответствии с несколькими основными видами разрешенного использования, сведения о которых содержатся в ЕГРН в отношении такого земельного участка, при условии соблюдения требований законодательства.
73	Согласно п. 3 ст. 14.3 ЗК РФ «земельные участки, здания или сооружения (за исключением здания или сооружения, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки), установленные виды разрешенного использования (назначение) которых не соответствуют видам разрешенного использования, установленным регламентами использования земель, документацией по планировке территории, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с указанными регламентами, документацией, если иное не предусмотрено федеральными законами». В соответствии с п.1 ст. 16 Федерального закона от 31.07.2025 №295-ФЗ виды разрешенного использования земельных участков, установленные применительно к земельным участкам до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, являются действительными. Однако, на практике, уполномоченные органы принимают решения об отказе в заключении договоров аренды на новый срок и договоров купли-продажи земельных участков с указанием на необходимость приведения вида разрешенного использования в соответствие градрегуламентам. С учетом вышеизложенного прошу разъяснить какой объем прав заключен в словах «могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с указанными регламентами»? Возможно ли предоставление в аренду земельного участка на новый срок собственнику зданий, сооружений, расположенных на нем, при несоответствии установленного/установленных видов разрешенного использования установленным регламентам использования земель? Возможно ли предоставление в собственность в аналогичной ситуации?	В соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 31 июля 2025 г. № 295-ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Закон № 295ФЗ), вступившего в силу с 1 марта 2026 г., виды разрешенного использования земельных участков, установленные применительно к земельным участкам до дня вступления в силу Закона № 295-ФЗ, являются действительными. В соответствии с пунктом 3 статьи 14.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельные участки, здания или сооружения (за исключением здания или сооружения, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки), установленные виды разрешенного использования (назначение) которых не соответствуют видам разрешенного использования, установленным регламентами использования земель, документацией по планировке территории, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с указанными регламентами, документацией, если иное не предусмотрено федеральными законами. Аналогичные положения содержатся в части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и пункте 4 статьи 85 ЗК РФ. Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 3 обзора судебной практики по делам, связанным с предоставлением и использованием публичных земельных участков для целей строительства, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 ноября 2025, из пункта 4 статьи 85 ЗК РФ, частей 8 - 10 статьи 36 ГрК РФ прямо следует, что объекты капитального строительства, правомерно возведенные до утверждения градостроительных регламентов правилами землепользования и застройки, а также земельные участки, на которых они расположены, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут быть использованы по прежнему фактическому виду разрешенного использования, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Следовательно, и земельное, и градостроительное законодательство исходит из сохранения прав на использование объектов капитального строительства и земельных участков под ними по прежнему фактическому разрешенному использованию в случае, когда происходит изменение градостроительной документации и существующее фактическое использование объектов не опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Также согласно части 5 статьи 16 Закона № 295-ФЗ в случае, если вид или виды разрешенного использования земельного участка, зданий и сооружений, предусмотренные градостроительным регламентом, не соответствуют виду или видам разрешенного использования земельного участка, указанным в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или в заявлении о предоставлении земельного участка, такое обстоятельство не может являться основанием для отказа собственнику расположенных на таком земельном участке здания, сооружения в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или в предоставлении такого земельного участка при условии соответствия указанных в соответствующем заявлении вида или видов разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования, назначению и (или) наименованию соответствующего здания, сооружения, указанным в ЕГРН. В силу пункта 1 статьи 39.20 ЗК РФ если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

		Учитывая изложенное, полагаем, что несоответствие вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, градостроительному регламенту само по себе не является препятствием для предоставления земельного участка в аренду или в собственность на основании пункта 1 статьи 39.20 ЗК РФ при условии, что такие объекты капитального строительства, правомерно возведены до утверждения новых градостроительных регламентов правилами землепользования и застройки и такой ВРИ земельного участка предусматривает возможность размещения соответствующих объектов на земельном участке.
74	В соответствии с п.3 ст. 14.4 ЗК РФ «Лицо, которому ЗУ, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду или безвозмездное пользование, не вправе выбирать иной ВРИ земельного участка, чем предусмотренный договором аренды земельного участка или договором безвозмездного пользования земельным участком. Данное положение не применяется к арендатору земельного участка, с которым заключен договор о комплексном развитии территории либо который обеспечивает в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию» решения о комплексном развитии территории в период действия указанных договора и (или) решения.» Из буквального прочтения указанной нормы следует, что лицо — арендатор или землепользователь не вправе выбирать ВРИ, но непонятно возможно ли изменение вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного в аренду или в безвозмездное пользование. С учетом вышеизложенного прошу разъяснить, вправе ли уполномоченный орган принять решение об изменении/добавлении вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного в аренду или безвозмездное пользование, если срок действия такого договора не истек либо в период между окончанием прежнего договора и заключением договора на новый срок? Какими нормативными правовыми актами/положениями законодательства регламентированы условия и порядок принятия таких решений? Возможно ли изменение вида разрешенного использования путем разработки и утверждения проекта межевания территории в отношении такого земельного участка?	Любой основной или вспомогательный ВРИ из установленных регламентами использования земель для соответствующих территориальной зоны, особо охраняемой природной территории или ее функциональной зоны (при наличии), лесничества, согласно пункту 1 статьи 14.4 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), выбирается правообладателем земельного участка без разрешений и согласований, если иное не предусмотрено настоящей статьей. Пунктом 3 статьи 14.4 ЗК РФ установлено, что лицо, которому ЗУ, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду или безвозмездное пользование, не вправе выбирать ВРИ земельного участка, чем предусмотренный договором аренды земельного участка или договором безвозмездного пользования земельным участком. Данное положение не применяется к арендатору земельного участка, с которым заключен договор о комплексном развитии территории либо который обеспечивает в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ) реализацию решения о комплексном развитии территории в период действия указанных договора и (или) решения. Законом № 295-ФЗ не предусмотрена возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка его арендодателем или ссудодателем в одностороннем порядке. Кроме того, внесение изменений в условия договора аренды о виде разрешенного использования земельного участка не должно привести к нарушению публичных норм земельного законодательства о предоставлении участков. Соответствующие позиции отражены в пунктах 2, 3 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 ноября 2018 года. С учетом изложенного, изменение градостроительной документации не влечет необходимость изменения вида разрешенного использования земельного участка в договоре аренды.
75	В соответствии с п. 5 ст. 14.4 ЗК РФ «В случае, если регламентами использования земель установлен условно разрешенный вид использования земельных участков, правообладатель земельного участка, за исключением арендатора земельного участка, вправе использовать ЗУ в соответствии с указанным видом только после предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в порядке, установленном федеральным законом, и внесения в отношении земельного участка сведений об указанном виде разрешенного использования земельного участка в ЕГРН». С учетом вышеизложенного прошу разъяснить, означает ли данное положение установление запрета на предоставление разрешения на установление условно разрешенного вида разрешенного использования в отношении земельных участков,	В соответствии с пунктом 5 статьи 14.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в случаях, предусмотренных федеральным законом, наряду с основными видами разрешенного использования и вспомогательными видами разрешенного использования в отношении земельного участка могут быть установлены условно разрешенные виды использования земельных участков. Использование земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом разрешенного использования земельного участка допускается только после предоставления разрешения в порядке, предусмотренном федеральным законом, и внесения сведений об условно разрешенном виде разрешенного использования земельного участка в ЕГРН. Согласно пункту 5 статьи 14.4 ЗК РФ в случае, если регламентами использования земель установлен условно разрешенный вид использования земельных участков, правообладатель земельного участка, за исключением арендатора земельного участка, вправе использовать ЗУ в соответствии с указанным видом только после предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в порядке, установленном федеральным законом, и внесения в отношении земельного участка сведений об указанном виде разрешенного использования земельного участка в ЕГРН.

	находящихся в государственной или муниципальной собственности, и предоставленных в аренду? Может ли быть предусмотрено установление условно разрешенного вида использования земельному участку, предоставленному в аренду, проектом межевания территории?	С учетом изложенного, полагаем, что арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не вправе получать разрешение на условно разрешенного вида использования такого земельного участка. Кроме того, земельным законодательством не предусмотрена возможность установления условно разрешенного вида использования земельного участка проектом межевания территории.
76	Согласно п.9 ст.14.4 ЗК РФ «Правообладатель земельного участка, использование которого в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории предусматривается в иных целях, чем жилищное строительство, не вправе выбирать ВРИ земельного участка, предусматривающий строительство многоквартирных домов, в том числе в случае, если жилищное строительство допускается градостроительным регламентом». Прошу разъяснить имеет ли право собственник зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, при подаче заявления о его предоставлении указать цель использования «для реконструкции существующих зданий в среднеэтажную жилую застройку» и установить ВРИ соответственно «среднеэтажная жилая застройка» при наличии данного вида в градерегламенте и отсутствии утвержденной документации по планировке территории, предусматривающей иные цели использования такого участка?	Закрытый перечень оснований для отказа в предоставлении земельных участков, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, установлен статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). В силу подпункта 14 статьи 39.16 ЗК РФ в предоставлении земельного участка откажут, если цель использования такого земельного участка, указанная в заявлении о предоставлении земельного участка, не соответствует основному виду разрешенного использования земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН, или видам разрешенного использования земельного участка, установленным регламентом использования территории. В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 и пунктом 1 статьи 39.20 ЗК РФ исключительным правом на приобретение в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обладают граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. По смыслу указанных норм, подлежащих применению с учетом общих положений земельного законодательства, обязывающих собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением (статья 42 ЗК РФ), исключительное право на приобретение земельного участка без проведения торгов обусловлено необходимостью обслуживания и использования такого объекта по назначению. При этом предоставление в собственность земельного участка имеющего ВРИ, не соответствующий фактическому использованию расположенного на нем объекта недвижимости, вступает в противоречие с указанными нормами права, а также влечет ненадлежащее, не соответствующее требованиям законодательства определение выкупной цены, размер которой при продаже публичных земель без торгов в случаях, указанных в пункте 1 статьи 39.20 ЗК РФ, устанавливается по правилам земельного законодательства и нормативных правовых актов соответствующих публичных образований исходя из кадастровой стоимости земельных участков, определяемой с учетом видов их использования. Данная позиция подтверждается судебной практикой (определение Верховного Суда Российской Федерации от 18 марта 2025 г. № 301-ЭС24-16594). Исходя из положений части 1 статьи 55.24 Градостроительного кодекса эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением). Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться с соблюдением целевого назначения и разрешенного использования земельных участков, на которых расположены такие здания, сооружения. С учетом изложенного, полагаем, что предоставление земельного участка с видом разрешенного использования, не соответствующим назначению и фактическому использованию расположенного на нем объекта недвижимости не допускается. Дополнительно обращаем внимание, что в соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона от 31 июля 2025 г. № 295-ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» в случае, если виды разрешенного использования земельного участка, зданий и сооружений, предусмотренные градостроительным регламентом, не соответствуют виду разрешенного использования земельного участка, указанному в заявлении о предоставлении земельного участка, такое обстоятельство не может являться основанием для отказа собственнику расположенных на таком земельном участке здания, сооружения в предоставлении такого земельного участка при условии соответствия указанных в заявлении вида разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования, назначению и (или) наименованию соответствующего здания, сооружения, указанным в Едином государственном реестре недвижимости.
77	В соответствии с пп.1 п.12 ст. 14.4 ЗК РФ установлено, что «органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 настоящего	В силу подпункта 1 пункта 12 статьи 14.4 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 ЗК РФ, при предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов

	Кодекса, при предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов указывают в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решении о предоставлении земельного участка или договоре 1) основной вид или виды разрешенного использования земельного участка из видов разрешенного использования земельного участка, установленных регламентами использования земель, соответствующие целям использования земельного участка, для которых он предоставляется, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта, пунктом 10 статьи 39.15 настоящего Кодекса;» При этом, в ст. 39.15 ЗК РФ внесены изменения и теперь в решении о предварительном согласовании должен быть указан всего один ВРИ – основной вид. В то же время, в решении об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ согласно ст. 11.10 ЗК РФ может быть установлен один или несколько видов разрешенного использования образуемого участка. Прошу разъяснить сколько видов разрешенного использования может быть установлено при образовании земельного участка?	указывают в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решении о предоставлении земельного участка или договоре основной вид или виды разрешенного использования земельного участка из видов разрешенного использования земельного участка, установленных регламентами использования земель, соответствующие целям использования земельного участка, для которых он предоставляется, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 указанного пункта, пунктом 10 статьи 39.15 ЗК РФ. Согласно подпункту 10 пункта 9 статьи 39.15 ЗК РФ в случае, если испрашиваемый ЗУ предстоит образовать, в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указывается в том числе основной ВРИ испрашиваемого земельного участка. В соответствии с подпунктом 4 пункта 14 статьи 11.10 ЗК РФ в решении об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – СРЗУ) в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с СРЗУ, указываются в том числе вид или виды разрешенного использования земельного участка. В отношении земельного участка могут быть установлены один или несколько основных видов разрешенного использования земельных участков (пункт 3 статьи 14.1 ЗК РФ). С учетом изложенного в рамках предварительного согласования предоставления земельного участка допускается указание нескольких основных видов разрешенного использования земельного участка, соответствующих целям использования земельного участка, указанным в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, при условии соблюдения требований законодательства, в том числе пункта 7 статьи 14.4 ЗК РФ.
78	Согласно пп. 14 ст. 39.16 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если цель использования такого земельного участка, указанная в заявлении о предоставлении земельного участка, не соответствует основному виду разрешенного использования земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН или видам разрешенного использования земельного участка, установленным регламентом использования территории. Таким образом, в случае если цель, указанная в заявлении о предоставлении, не соответствует виду разрешенного использования, сведения о котором внесены в ЕГРН, но соответствует видам, установленным регламентом использования земель — уполномоченный орган не имеет права принять решение об отказе в предоставлении участка? В таком случае в какой момент изменяется ВРИ земельного участка в ЕГРН? Какими положениями регламентированы условия и порядок действий по изменению вида разрешенного использования для такого случая? Может ли арендатор земельного участка с видом разрешенного использования «магазин», являющийся собственником нежилого здания на таком участке с наименованием «магазин» подать заявление о предоставлении участка для реконструкции магазина в склад, если вид «склады» является одним из основных видов для терзоны? Имеет ли при этом значение срок действия договора аренды? Можно ли подать	Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется статьями 39.14 -39.17 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). В силу подпункта 14 статьи 39.16 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов если цель использования такого земельного участка, указанная в заявлении о предоставлении земельного участка, не соответствует основному виду разрешенного использования земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН), или видам разрешенного использования земельного участка, установленным регламентом использования территории. С учетом изложенного, цель использования земельного участка, указанная в заявлении о предоставлении должна одновременно соответствовать и сведениям о виде разрешенного использования такого участка, содержащимся в ЕГРН, и видам разрешенного использования земельного участка, установленным регламентом использования территории. Положения подпункта 14 статьи 39.16 ЗК РФ не применяются, если для цели, указанной в заявлении о предоставлении земельного участка, такой ЗУ может использоваться независимо от категории земель и вида разрешенного использования, а также в случае размещения линейного объекта в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также в случае, предусмотренном частью 5 статьи 16 Федерального закона от 31 июля 2025 г. № 295-ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Пунктом 3 статьи 14.4 ЗК РФ установлено, что лицо, которому ЗУ, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду или безвозмездное пользование, не вправе выбирать иной ВРИ земельного участка, чем предусмотренный договором аренды земельного участка или договором безвозмездного пользования земельным участком. Законодательством Российской Федерации не предусмотрено исключений применения данного правила в отношении собственников зданий и сооружений, расположенных на арендуемом земельном участке, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 14.4 ЗК РФ и частью 8 статьи 16 Федерального закона от 31 июля 2025 г. № 295-ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

	такое заявление в период действия договора либо по его истечении?	
79	Установлена ли действующим земельным законодательством обязанность арендатора земельного участка, ВРИ которого не соответствует видам, предусмотренным действующим Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, предпринимать меры по устранению такого несоответствия? При отсутствии требований по приведению видов разрешенного использования земельных участков в соответствие Классификатору, прошу разъяснить, каким образом будет рассчитываться размер арендной платы при заключении договора аренды на новый срок с собственником зданий, расположенных на таком участке в соответствии с пп.9 п.2 ст. 39.16 ЗК РФ? При отсутствии в нормативных правовых актах уполномоченных органов на распоряжение земельными участками об утверждении порядка определения размера арендной платы способа расчета размера арендной платы за земельные участки, ВРИ которых не соответствует действующему Классификатору, может ли быть принято решение об отказе в предоставлении участка либо есть нормативные правовые акты, регламентирующие порядок расчета размера аренды в таких случаях на федеральном уровне, которыми обязаны руководствоваться уполномоченные органы?	Виды разрешенного использования земельных участков, установленные применительно к земельным участкам до дня вступления в силу Федерального закона от 31 июля 2025 г. № 295-ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 295-ФЗ), являются действительными (часть 1 статьи 16 Федерального закона № 295-ФЗ). Согласно части 13 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установление соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков носит заявительный характер. При этом при установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (далее – Классификатор), вид его разрешенного использования фактически не изменяется, а из указанного классификатора выбирается ВРИ, описание которого максимально соответствует «исходному» виду разрешенного использования данного земельного участка. По вопросу оформления прав на ЗУ для эксплуатации здания отмечаем, что положения части 5 статьи 16 Федерального закона № 295-ФЗ в случае, если вид или виды разрешенного использования земельного участка, зданий и сооружений, предусмотренные градостроительным регламентом, не соответствуют виду или видам разрешенного использования земельного участка, указанным в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или в заявлении о предоставлении земельного участка, такое обстоятельство не может являться основанием для отказа собственнику расположенных на таком земельном участке здания, сооружения в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или в предоставлении такого земельного участка при условии соответствия указанных в соответствующем заявлении вида или видов разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования, назначению и (или) наименованию соответствующего здания, сооружения, указанным в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Пунктом 3 статьи 39.7 ЗК РФ определено, что если иное не установлено ЗК РФ или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается: - Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности; - органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена; - органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. При этом согласно пункту 1 статьи 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за ЗУ, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации (постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»).
80	Есть ЗУ категория (земли сельскохозяйственного назначения, вид сенокосение, правилами землепользования и застройки была установлена зона рекреации за границами нас. пункта с видами использования туристическое обслуживание и передвижное жилье). При обращении в Росреестр с заявлением об изменении вида разрешенного использования, было отказано. Вопрос: Возможно ли изменение вида использования земельного участка сельхозназначения согласно правил землепользования и застройки.	Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования. По общему правилу разрешенное использование земельных участков устанавливается градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (подпункт 1 пункта 2 статьи 14.1 ЗК РФ, пункт 9 статьи 1, части 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ). При этом в соответствии с пунктом 3 статьи 14.2 ЗК РФ вид или виды разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, за исключением садовых и огородных земельных участков, а также земельных участков общего назначения, расположенных в границах территорий ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, устанавливаются и изменяются в соответствии с федеральным законом.

		До дня принятия указанного федерального закона в силу части 12 статьи 16 Федерального закона от 31 июля 2025 г. № 295-ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Закон № 295-ФЗ): ВРИ земельного участка сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, указанных в пункте 3 части 12 статьи 16 Закона № 295-ФЗ, изменяется решением исполнительного органа субъекта Российской Федерации. При указанном изменении в отношении такого земельного участка не могут устанавливаться виды разрешенного использования земельных участков, не соответствующие целевому назначению земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренному ЗК РФ, а также ВРИ, предусматривающий ведение гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд; в случае образования земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, за исключением указанных в пункте 3 части 12 статьи 16 Закона № 295-ФЗ, в отношении которого не установлен ВРИ, ВРИ образуемого земельного участка устанавливается решением об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – СРЗУ), решением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В отношении такого земельного участка не могут устанавливаться виды разрешенного использования земельного участка, не соответствующие целевому назначению земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренному ЗК РФ, а также ВРИ предусматривающий ведение гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд; в случае, если в отношении земельного участка сельскохозяйственного назначения, не являющегося сельскохозяйственными угодьями, установлен градостроительный регламент, его виды разрешенного использования выбираются правообладателем такого земельного участка из видов разрешенного использования, предусмотренных указанным регламентом, в соответствии с ЗК РФ. Согласно пункту 1 статьи 14.2 ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются в зависимости от принадлежности земельных участков к определенным категориям земель, их нахождения в границах определенных зон, земель или территорий, от целей их дальнейшего использования, если иное не установлено ЗК РФ. Обращаем внимание, что в соответствии с подпунктом 33.1 пункта 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в соответствии с законом такой правообладатель не вправе использовать ЗУ в соответствии с видом разрешенного использования, указанным в заявлении. Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ земли, указанные в пункте 1 статьи 7 ЗК РФ, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Цели использования земель сельскохозяйственного назначения установлены статьей 78 ЗК РФ. Согласно пункту 1 статьи 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), в том числе гражданами, ведущими садоводство и огородничество. Таким образом, выбор вида разрешенного использования земельного участка с категорией земель сельскохозяйственного назначения, не соответствующего целям использования, предусмотренным статьей 78 ЗК РФ, невозможен до перевода такого земельного участка в иную категорию земель. С учетом изложенного, полагаем, что само по себе наличие правил землепользования и застройки, разработанных с нарушением правового режима земель, не является основанием для изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с такими правилами землепользования и застройки. В этой связи отмечаем, что такое изменение вида разрешенного использования земельного участка недопустимо.
81	Повышение эффективности взаимодействия с саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров (СРО КИ)	В настоящее время Росреестром внедрены и используются различные механизмы, направленные на обеспечение взаимодействия с СРО КИ. Так, на официальном сайте Росреестра размещается информация о проведенных плановых и внеплановых проверках СРО КИ. Ежегодно проводится анализ результатов профессиональной деятельности кадастровых инженеров на предмет соблюдения СРО КИ требований пунктов 2, 3 части 8 статьи 30 Закона № 221-ФЗ в части принятия мер к кадастровым инженерам, не соответствующим требованиям пунктов 5, 7 части 15 статьи 29 Закона № 221-ФЗ. Ежегодно проводится обобщение информации о наиболее массовых или типичных нарушениях законодательства

		Российской Федерации, допущенных СРО КИ³¹, обзор направляется в СРО КИ и Национальное объединение СРО КИ. Функционирует сервис электронного взаимодействия с СРО КИ, посредством которого СРО КИ направляют сведения для внесения в государственный реестр кадастровых инженеров. Работает механизм обратной связи, направление запросов и получение ответов на них. Готовы рассмотреть иные необходимые СРО КИ инструменты для повышения эффективности взаимодействия.
82	Являются ли членская книжка садовода, выписка из протокола общего собрания садоводческого /дачного товарищества (СНТ) документами, устанавливающими право на ЗУ?	Исходя из общих положений гражданского и земельного законодательства, владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком вправе исключительно правообладатели такого участка: собственники, собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы (статья 5 Земельного кодекса Российской Федерации). Согласно статье 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. В соответствии с пунктом 5 статьи 1 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Факт наличия прав на ЗУ подтверждается записью в ЕГРН, а также правоустанавливающими документами, на основании которых сведения о земельном участке вносились в ЕГРН. Таким образом, сама по себе членская книжка садовода не является документом, устанавливающим право на ЗУ.
83	В чем особенности процедур раздела и выдела при проведения кадастровых работ в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, перераспределения земельных участков?	Особенности установлены статьями 11.4, 11.5, 11.7 ЗК и Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», статьей 141.5 ГК. Кроме того, отмечаем, что в отношении объектов капитального строительства такой способ образования как выдел не применяется.
84	Являются ли решение и соглашение о разделе или об объединении находящихся в государственной, муниципальной или частной собственности земельных участков обязательными документами в качестве приложения к межевому плану?	Раздел земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании одного из документов, указанных в статье 11.3 ЗК, и такой документ является основанием для подготовки межевого плана и включается в состав его приложения (см. пункты 22, 27 Требований № П/0592). При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а ЗУ, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи, и случаев 11.4 ЗК, предусмотренных другими федеральными законами. Согласно статье 245 ГК: если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными; соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества. В соответствии с частью 8 статьи 41 Закона № 218-ФЗ для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав необходимо в том числе соглашение о разделе объекта недвижимости - при разделе объекта недвижимости, находящегося <u>в общей собственности нескольких лиц</u> (такое соглашение должно быть представлено с заявлением о ГКУ и (или) ГРП, а не в составе межевого плана).
85	Согласно позиции ЦА Росреестра, изложенной в письме от 20.02.2026г. №11-1746-АБ/26, земельное законодательство не содержит норм о понятии многоконтурного земельного участка, порядке его образования, особенностях правового режима и участия в гражданском обороте, следует отметить, что законодательство не устанавливает прямого запрета на образование многоконтурного земельного участка. При этом главой V. Требований к подготовке межевого плана, утв. Приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», установлены понятие многоконтурного земельного участка, а также особенности формирования межевого плана в отношении образуемых	См. вопрос № 10 в части возможности образования многоконтурных земельных участков и в части образования многоконтурных земельных участков под автомобильными дорогами. В части образования земельного участка в случаях, когда исходный ЗУ, сведения о котором содержатся в ЕГРН, является многоконтурным, полагаем, что раздел исходного многоконтурного земельного участка, стоящего на государственном кадастровом учете, допускается исключительно при условии, что суммарное количество контуров у всех образуемых земельных участков не превышает количества контуров исходного земельного участка при условии соблюдения требований к образуемым земельным участкам. При этом образование новых многоконтурных земельных участков из участков, не являющихся многоконтурными, а также увеличение количества контуров, существующих многоконтурных земельных участков путем раздела, объединения или перераспределения не допускается.

³¹ Саморегулируемая организация кадастровых инженеров

	земельных участков, границы которых представляют собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными земельными участками или землями. Возможно ли образовать новый многоконтурный ЗУ в результате преобразования уже существующих многоконтурных земельных участков. Например, образование многоконтурного земельного участка под автомобильную дорогу в результате перераспределения, раздела лесного участка, раздела участка под промышленные объекты. Следует отметить, что главой V.7 Земельного кодекса РФ не предусмотрено установление публичного сервитута для автомобильной дороги, лесного участка. Возможно ли образование многоконтурного земельного участка на основании акта органа государственной власти/органа местного самоуправления (акт об утверждении схемы, проект межевания, проектная документация) независимо от даты издания акта.	
86	С 01.03.2025 вступила в силу часть 13 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ), введенная законом № 487-ФЗ, согласно которой в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 ГрК РФ для строительства или реконструкции здания или сооружения не требуются получение разрешения на строительство и (или) подготовка проектной документации, строительство или реконструкция здания или сооружения (помещений или машино-мест в таких зданиях или сооружениях) считаются завершенными со дня осуществления их государственного кадастрового учета. Положения настоящей части применяются также в отношении жилого дома или садового дома, строительство или реконструкция которых осуществлялись без получения уведомления, предусмотренного пунктом 2 части 12 настоящей статьи, при условии, что строительство или реконструкция указанных объектов без получения такого уведомления допускаются федеральным законом. В тоже время, согласно ч.14 ст.52 ГрК РФ, строительство, реконструкция объектов капитального строительства не могут считаться завершенными при несоблюдении условий, предусмотренных частями 12 и 13 настоящей статьи. Согласно ч.3 ст.55.24 ГрК РФ, в случае, если для строительства, реконструкции объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство, эксплуатация таких объектов допускается после окончания их строительства, реконструкции и возникновения прав на них. При этом застройщик или иное лицо, имеющие в соответствии с законом основания для приобретения прав на здание, сооружение, для получения возможности их эксплуатации, осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такие здание, сооружение обязаны: подготовить и направить в орган регистрации прав документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в	Позиция изложена в письме Росреестра от 03.12.2025 № 01-12685-ЛЛ/25. Относительно указанных вопросов отмечаем. - Утверждение «перечня документов, подтверждающих иной год постройки объекта» Градостроительным кодексом Российской Федерации (ГрК РФ) и Законом № 218-ФЗ не предусмотрено, соответственно, такой акт не может быть издан. - До вступления в силу Закона № 487-ФЗ лица, использовавшие объекты недвижимости, для строительства которых не требовалось получение разрешения на строительство, имели достаточно возможностей для оформления прав на такие объекты с указанием года завершения, предшествовавшего выполнению кадастровых работ, поскольку отсутствовало регулирование вопроса завершения строительства объектов, для строительства или реконструкции которых в силу положений ГрК РФ получение разрешения на строительство не требовалось, поскольку в законодательстве отсутствовали единые правила определения такой характеристики объектов капитального строительства. Учитывая положения частей 12 – 15 статьи 52 ГрК РФ, после 01.03.2025 объекты капитального строительства, для строительства, реконструкции которых в силу положений части 17 статьи 51 ГрК РФ не требуется получение разрешения на строительство, в том числе жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), садовые дома, строительство или реконструкция которых допускаются федеральным законом без получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, не являются завершенными строительством, если до указанной даты (01.03.2025) не осуществлен ГКУ таких объектов. В связи с этим, в декларации об объекте недвижимости и в техническом плане в отношении указанных в части 13 статьи 52 ГрК РФ жилого дома или садового дома не может быть указан год завершения строительства ранее года обращения в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета такого объекта капитального строительства, кроме случаев, предусмотренных федеральными законами. В этой связи с учетом положений частей 4 и 5.1 статьи 69, статьи 71 Закона № 218-ФЗ при подготовке технического плана в отношении ранее учтенного здания, сооружения или в случае подготовки технического плана здания, сооружения на основании изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта, допустимо указание в техническом плане года завершения строительства здания, сооружения, соответствующего году издания (выдачи) правоустанавливающего, правоудостоверяющего документа или технического паспорта такого здания, сооружения, или дате, по состоянию на которую (дата обследования при технической инвентаризации) оформлен такой технический паспорт. Также допустимо указание года завершения строительства исходя из содержания документов, имеющихся в распоряжении заказчика кадастровых работ, в частности, в случае подготовки технического плана в отношении объектов недвижимости, указанных соответственно в статьях 3.7, 3.8, 3.9 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), а также в частях 22, 23, 26, 27.1, 30, 33 статьи 70 Закона № 218-ФЗ. Также отмечаем, что названные статьи Закона № 137-ФЗ содержат перечень документов, прямо или косвенно подтверждающих строительство объекта до установленной Законом № 137-ФЗ даты, рассмотрение которых и принятие

случае, если для строительства или реконструкции таких здания, сооружения не требовалось получение разрешения на строительство (ч.15 ст.52 ГрК РФ). Таким образом, в силу указанной нормы, в техническом плане, представленном с заявлением об осуществлении УРД³² год завершения строительства объекта капитального строительства, в отношении которого не требуется получение разрешительной документации, представленном в 2026 году должен быть указан год постройки - 2026, при отсутствии документов, подтверждающих иной год завершения строительства. Вместе с тем, ЦА, в рамках проводимых селекторных совещаний озвучивалась информация о том, что в качестве документов, свидетельствующих об ином годе завершения строительства, могут быть представлены в том числе, технический паспорт, составленный до 01.01.2013, и иные документы, свидетельствующие об ином годе постройки заявленного к УРД ОКС. При этом, перечень таких документов, на законодательном уровне не установлен. Помимо указанного, в докладе Кунициной Ю.В., представленном в рамках селекторного совещания под председательством заместителя руководителя Росреестра Лижиной Л.С. по методическим вопросам при осуществлении учетно-регистрационных действий 27.02.2026., сообщалось, что год завершения строительства объекта недвижимости, указанный в техническом плане и декларации об объекте должен соответствовать году подготовки технического плана, за исключением случаев, когда технический план подготовлен с использованием документов, подтверждающих иной год завершения строительства. Вместе с тем, возникают вопросы: - будет ли утвержден перечень документов, подтверждающих иной год постройки объекта? - в случае подготовки технического плана на объект недвижимости для проведения ГКУ и(или) ГРП в порядке ч.6.1 , 6.2 (ОКС созданные до дня вступления в силу Постановления от 27.12.1991 № 3020-1, в том числе ОКС гражданской обороны), 6.4 (линейные объекты, созданные до 30.12.2004г) ст.70 Закона № 218-ФЗ, либо в порядке дачной амнистии 2.0 (в рамках Федерального закона № 478-ФЗ от 30.12.2021), какими документами должен быть подтвержден иной год постройки объекта недвижимого имущества, в случае, если заявление поступило в 2026г., и ссылка на какие нормативные акты либо иные документы должна быть приведена в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера». Необходимо отметить, что возможность осуществления УРД в отношении вышеуказанных ОКС в соответствии с Законом № 218-ФЗ непосредственно связана с годом создания таких ОКС (например, как выше указано ОКС, созданные до дня вступления в силу Постановления от 27.12.1991 №3020-1, линейные объекты,	по ним соответствующих решений осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления. При этом необходимо принимать во внимание, что отсутствие необходимости получения разрешений на строительство и на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, что собственно установлено в том числе статьей 9 Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», не влекло за собой отсутствие необходимости обеспечения своевременного осуществления государственного учета таких объектов: до 01.01.2013 – государственного технического учета, с 01.01.2013 – государственного кадастрового учета. По этой причине в названных статьях Закона № 137-ФЗ среди прочих документов содержится указание на выданный до 01.01.2013 технический паспорт построенного объекта, для размещения которого необходимо предоставление земельного участка. С учетом изложенного федеральные законы уже содержат указание на документы, которыми возможно подтверждение года завершения строительства объекта капитального строительства.
---	---

³² Учетно-регистрационные действия

	созданные до 30.12.2004г, и ОКС, созданные до 14.05.1998 УРД на которые осуществляется в рамках реализации ФЗ №478-ФЗ).	
87	С 01.02.2026, в связи с вступлением в силу Приказа Росреестра от 23.10.2024 № П/0328/24 кадастровый инженер должен указывать в техническом либо межевом плане - уникальный номер адреса объекта недвижимости, содержащийся в государственном адресном реестре, за исключением объектов, не являющихся объектами адресации, а также объектов, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества, в соответствии с Постановлением №1221. В случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса объекта недвижимости, присвоенного в порядке, установленном до вступления в силу Постановления № 1221 (до 02.12.2014) - допускается указание адреса объекта недвижимости на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления - принятого до вступления в силу Постановления № 1221. Копия документа, подтверждающего присвоение адреса, в данном случае включается в Приложение, сведения о данном документе указываются в разделе «Исходные данные». Вместе с тем, согласно информации, освещенной в открытой пресс- службе Росреестра (озвученная статс-секретарем-заместителем руководителя Росреестра Бутовецким А.И.), отсутствие в документах адреса в виде его уникального идентификатора не будет препятствовать осуществлению государственного кадастрового учета объекта недвижимости, в том числе в рамках «дачной» или «гаражной» амнистии. Речь идет о случаях, когда адрес не был присвоен в установленном порядке или объект не является объектом адресации. В таких ситуациях в документах указывается местонахождение конкретного объекта недвижимости. Между тем, в рамках селекторного совещания под председательством заместителя руководителя Росреестра Лилиной Л.С. По методическим вопросам при осуществлении учетно-регистрационных действий от 27.02.2026, было сообщено, что отсутствие в документах адреса в виде его уникального идентификатора должно являться основанием для приостановления учетно-регистрационных действий. Возникает вопрос, является ли отсутствие в техническом, межевом планах сведений об адресе в виде его уникального идентификатора (за исключением случаев, предусмотренных Приказами № П/0082, № П/0592) основанием для приостановления УРД по п.7 ч.1 ст.26 Закона о регистрации.	До всех территориальных органов Росреестром доведено информация, что в межевом, техническом плане должен быть указан уникальный идентификатор адреса на основании сведений об адресе, размещенных в государственном адресном реестре, отсутствие указанных сведений будет являться основанием для приостановления.
88	Что будет являться основанием для кадастрового инженера при определении признаков объекта недвижимости в отношении объекта кадастровых работ, при отсутствии проектной документации? Скважина, водонапорная башня, навес.	См. ответ на вопрос 41
89	Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка установлены Приказом Росреестра № П/0393 от 23.10.2020 (0.1 м. для з/у в	При исправлении органом регистрации прав реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, местоположения здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, при определении координат земельных участков, контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в

	границах населенного пункта). Означает ли это, что картометрический метод не может быть применен для определения местоположения характерных точек ОН в связи с тем, что не обеспечивает нормативную точность при определении координат ОН не только при исправлении реестровых ошибок, но и при проведении ККР? Приказом Росреестра от 16.12.2025 № П/0441/25 внесены изменения в приложение к порядку изменения сведений Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ земельного участка (земельных участков), местоположении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства при исправлении реестровой ошибки, установленному приказом Росреестра от 27.12.2023 N П/0565.	рамках выполнения комплексных кадастровых работ значения координат определяются в соответствии с требованиями к точности и методам определения координат, установленными в соответствии с частью 13 статьи 22, частью 13 статьи 24 Закона № 218-ФЗ. В соответствии с требованиями к точности и методам определения координат, установленными приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, значение точности определения координат характерных точек границ земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов – 0,1 м. Такая точность может быть обеспечена при определении координат геодезическим методом и методом спутниковых геодезических измерений, а также при использовании картографического материала масштаба 1:200.
90	Обязательно ли указание вида разрешенного использования в техническом плане на образованный/созданный ОКС³³? ВРИ относится к дополнительным сведениям и не указывается в проектной документации, разрешении на строительство и ввод в эксплуатацию ОКСа.	В соответствии с подпунктом 9 пункта 51 Требований к подготовке технического плана в раздел «Характеристики объекта недвижимости» включаются следующие сведения о соответствующих объектах недвижимости: ВРИ здания, сооружения, помещения. В отношении здания, сооружения ВРИ указывается из числа установленных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен объект недвижимости. В отношении объекта вспомогательного использования указываются слова «объект вспомогательного использования» и вид использования (например, «здание контрольно-пропускного пункта»). В отношении помещения указывается предусмотренный проектной документацией ВРИ помещения (кроме слов «квартира», «комната»), в случае отсутствия в проектной документации таких сведений о помещении или отсутствия проектной документации ВРИ помещения(й) не указывается. В ряде случаев виды разрешенного использования объектов капитального строительства определены нормативными правовыми актами: - часть 4 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; - часть 17 статьи 70 Закона № 218-ФЗ; - формы уведомлений необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, утвержденные приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр. В таких случаях указание в техническом плане ВРИ здания является обязательным. В иных случаях до урегулирования вопросов установления и изменения видов разрешенного использования зданий, сооружений сведения о ВРИ этих объектов капитального строительства могут отсутствовать в техническом плане.
91	Требуется ли указание кадастровым инженером в заключении обоснования изменений сведений объекта капитального строительства, например, протяженности объекта в случае, если в соответствии с законодательством не требуется получения разрешения на ввод в эксплуатацию? Обязательного требования к указанию кадастровым инженером в заключении тех. плана обоснования изменения основной характеристики (уменьшение, увеличение площади, протяженности) НПА не установлено. (Изменение основной характеристики влияет на изменение кадастровой стоимости)	Сведения о сооружении, за исключением сведений о местоположении такого сооружения в границах земельного участка (земельных участков), его площади или площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения, разрешения на строительство сооружения (в случае, если для строительства такого сооружения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения) (пункт 21.2 Требований № П/0082). Согласно подпункту 17 пункта 51 Требований № П/0082 сведения о протяженности сооружения указываются в техническом плане на основании документов, предусмотренных пунктом 21.2 Требований № П/0082. Таким образом, если сведения о протяженности сооружения указаны в техническом плане не в соответствии с документами, указанными в пункте 21.2 Требований № 218-ФЗ, кадастровому инженеру необходимо привести в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана обоснование включенных в технический план сведений об иной протяженности сооружения (например, особенности рельефа (уклоны) местности и т.п.).
92	В случае постановки на ГКУ «старого» ОКС, для строительства или реконструкции которого не требуются получение разрешения на строительство и (или) подготовка проектной документации, в отсутствие подтверждающих реальный год постройки документов, кадастровые инженеры не могут внести в технический план иной год завершения	Датой завершения строительства объектов недвижимости, указанных в части 13 статьи 52 ГрК РФ, считается дата осуществления их государственного кадастрового учета. В соответствии с частью 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ технический учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Закона № 221-ФЗ, признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества.

³³ Объект капитального строительства

	строительства отличный от года подготовки технического плана. Орган регистрации прав вносит в ЕГРН сведения о годе завершения строительства - год осуществления ГКУ. Просим довести информацию до кадастровых инженеров на рабочей встрече. По волеизъявлению правообладателей кадастровые инженеры отказываются указывать в технических планах год завершения строительства - год подготовки технического плана.	Таким образом, осуществление государственного технического учета (технической инвентаризации) ранее учтенных объектов недвижимости прямо указывает о завершении их строительства на дату проведения такого учета. В этой связи полагаем, что 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 их 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 (с 01.01.2017 – ЕГРН). Кроме того, полагаем возможным применить данный подход в отношении ранее учтенных объектов недвижимости, указанных в части 12 статьи 52 ГрК, в случае отсутствия в ЕГРН, а также документах государственного технического учета сведений о годе ввода объекта в эксплуатацию или годе завершения строительства.
93	Каков порядок присвоения адресов объектам адресации при проведении кадастровых и комплексных кадастровых работ? Обязан ли Росреестр отказать в постановке на кадастровый учет объекта, если в ФИАС отсутствует адрес образуемого объекта?	Случаи и условия присвоения адреса объектам адресации установлены пунктами 8 – 11 и 21 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее соответственно – Правила присвоения адресов, Постановление № 1221). В частности, 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 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)) и подпунктом «г» (в отношении машино-мест, в том числе образуемых в результате преобразования другого помещения (помещений) и (или) машино-места (машино-мест)) пункта 8 Правил присвоения адресов. Одновременно абзацем четвертым пункта 29 Правил присвоения адресов предусмотрена возможность обращения кадастрового инженера, выполняющего на основании документа, предусмотренного статьей 35 или статьей 42.3 Закона № 221-ФЗ, 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. При представлении заявления кадастровым инженером к такому заявлению прилагается копия документа, предусмотренного статьей 35 или статьей 42.3 Закона № 221-ФЗ, на основании которого осуществляется выполнение кадастровых работ или комплексных кадастровых работ в отношении соответствующего объекта недвижимости, являющегося объектом адресации. Вместе с тем обращаем внимание, что адрес объекту недвижимости может быть присвоен (внесен в государственный адресный реестр) не только при выполнении кадастровых работ, но и до начала их выполнения (до заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ), в том числе в иных случаях, предусмотренных пунктом 8 Правил присвоения адресов, с соблюдением требований пункта 21 Правил присвоения адресов (уполномоченным органом по собственной инициативе), а также по заявлениям иных физических или юридических лиц (помимо кадастрового инженера), указанных в пунктах 27 и 29 Правил присвоения адресов, которые вправе обращаться за присвоением адреса объекту адресации (пункт 7 Правил присвоения адресов). Так, подпунктом «е» пункта 21 Правил присвоения адресов предусмотрено, что решение уполномоченного органа о присвоении объекту адресации адреса принимается одновременно 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. Также следует отметить, что на основании пункта 25 (1) Правил присвоения адресов решение о присвоении объекту адресации, являющемуся образуемым объектом недвижимости, адреса, а также решение об аннулировании адреса объекта адресации, являющегося преобразуемым объектом недвижимости, принятые уполномоченным органом на основании заявлений физических и юридических лиц, указанных в пунктах 27 и 29 Правил присвоения адресов, в случаях, указанных в абзаце третьем подпункта «а», абзаце третьем подпункта «б», абзацах втором и третьем подпункта

		«в» и подпункте «г» пункта 8 Правил присвоения адресов, утрачивают свою силу по истечении одного года со дня присвоения объекту адресации адреса в случае, если не осуществлены ГКУ образуемого объекта недвижимости или снятие с государственного кадастрового учета преобразованного объекта недвижимости в соответствии с Законом № 218-ФЗ. Таким образом, присвоение адреса объекту адресации, являющемуся образуемым объектом недвижимости, а также аннулирование адреса объекта адресации, являющегося преобразуемым (исходно существующим) объектом недвижимости при выполнении кадастровых работ в отношении таких объектов недвижимости (подготовке кадастровым инженером документов в целях осуществления государственного кадастрового учета таких объектов) осуществляется уполномоченным органом (путем принятия соответствующих решений) до осуществления государственного кадастрового учета образуемого объекта недвижимости или снятия с государственного кадастрового учета преобразованного объекта недвижимости. Относительно наличия оснований для приостановления учетно-регистрационных действий в случае отсутствия в подготовленных кадастровым инженером документах (техническом плане, межевом плане, карте-плане территории) присвоенного в установленном порядке адреса образуемому объекту недвижимости, отмечаем следующее. В соответствии с изменениями, внесенными в пункт 21 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, с 01.01.2024 в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) вместо адреса объекта недвижимости, вносимого ранее в кадастр недвижимости при его наличии, указываются сведения об адресе объекта недвижимости либо об ином месте нахождения объекта недвижимости в случае, если такой объект недвижимости в соответствии с федеральным законом не является объектом адресации. В целях обеспечения внесения в ЕГРН указанных сведений об объекте недвижимости Приказом № П/0328/24 внесены изменения в формы межевого плана, технического плана, карты-плана территории, в требования к их подготовке и состав сведений, содержащихся в документах, которыми предусматривается указание кадастровым инженером в соответствующей строке документа, содержащей сведения об адресе объекта недвижимости: - уникального номера адреса объекта адресации в государственном адресном реестре (далее соответственно – уникальный идентификатор адреса, ГАР), присвоенного уполномоченным органом, в том числе на основании обращения кадастрового инженера, предусмотренного пунктом 29 Правил присвоения адресов – если сведения об адресе такого объекта недвижимости внесены в ГАР (в том числе на основании указанного обращения кадастрового инженера); - адреса объекта недвижимости на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, принятого до вступления в силу Постановления № 1221 – в случае отсутствия в ГАР адреса объекта недвижимости. При этом уникальный идентификатор адреса указывается в соответствующей строке на основании сведений об адресе, размещенных в ГАР и предоставленных в соответствии со статьей 8 Закон № 443-ФЗ (реквизиты документа, содержащего соответствующие сведения ГАР, указываются в разделе «Исходные данные»). Пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ установлено, что осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.
94	Возможно ли применение «лесной» амнистии с 01.01.2026, учитывая то, что ч. 9 ст. 10 Федерального закона от 29.07.2017 № 280-ФЗ применялась до 01.01.2026, но при этом ст. 60.2 Закона № 218-ФЗ не утратила силу?	Положения федеральных законов, измененных Федеральным законом от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» (далее – Закон № 280-ФЗ), в том числе положения статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ, не ограничены во времени, имеют постоянный характер действия и применяются при условии соблюдения требований, допускающих их применение, кроме отдельный положений, действие которых определяется датой или периодом времени, предусмотренным данными положениями законодательного акта. Согласование местоположения части границы земельного участка, указанного в части 9 статьи 10 Закона № 280-ФЗ, осуществляется в порядке, установленном статьями 39, 40 Закона № 221-ФЗ.
95	С 01.02.2026 вступил в силу приказ 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	Случаи и условия присвоения адреса объектам адресации установлены пунктами 8 – 11 и 21 Правил присвоения адресов. В частности, случаи присвоения объекту адресации адреса при выполнении кадастровых работ в отношении соответствующего объекта недвижимости (подготовки документов, содержащих необходимые для осуществления

15 марта 2022 г. №П/0082» (далее - Приказ). В соответствии с Приказом в карте-плане территории, межевом плане, техническом плане указываются: - сведения об адресе объекта недвижимости (если такой объект является объектом адресации), включающие уникальный номер адреса объекта адресации в государственном адресном реестре (уникальный идентификатор адреса), в том числе присвоенного на основании обращения кадастрового инженера, предусмотренного пунктом 29 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства от 19.11.2014 №1221 (далее – Правила) (при отсутствии акта уполномоченного органа о присвоении объекту недвижимости адреса в порядке, установленном до вступления в силу Правил); - сведения об ином месте нахождения объекта недвижимости, не являющегося объектом адресации. Учитывая изложенное, подготовленные в результате выполнения кадастровых (комплексных кадастровых) работ карта-план территории, межевой план, технический план должны содержать уникальный идентификатор адреса объекта недвижимости. Исключение составляют случаи наличия акта уполномоченного органа о присвоении объекту недвижимости адреса в порядке, установленном до вступления в силу Правил, а также если объект недвижимости не является объектом адресации. Иные случаи, когда в карте-плане территории, межевом плане, техническом плане может указываться кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ, Приказом не установлены. Таким образом, неуказание кадастровым инженером уникального идентификатора адреса объекта недвижимости в документах кадастрового учета будет являться основанием для приостановления осуществления учетно-регистрационных действий в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Вопрос: Будет ли отсутствие уникального идентификатора адреса объекта недвижимости являться основанием для приостановления учетно-регистрационных действий в случаях, когда присвоение адреса до осуществления государственного кадастрового учета невозможно (например, при образовании объектов недвижимости в результате раздела, объединения, перераспределения)?	государственного кадастрового учета сведения о таком объекте недвижимости) установлены 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)) и подпунктом «г» (в отношении машино-мест, в том числе образуемых в результате преобразования другого помещения (помещений) и (или) машино-места (машино-мест)) пункта 8 Правил присвоения адресов. Одновременно абзацем четвертым пункта 29 Правил присвоения адресов предусмотрена возможность обращения кадастрового инженера, выполняющего на основании документа, предусмотренного статьей 35 или статьей 42.3 Закона № 221-ФЗ, 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. С учетом изложенного отмечаем, что действующий порядок присвоения уполномоченными органами адресов объектам недвижимости, являющимся объектами адресации, установленный Правилами присвоения адресов (в том числе по обращениям кадастровых инженеров, направляемым в соответствии с пунктом 29 Правил присвоения адресов), Приказом № П/0328/24 не изменяется. Таким образом, порядок присвоения адресов объектам недвижимости, являющимся объектами адресации, определяется Правилами присвоения адресов и не регулируется Приказом. В этой связи отмечаем, что на основании пункта 11 (1) Правил присвоения адресов присвоенный уполномоченным органом адрес объекта адресации, являющегося образуемым объектом недвижимости, используется участниками гражданского оборота со дня осуществления государственного кадастрового учета образуемого объекта недвижимости в соответствии с Законом № 218-ФЗ. При этом пунктом 25 (1) Правил присвоения адресов установлено, что решение о присвоении объекту адресации, являющемуся образуемым объектом недвижимости, адреса, а также решение об аннулировании адреса объекта адресации, являющегося преобразуемым объектом недвижимости, принятые уполномоченным органом на основании заявлений физических и юридических лиц, указанных в пунктах 27 и 29 Правил присвоения адресов, в случаях, указанных в абзаце третьем подпункта «а», абзаце третьем подпункта «б», абзацах втором и третьем подпункта «в» и подпункте «г» пункта 8 Правил присвоения адресов, утрачивают свою силу по истечении одного года со дня присвоения объекту адресации адреса в случае, если не осуществлены ГКУ образуемого объекта недвижимости или снятие с государственного кадастрового учета преобразованного объекта недвижимости в соответствии с Законом № 218-ФЗ. Таким образом, присвоение адреса объекту адресации, являющемуся образуемым объектом недвижимости, а также аннулирование адреса объекта адресации, являющегося преобразуемым (исходно существующим) объектом недвижимости при выполнении кадастровых работ в отношении таких объектов недвижимости (подготовке кадастровым инженером документов в целях осуществления государственного кадастрового учета таких объектов) осуществляется уполномоченным органом (путем принятия соответствующих решений) до осуществления государственного кадастрового учета образуемого объекта недвижимости или снятия с государственного кадастрового учета преобразованного объекта недвижимости. Дополнительно отмечаем, что 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 № П/0328/24, а также с учетом позиции Росреестра, направленной в Минфин России письмом от 22.04.2026 № 13-4330-АБ/26, направлено информационно-разъяснительное письмо от 20.05.2026 № 20-03-06/42106 (далее - Разъяснение) в адрес исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации. В Разъяснении Минфин России акцентирует 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.
96	Есть ЗУ, площадью 600 кв.м., с видом разрешенного использования «ИЖС» (в территориальных зонах, где данный вид разрешен указаны требования к минимальному размеру земельного участка - 450 кв.м). Согласно действующим Правилам землепользования и застройки участок находится в 2-х территориальных зонах, ни в одной из них такого вида как ИЖС нет, соответственно нет и минимального размера для данного вида в этих территориальных зонах. Может ли собственник осуществить раздел данного земельного участка на два, с площадями 300 кв.м. (при разделе каждый образуемый будет находится в одной территориальной зоне) и в соответствии с ч.5 ст.11.11 ЗК РФ выбрать ВРИ как у исходного - ИЖС? В ч.5 ст.11.11 ЗК РФ в случае, если осуществляется раздел земельного участка, ВРИ которого не соответствует градостроительному регламенту, правообладатель вправе выбрать виды разрешенного использования образуемых участков либо как у исходного, либо установленные регламентами использования земель.	Одним из требований к образуемым и измененным земельным участкам является соответствие предельным размерам земельных участков. В соответствии с пунктом 1 статьи 11.9 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Исходя из положений пункта 1 части 1 и части 1.1 статьи 38 ГрК, применительно к территориальной зоне может быть не установлено предельных минимальных и максимальных размеров земельных участков как в целом, так и для земельных участков, имеющих определенный ВРИ. Кроме того, данные положения ГрК указывают на то, что могут быть установлены только предельные минимальные размеры или предельные максимальные размеры земельных участков. Учитывая изложенное, отсутствие в градостроительном регламенте установленного предельного минимального и (или) максимального размера для образуемых земельных участков не является препятствием для их образования. Вместе с тем в соответствии с пунктом 2 статьи 85 ЗК РФ границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением установленных федеральным законом случаев, когда границы земельных участков могут пересекать границы территориальных зон. В силу части 1 статьи 36 ГрК РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (часть 2 статьи 37 ГрК РФ). Согласно пункту 7 статьи 11.9 ЗК РФ не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, за исключением земельного участка, образуемого в целях осуществления пользования недрами, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов, их неотъемлемых технологических частей, гидротехнических сооружений, а также строительства водохранилищ, иных искусственных водных объектов. При выявлении пересечения границ земельных участков с границами территориальных зон (за исключением земельных участков, границы которых могут пересекать границы территориальных зон в соответствии с указанным пунктом), устранение такого пересечения осуществляется в порядке, установленном федеральным законом. Следует отметить позицию Верховного Суда Российской Федерации, согласно которой распространение на ЗУ действия градостроительных регламентов двух территориальных зон ведет к возникновению правовой неопределенности в отношении правового режима земельного участка (Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 16 февраля 2017 г. № 56-АПГ16-33). Дополнительно обращаем внимание, что устранение пересечений границ территориальных зон с границами земельных участков возможно в рамках реализации положений Федерального закона от 4 августа 2023 г. № 438-ФЗ «О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Таким образом, для целей раздела земельного участка необходимо предварительно устранить пересечение границы территориальных зон.
97	В некоторых районах Владимирской области возникают проблемы с присвоением адреса объектам недвижимости через портал Госуслуг. В некоторых районах Владимирской области для присвоения адреса у кадастровых инженеров запрашивают схемы и другие документы. После прикрепления запрашиваемых документов, отправка не производится, происходит сбой, что влечет невозможность получения данной услуги через указанный портал.	На основании части 3 статьи 5 Закона № 443-ФЗ уполномоченные органы присваивают адреса объектам адресации, изменяют адреса объектов адресации, аннулируют их в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее соответственно – Правила присвоения адресов, Постановление № 1221). При этом разъяснения по вопросам применения Правил присвоения адресов дает Минфин России с участием ФНС34 России (пункт 2 Постановления № 1221). Также Минфин России определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим нормативно-правовое регулирование в области отношений, возникающих в связи с ведением государственного адресного реестра (далее – ГАР), эксплуатацией федеральной информационной адресной системы (далее – ФИАС), а также с использованием содержащихся в ГАР 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, рассмотрение поставленных проблемных вопросов (в том числе в части наличия технических сбоев в ходе получения услуги присвоения адреса) к компетенции Росреестра не отнесено. Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее. Перечень документов, на основании которых уполномоченными органами принимаются решения о присвоении объекту адресации адреса или аннулировании его адреса, содержится в пункте 34 Правил присвоения адресов и является исчерпывающим (закрытым). При этом заявители (представители заявителя) при подаче заявления вправе приложить к нему документы, указанные в подпунктах «а», «в», «г», «е» и «ж» пункта 34 Правил присвоения адресов, если такие документы не находятся в распоряжении органа государственной власти, органа местного самоуправления, органа публичной власти федеральной территории либо подведомственных государственным органам, органам местного самоуправления или органам публичной власти федеральной территории организаций (пункт 35 Правил присвоения адресов). Дополнительно отмечаем, что 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 № П/0328/24, а также с учетом позиции Росреестра, направленной в Минфин России письмом от 22.04.2026 № 13-4330-АБ/26, направлено информационно-разъяснительное письмо от 20.05.2026 № 20-03-06/42106 (далее - Разъяснение) в адрес исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации. В Разъяснении Минфин России акцентирует 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 истребования от заявителей дополнительных документов, предоставление которых Правилами присвоения адресов не предусмотрено.
98	Необходимо ли присвоение адреса вспомогательным объектам (бани, гаражи, хозяйственные блоки). В некоторых районах Владимирской области требуют присвоения адреса данным объектам, в некоторых – нет.	На основании части 3 статьи 5 Закона № 443-ФЗ уполномоченные органы присваивают адреса объектам адресации, изменяют адреса объектов адресации, аннулируют их в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее соответственно – Правила присвоения адресов, Постановление № 1221). Согласно пункту 3 статьи 2 Закона № 443-ФЗ под объектом адресации понимается объект капитального строительства, ЗУ или другой объект, предусмотренный установленным Правительством Российской Федерации перечнем объектов адресации. Перечень объектов адресации приведен в пункте 5 Правил присвоения адресов. Случаи и условия присвоения адреса объектам адресации установлены пунктами 8 – 11 и 21 Правил присвоения адресов. При этом разъяснения по вопросам применения Правил присвоения адресов дает Минфин России с участием ФНС России (пункт 2 Постановления № 1221). Также Минфин России определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим нормативно-правовое регулирование в области отношений, возникающих в связи с ведением государственного адресного реестра, эксплуатацией ФИАС, а также с использованием содержащихся в государственном адресном реестре сведений об адресах, ФНС России определена оператором ФИАС (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 поставленных вопросов применения пункта 5 Правил присвоения адресов (в части установленного перечня объектов адресации) к компетенции Росреестра не отнесено. За разъяснением обозначенного вопроса отнесения к объектам адресации соответствующих объектов, обозначенных в пункте, следует обращаться непосредственно в Минфин России.

99	Возможно ли указание года постройки жилого дома, садового дома из выписки из похозяйственной книги (до 1917 г.), если постановка на ГКУ осуществляется в настоящее время. Несоответствующий действительности год постройки влечет вопросы заказчиков к кадастровым инженерам.	Нет, см. ответ на вопрос 92.
100	При заказе выписки из ЕГРН об объекте недвижимости на смежные земельные участки с целью получения сведений о правообладателях, их адресах для связи и последующего проведения кадастровых работ, кадастровым инженером направляется запрос через личный кабинет в Росреестр. В личном кабинете кадастрового инженера содержатся все необходимые сведения о нем – СРО, уникальный регистрационный номер, дата внесения в реестр и др. В том числе все данные сведения отражены в справке, которая прикрепляется к запросу. При этом за полную стоимость приходит выписка с отсутствием необходимых сведений и услуга считается оказанной. По результатам обращения выяснено, что сведения о кадастровом инженере не подгружены из личного кабинета кадастрового инженера к запросу. Данный технический сбой не является виной кадастрового инженера, подобные ситуации приводят к нецелесообразному увеличению стоимости работ. В целях экономии денежных средств заказчиков полагаем возможным направлять отказ без приложения пустых выписок, которые кадастровому инженеру не нужны, и стоимость которых намного ниже запрашиваемых.	Частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ и пунктом 59 Порядка № П/0329 установлено, что в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости (далее – Выписка) по запросу кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы в отношении данного земельного участка, а также о смежном с ним земельном участке при соблюдении предусмотренных частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ условий, дополнительно указываются сведения об адресе электронной почты (при наличии) и (или) о почтовом адресе, по которым в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, органом регистрации прав осуществляется связь с правообладателем (правообладателями) этого земельного участка, а также смежного с ним земельного участка (при наличии соответствующих сведений в ЕГРН, далее – адреса правообладателей земельных участков). Также отмечается, что сведения о персональных данных правообладателя объекта недвижимости, в том числе об адресе электронной почты (почтовом адресе) предоставляются только при соблюдении требований пунктов 50, 55, 64 Порядка предоставления сведений из ЕГРН, утвержденного приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149 (далее – Порядок № П/0149). В части доработки Личного кабинета кадастрового инженера информируем соответствующие релизы, устраняющие замечания, установлены в продуктивный контур.
101	Обязанность внесения сведений в ЕГРН о территориальных зонах; определение момента, когда территориальная зона считается установленной В настоящее время территориальные зоны внесены в ЕГРН. Зачастую после внесения сведений в ЕГРН в ПЗЗ вносятся изменения, границы территориальных зон изменяются. Однако, органами местного самоуправления данные изменения границ территориальных зон не вносятся в ЕГРН или вносятся через продолжительное время. Земельным кодексом РФ не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон. В связи с чем возникают ситуации, когда орган местного самоуправления утверждают схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, ориентируясь на ПЗЗ, которые не соответствуют сведениям о территориальных зонах, внесенных в ЕГРН.	В соответствии со статьей 32 Закона № 218-ФЗ органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) в том числе об установлении или изменении границ территориальных зон. Согласно статье 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации основанием для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в ПЗЗ является в том числе несоответствие сведений о границах территориальных зон, содержащихся в правилах землепользования и застройки, содержащемся в ЕГРН описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в ЕГРН сведений о границах территориальных зон. В случае изменения описания местоположения границ территориальной зоны (территориальных зон) в связи с устранением пересечения указанных границ с границами земельных участков орган местного самоуправления обеспечивает в порядке, установленном частями 3.2 и 3.3 названной статьи, внесение изменений в ПЗЗ путем приведения их в соответствие со сведениями, указанными в уведомлении, направленном органом регистрации прав. В соответствии со статьей 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях нарушение установленного законом порядка информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости (в настоящее время ЕГРН) должностным лицом, ответственным за представление в указанном порядке соответствующего документа, а равно представление в указанном порядке документа, содержащего недостоверные сведения, - влечет предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от трех тысяч до пяти тысяч рублей.
102	Возможность отображения сведений о предельных размерах земельных участков во ФГИС ЕЦП НСПД. При использовании сервиса «Градостроительная проработка онлайн» в отношении земельного участка указывается территориальная зона, в которой расположен ЗУ и основные виды разрешенного использования. Появятся ли там сведения о предельных минимальных/максимальных размерах земельных участков.	Указанные предложения предусмотрены к реализации в рамках работ по развитию ФГИС ЕЦП НСПД, четвертая очередь, этап 2 и планируются к вводу в эксплуатацию во 2 квартале 2026 года.

103 104	В техническом плане не отражаются объекты капитального строительства (ОКС), расположенные или проходящие по земельному участку (ЗУ) В соответствии с п. 37 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14.12.2021 № П/0592 Кадастровый инженер должен подать заявление на присвоение адреса вновь образованным объектам недвижимости для включения его в технические и межевые планы. Органы местного самоуправления (далее – ОМС) направляют отказы на поданные заявления о присвоении адреса вновь образованным объектам недвижимости, ссылаясь на невозможность присвоения адресов объектам, которые не стоят на государственном кадастровом учете. Какие действия должен предпринять кадастровый инженер в случае отказа? Достаточно ли будет приложить отказ ОМС к техническому или межевому плану, чтобы государственный регистратор права осуществил кадастровый учет?	Отмечаем, что действующий порядок присвоения уполномоченными органами адресов объектам недвижимости, являющимся объектами адресации, установленный Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее соответственно – Правила присвоения адресов, Постановление № 1221), в том числе по обращениям кадастровых инженеров, направляемым в соответствии с пунктом 29 Правил присвоения адресов, Приказом № П/0328/24 не изменяется. Таким образом, порядок присвоения адресов объектам недвижимости, являющимся объектами 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 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)) и подпунктом «г» (в отношении машино-мест, в том числе образуемых в результате преобразования другого помещения (помещений) и (или) машино-места (машино-мест)) пункта 8 Правил присвоения адресов. Возможность обращения кадастрового инженера, выполняющего на основании документа, предусмотренного статьей 35 или статьей 42.3 Закона № 221-ФЗ, 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. Вместе с тем обращаем внимание на следующее: адрес соответствующему объекту недвижимости может быть присвоен (внесен в государственный адресный реестр) не только при выполнении кадастровых работ, но и до начала их выполнения (до заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ), в том числе в иных случаях, предусмотренных пунктом 8 Правил присвоения адресов, с соблюдением требований пункта 21 Правил присвоения адресов (уполномоченным органом по собственной инициативе), а также по заявлениям иных физических или юридических лиц (помимо кадастрового инженера), указанных в пунктах 27 и 29 Правил присвоения адресов, которые вправе обращаться за присвоением адреса объекту адресации (пункт 7 Правил присвоения адресов); возможность присвоения объекту адресации адреса определяется уполномоченным органом (подпункт «а» пункта 19 Правил присвоения адресов); в присвоении объекту адресации адреса может быть отказано, в том числе если отсутствуют случаи и условия для присвоения объекту адресации адреса, указанные в пунктах 5, 8 – 11 Правил присвоения адресов (подпункт «г» пункта 40 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). С учетом изложенного, за разъяснением обозначенных вопросов, возникающих в ходе реализации (исполнения) кадастровыми инженерами соответствующих положений Правил присвоения адресов, в том числе в части возможности присвоения адресов объектам кадастровых работ (в части отнесения таких объектов к объектам адресации), а также относительно порядка присвоения адресов по обращениям кадастровых инженеров, направляемым в уполномоченные органы в соответствии с пунктом 29 Правил присвоения адресов, и основаниях для отказа в присвоении адреса по таким обращениям, следует обращаться непосредственно в Минфин России. Одновременно полагаем возможным отметить следующее: на основании пункта 11 (1) Правил присвоения адресов присвоенный уполномоченным органом адрес объекта адресации, являющегося образуемым объектом недвижимости, используется участниками гражданского оборота со дня осуществления государственного кадастрового учета образуемого объекта недвижимости в соответствии с Законом № 218-ФЗ; пунктом 25 (1) Правил присвоения адресов установлено, что решение о присвоении объекту адресации, являющемуся образуемым объектом недвижимости, адреса, а также решение об аннулировании адреса объекта адресации, являющегося преобразуемым объектом недвижимости, принятые уполномоченным органом на основании заявлений
------------	--	---

		физических и юридических лиц, указанных в пунктах 27 и 29 Правил присвоения адресов, в случаях, указанных в абзаце третьем подпункта «а», абзаце третьем подпункта «б», абзацах втором и третьем подпункта «в» и подпункте «г» пункта 8 Правил присвоения адресов, утрачивают свою силу по истечении одного года со дня присвоения объекту адресации адреса в случае, если не осуществлены ГКУ образуемого объекта недвижимости или снятие с государственного кадастрового учета преобразованного объекта недвижимости в соответствии с Законом № 218-ФЗ. Таким образом, присвоение адреса объекту адресации, являющемуся образуемым объектом недвижимости, при выполнении кадастровых работ в отношении такого объекта недвижимости (подготовке кадастровым инженером документов в целях осуществления его государственного кадастрового учета) осуществляется уполномоченным органом до осуществления государственного кадастрового учета образуемого объекта недвижимости. Дополнительно сообщаем что 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 письмом от 22.04.2026 № 13-4330-АБ/26, направлено информационно-разъяснительное письмо от 20.05.2026 № 20-03-06/42106 (далее - Разъяснение) 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.
105	Действующим законодательством образование многоконтурных земельных участков не регламентировано. Однако на государственном кадастровом учете уже стоят многоконтурные земельные участки, прошедшие регистрацию в период действия Федерального закона от 02.01.2000г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции, действующей до 01.01.2017г.). Как проводить кадастровые работы по преобразованию данных многоконтурных земельных участков или они утрачивают возможность внесения изменений или раздела? Как осуществлять кадастровые работы по уточнению границ и площади данных земельных участков, чтобы государственный регистратор не принял решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета?	См. вопрос № 10 в части возможности образования многоконтурных земельных участков. По вопросам 105, 160, 174 в части уточнения границ ранее учтенных многоконтурных земельных участков сообщаем, что в соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Частью 1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, установлено что ГКУ в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка (уточнение границ земельного участка), допускается в случае, если такое описание не соответствует установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к точности определения координат характерных точек границ земельных участков или в случае исправления ошибки, указанной в части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ (реестровой ошибки) в таком описании. С учетом изложенного, уточнение границ ранее учтенного земельного участка само по себе не является его образованием. При этом в письме Росреестра от 20 февраля 2026 г. № 11-1746-АБ/26 не затрагиваются вопросы, связанные с уточнением границ многоконтурных земельных участков.
106	Как получить кадастровому инженеру исходные технические документы с целью обоснования выявления реестровой ошибки при подготовке межевого плана, если при обращении в филиал ППК «Роскадастр» был получен отказ в связи с тем, что кадастровый инженер не указан в части 15 статьи 62 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».	Согласно части 15 статьи 62 Закона № 218-ФЗ правообладателю, его законному представителю, лицу, получившему нотариально удостоверенную доверенность от правообладателя или его законного представителя, по их запросам выдаются в форме документов на бумажном носителе или электронных образов документов копии документов, на основании которых сведения внесены в ЕГРН. Форма запроса о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, в виде копии документа (далее – Запрос) приведена в приложении № 1 к Порядку предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденному приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149. Подать Запрос можно одним из следующих способов: в виде бумажного документа, представляемого заявителем при личном обращении в филиал ППК «Роскадастр» или многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг независимо от места нахождения объекта недвижимости;

		почтовым отправлением в филиал ППК «Роскадастр»; в электронной форме, заполнив форму запроса о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, размещенную на ЕПГУ.
107	Действующим законодательством предусмотрено образование многоконтурных земельных участков в определенных случаях. настоящее время для размещения линейных объектов образование многоконтурных земельных участков не требуется, так как для этих целей допускается установление сервитута, публичного сервитута в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса РФ, а также предусмотрена возможность использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, в соответствии с пунктом 3 статьи 39.36 Земельного кодекса РФ. Однако, для таких линейных объектов, как, например, автомобильная дорога, по-прежнему сохраняется необходимость формирования земельных участков. Во многих населенных пунктах дороги местного значения не поставлены на кадастровый учет. Как быть в данном случае? Под одну улицу нужно формировать несколько земельных участков вместо одного, но многоконтурного? Вопрос подготовлен с учетом Письма Росреестра № 11-1746-АБ/26 от 20.02.2026 г. и п.1 ст. 3 Федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Ранее формировались многоконтурные земельные участки (пример, кадастровый номер — 47:07:0000000:96329 — Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, д. Мендсары, ул. Лесная).	См Вопрос № 10 в части возможности образования многоконтурных земельных участков и в части образования многоконтурных земельных участков под автомобильными дорогами.
114	Можно ли образовать часть земельного участка на основании уже зарегистрированного договора аренды на лесном земельном участке?	Необходимо отметить, что лесные участки в составе земель лесного фонда, сведения о которых внесены в государственный лесной реестр до 1 января 2017 года, признаются ранее учтенными объектами недвижимости. Сведения о таких лесных участках подлежат внесению в ЕГРН после уточнения их границ на основании межевого плана, что позволит избежать пересечения их границ с границами иных земельных участков (часть 2 статьи 4.6 Федерального закона от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации») В этой связи, полагаем, что ранее учтенный лесной участок не может быть преобразован в часть лесного участка, в связи с чем образование частей лесных участков из ранее учтенного лесного участка, в отношении которого зарегистрирован договор аренды, не представляется возможным. Кроме того, отмечаем, что согласно статье 6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) объектами земельных отношений являются земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки и части земельных участков. При этом части земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут являться объектами земельных отношений только в случаях, прямо установленных законами. Согласно части 2 статьи 3 Лесного кодекса Российской Федерации (далее – ЛК РФ) имущественные отношения, связанные с оборотом лесных участков, лесных насаждений, полученных при использовании лесов и осуществлении мероприятий по сохранению лесов древесины и иных лесных ресурсов, регулируются гражданским законодательством, а также ЗК РФ, если иное не установлено ЛК РФ, другими федеральными законами. Статьей 7 ЛК РФ установлено понятие лесного участка, под которым понимается ЗУ, расположенный в границах лесничеств и образованный в соответствии с требованиями земельного законодательства и ЛК РФ. В силу части 2 статьи 72 ЛК РФ объектом аренды могут быть только лесные участки, находящиеся в государственной

		или муниципальной собственности и прошедшие ГКУ. Положения части 1 статьи 4.8 Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 201-ФЗ), предусматривающие возможность предоставления в аренду частей лесных участков в целях осуществления геологического изучения недр, разведки и добычи полезных ископаемых, размещения линейных объектов, не применяются с 01.01.2026. При этом ЛК РФ не предусматривает возможность предоставления в аренду частей лесных участков. С учетом изложенного после 01.01.2026 ГКУ частей лесных участков для целей, указанных в части 1 статьи 4.8 Закона № 201-ФЗ не осуществляется (пункт 35 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ). Возможность использования частей лесных участков в указанных целях возможна путем установления сервитута (статья 39.23 ЗК РФ) и публичного сервитута для целей размещения линейных объектов (глава V.7. ЗК РФ). Также см. ответ на вопрос 57.
121	О требованиях к техническому плану в части обязательности указания адреса объекта недвижимости. Приказ 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», вступивший в силу 01.02.2026, в части обязательности указания в документах, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ, адреса объекта недвижимости, являющегося объектом адресации, в виде уникального номера адреса объекта адресации	В соответствии с изменениями, внесенными в пункт 21 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, с 01.01.2024 в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) вместо адреса объекта недвижимости, вносимого ранее в кадастр недвижимости при его наличии, указываются сведения об адресе объекта недвижимости либо об ином месте нахождения объекта недвижимости в случае, если такой объект недвижимости не является объектом адресации в соответствии с Законом № 443-ФЗ. В целях обеспечения внесения в ЕГРН указанных сведений об объекте недвижимости Приказом № П/0328/24 внесены изменения в форму технического плана, в требования к его подготовке и состав содержащихся в нем сведений, утвержденные приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (далее – Требования к подготовке технического плана). Согласно положениям подпункта 7 пункта 51 Требований к подготовке технического плана (в редакции Приказа): - в случае если объект недвижимости является объектом адресации, в техническом плане (в графе 3 строки «Сведения об адресе объекта недвижимости» раздела «Характеристики объекта недвижимости») должен быть указан уникальный номер адреса объекта адресации в государственном адресном реестре (далее – уникальный идентификатор адреса), присвоенный уполномоченным органом, в том числе на основании обращения кадастрового инженера, предусмотренного пунктом 29 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее соответственно – Правила присвоения адресов, Постановление № 1221) (то есть когда сведения об адресе такого объекта недвижимости внесены в государственный адресный реестр, в том числе на основании указанного обращения), либо адрес объекта недвижимости на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, принятого до вступления в силу Постановления № 1221 (в случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса объекта недвижимости); - уникальный идентификатор адреса указывается в техническом плане на основании сведений об адресе, размещенных в государственном адресном реестре и предоставленных в соответствии со статьей 8 Закона № 443-ФЗ; реквизиты документа, содержащего соответствующие сведения государственного адресного реестра, указываются в разделе «Исходные данные»; - сведения об ином месте нахождения объекта недвижимости в объеме сведений, предусмотренных пунктом 51 Требований к подготовке технического плана (в строках «Сведения об ином месте нахождения объекта недвижимости, не являющегося объектом адресации, в структурированном виде» и «Дополнительные сведения о месте нахождения объекта недвижимости»), могут быть указаны в случае, если такой объект недвижимости не является объектом адресации в соответствии с Законом № 443-ФЗ и пунктом 5 Правил присвоения адресов. Таким образом, необходимость указания уникального идентификатора адреса объекта недвижимости (в соответствующей строке технического плана, содержащей сведения об адресе объекта недвижимости) отсутствует в случае наличия акта уполномоченного органа о присвоении объекту недвижимости адреса в порядке, установленном до вступления в силу Правил присвоения адресов, а также в случае, когда объект недвижимости не является объектом адресации. Пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ установлено, что осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

122	О требованиях к техническому плану в части обязательности указания года завершения строительства объекта недвижимости в соответствии с годом обращения в орган регистрации прав за ГКУ/ГРП, в т.ч. в отношении объектов, для строительства которых не требуется получение разрешительных документов. Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 487-ФЗ), вступивший в силу с 01 марта 2025 года, в части определения момента завершения строительства объекта капитального строительства.	В соответствии с частью 13 статьи 52 ГрК РФ 13. В случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 ГрК РФ для строительства или реконструкции здания или сооружения не требуются получение разрешения на строительство и (или) подготовка проектной документации, строительство или реконструкция здания или сооружения (помещений или машино-мест в таких здании или сооружении) считаются завершенными со дня осуществления их государственного кадастрового учета.
123	Образование многоконтурного земельного участка (далее - МЗУ). Письмо Росреестра от 20.02.2026 №11-1746-АБ/26. Письмо Росреестра от 16.11.2021 №14-16081/21@. Возможность образования МЗУ действующим законодательством не исключается. Приказом Росреестра от 14.12.2021 №П/0592 (глава V) предусмотрены особенности подготовки межевого плана ЗУ, границы которых представляют собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными ЗУ или землями. В настоящее время имеется многочисленная судебная практика, указывающая на возможность образования МЗУ (например, кассационное определение Верховного суда РФ от 18.06.2025 №127-КАД25-5-К4, определение Верховного суда РФ от 30.06.2020 №308-ЭС20-8726 и др.)	См. вопрос № 10 в части возможности образования многоконтурных земельных участков.
124	О порядке согласования местоположения границ земельных участков. Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если: - в ЕГРН отсутствуют сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручении (ч. 8 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон №221-ФЗ)). В получаемых кадастровыми инженерами выписках из ЕГРН при наличии указанных сведений в ЕГРН названные сведения не отображаются. Согласование местоположения границ земельного участка может быть проведено с наследником лица, обладавшего смежным земельным участком на праве, указанном в ч. 3 ст. 39 Закона № 221-ФЗ (письмо Росреестра от 22.04.2025 №13-00621/25). Необходимо ли согласование границ со всеми наследниками, имеющими право на наследование, либо достаточным является согласование с одним из них. Нотариусы отказывают (не предусмотрено законом) в выдаче сведений о круге наследников на имущество умершего (наследник при	Согласно части 8 статьи 20 Закона № 218-ФЗ кадастровый инженер вправе направлять запросы о предоставлении сведений и информации, необходимых для выполнения им кадастровых работ, в государственные информационные системы, содержащие сведения, которые могут быть получены с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия, посредством использования электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера». Кадастровые инженеры наделены правом получения сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) ограниченного доступа, необходимых им для осуществления кадастровых работ (часть 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ). Сведения, содержащиеся в ЕГРН, необходимые для выполнения кадастровым инженером кадастровых работ, предоставляются в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ. Порядок и способы направления запросов о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, установлены приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149 «Об установлении Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и Порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» (далее – Порядок). Запрос кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы в отношении земельного(ых) участка(ов) или комплексные кадастровые работы, содержащий указание на предоставление в том числе сведений из ЕГРН об адресах правообладателей земельных участков, заверяется подписью и печатью кадастрового инженера в случае представления запроса в виде бумажного документа, усиленной квалифицированной электронной подписью такого кадастрового инженера в случае представления запроса в электронной форме (пункт 44 Порядка). Для получения в составе выписки из ЕГРН об объекте недвижимости или кадастрового плана территории сведений об адресах правообладателей земельных участков к запросу кадастрового инженера прилагается соответственно копия документа, на основании которого выполняются такие кадастровые работы (выписка из такого документа), копия государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ, а также справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, является работником юридического лица, если договор подряда либо государственный или муниципальный контракт заключен с таким юридическим лицом либо кадастровые работы выполняются для

	согласовании границ так же не располагают данной информацией (например, срок принятия наследства не истек и др.)	собственных нужд такого юридического лица, или документ, подтверждающий факт внесения сведений об индивидуальном предпринимателе в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей, или копия такого документа. Электронные образы приложенных к запросу документов должны позволять прочитать текст документа и распознать реквизиты документа. Вместо копии государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ в качестве основания запроса сведений об адресах правообладателей земельных участков допускается указывать информацию о размещении сведений о государственном или муниципальном контракте на официальном сайте в реестре контрактов, заключенных заказчиками, единой информационной системы в сфере закупок (пункт 50 Порядка). Наследники являются правообладателями с даты открытия наследства. Согласно разъяснениям приведенным в пункте 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» (далее - постановления Пленума), наследник, принявший наследство, независимо от времени и способа его принятия считается собственником наследственного имущества, носителем имущественных прав и обязанностей со дня открытия наследства вне зависимости от факта государственной регистрации прав на наследственное имущество и ее момента. При этом получение свидетельства о праве на наследство является правом, а не обязанностью наследника (пункт 7 постановления Пленума). С учетом изложенного под совершением наследником действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства, следует понимать совершение действий по управлению, распоряжению и пользованию наследственным имуществом, поддержанию его в надлежащем состоянии, в которых проявляется отношение наследника к наследству как к собственному имуществу. Таким образом, при наследовании права наследодателя на недвижимое имущество считаются перешедшими к наследнику со дня открытия наследства, то есть по общему правилу – со дня смерти наследодателя (статья 1114 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом в согласовании должны учувствовать все наследники.
125	С 1 февраля 2026 года вступил в силу приказ Росреестра от 23.10.2024 № П/0328/24, согласно которому в документах на осуществление кадастрового учета (межевой или технический план, карта-план территории) должна быть указана информация об адресе объекта в виде его уникального идентификатора. Ранее кадастровые инженеры должны были указывать в документах полный адрес объекта. Теперь вместо длинного текстового адреса в документах будет указываться его цифровой код - уникальный идентификатор адреса, который присваивается каждому дому, участку в Государственном адресном реестре (ГАР). Если адреса у дома или участка ещё нет, то кадастровый инженер должен сам инициировать его присвоение. Управление Курской области довело информацию до кадастровых инженеров, что отсутствие в документах адреса в виде его уникального идентификатора должно являться основанием для приостановления учетно-регистрационных действий. Согласно информации, размещенной на официальном сайте Росреестра «Несмотря на внедрение 1 февраля практики использования уникальных идентификаторов адресов недвижимости, отсутствие в документах ФИАС ID не будет препятствием для постановки объекта на кадастровый учет, поясняют в Росреестре. Это не станет препятствием в том числе при регистрациях в рамках дачной и гаражной амнистии. «Речь идет о случаях, когда адрес не был присвоен в установленном порядке или объект не является объектом	На основании части 3 статьи 5 Закона № 443-ФЗ уполномоченные органы присваивают адреса объектам адресации, изменяют адреса объектов адресации, аннулируют их в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее соответственно – Правила присвоения адресов, Постановление № 1221). С учетом изложенного отмечаем, что действующий порядок присвоения уполномоченными органами адресов объектам недвижимости, являющимся объектами адресации, установленный Правилами присвоения адресов (в том числе по обращениям кадастровых инженеров, направляемым в соответствии с пунктом 29 Правил присвоения адресов), Приказом № П/0328/24 не изменяется. Таким образом, порядок присвоения адресов объектам недвижимости, являющимся объектами адресации, определяется Правилами присвоения адресов и не регулируется Приказом. В этой связи обращаем внимание на следующее: адрес соответствующему объекту недвижимости может быть присвоен (внесен в государственный адресный реестр) не только при выполнении кадастровых работ, но и до начала их выполнения (до заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ), в том числе в иных случаях, предусмотренных пунктом 8 Правил присвоения адресов, с соблюдением требований пункта 21 Правил присвоения адресов (уполномоченным органом по собственной инициативе), а также по заявлениям иных физических или юридических лиц (помимо кадастрового инженера), указанных в пунктах 27 и 29 Правил присвоения адресов, которые вправе обращаться за присвоением адреса объекту адресации (пункт 7 Правил присвоения адресов); возможность присвоения объекту адресации адреса определяется уполномоченным органом (подпункт «а» пункта 19 Правил присвоения адресов); в присвоении объекту адресации адреса может быть отказано, в том числе если отсутствуют случаи и условия для присвоения объекту адресации адреса, указанные в пунктах 5, 8 – 11 Правил присвоения адресов (подпункт «г» пункта 40 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). На основании изложенного, за разъяснением вопросов, возникающих в ходе реализации (исполнения) кадастровыми инженерами соответствующих положений Правил присвоения адресов, в том числе

	адресации. В таких ситуациях в документах указывается местонахождение конкретного объекта недвижимости». В связи с чем просим уточнить какие случаи являются исключением.	в части отнесения к объектам адресации соответствующих объектов недвижимости и возможности присвоения таким объектам адресов, а также относительно порядка присвоения адресов по обращениям кадастровых инженеров, направляемым в уполномоченные органы в соответствии с пунктом 29 Правил присвоения адресов, следует обращаться непосредственно в Минфин России. Вместе с тем относительно необходимости указания уникального номера адреса объекта адресации в государственном адресном реестре (далее – уникальный идентификатор адреса, ГАР) при выполнении кадастровых работ в отношении соответствующих объектов недвижимости, отмечаем следующее. В соответствии с изменениями, внесенными в пункт 21 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, с 01.01.2024 в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) вместо адреса объекта недвижимости, вносимого ранее в кадастр недвижимости при его наличии, указываются сведения об адресе объекта недвижимости либо об ином месте нахождения объекта недвижимости в случае, если такой объект недвижимости в соответствии с Законом № 443-ФЗ не является объектом адресации. В целях обеспечения внесения в ЕГРН указанных сведений об объекте недвижимости Приказом внесены изменения в формы межевого плана, технического плана, карты-плана территории (далее – документы), в требования к их подготовке и состав сведений, содержащихся в документах, которыми предусматривается указание кадастровым инженером в соответствующей строке документа, содержащей сведения об адресе объекта недвижимости: уникального идентификатора адреса, присвоенного уполномоченным органом, в том числе на основании обращения кадастрового инженера, предусмотренного пунктом 29 Правил присвоения адресов – если сведения об адресе такого объекта недвижимости внесены в ГАР; адреса объекта недвижимости на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, принятого до вступления в силу Постановления № 1221 – в случае отсутствия в ГАР адреса объекта недвижимости. Также указанными изменениями устанавливается: уникальный идентификатор адреса указывается в соответствующей строке документа на основании сведений об адресе, размещенных в ГАР и предоставленных в соответствии со статьей 8 Закона № 443-ФЗ (реквизиты документа, содержащего соответствующие сведения ГАР, указываются в разделе «Исходные данные»); сведения об ином месте нахождения соответствующего объекта недвижимости указываются в документе в случае если такой объект недвижимости не является объектом адресации в соответствии с Законом № 443-ФЗ. Таким образом, необходимость указания уникального идентификатора адреса объекта недвижимости в соответствующей строке документа, содержащей сведения об адресе объекта недвижимости, отсутствует в случае наличия акта уполномоченного органа о присвоении объекту недвижимости адреса в порядке, установленном до вступления в силу Правил присвоения адресов, а также в случае, когда объект недвижимости не является объектом адресации. Кроме того, полагаем, что если на основании обращения кадастрового инженера, предусмотренного пунктом 29 Правил присвоения адресов, сведения об адресе такого объекта недвижимости не внесены в ГАР ввиду отсутствия возможности присвоения ему адреса (отсутствия случаев и условий для присвоения объекту адресации адреса, указанных в пунктах 5, 8 – 11 Правил присвоения адресов), установленного уполномоченным органом (путем принятия органом местного самоуправления решения об отказе в присвоении адреса такому объекту на основании подпункта «г» пункта 40 Правил присвоения адресов), и отсутствует акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, о присвоении такому объекту недвижимости адреса в порядке, установленном до вступления в силу Постановления № 1221, в документе также могут быть указаны сведения об ином месте нахождения соответствующего объекта недвижимости. В указанном случае в разделе «Заключение кадастрового инженера» документа, необходимо привести информацию об обращении кадастрового инженера с заявлением о присвоении соответствующему объекту недвижимости адреса на основании абзаца четвертого пункта 29 Правил присвоения адресов и о решении, принятом уполномоченным органом по такому обращению, с указанием его реквизитов и оснований принятия (в целях подтверждения принятия органом местного самоуправления решения об отказе в присвоении адреса такому объекту на основании подпункта «г» пункта 40 Правил присвоения адресов).
126	Допустимое количество реестровых ошибок в отношении одного земельного участка, в том числе по подготовленным межевым планам разными кадастровыми инженерами.	Действующим законодательством не установлено ограничение по количеству исправлений реестровых ошибок в отношении одного объекта. При этом необходимо учитывать, что согласно пункту 32 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ при уточнении сведений о местоположении границ земельного участка и (или) его площади допускается увеличение площади относительно площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН (содержались в ЕГРН до уточнения границ

	В отношении одного объекта, поступает обращение об исправлении реестровой ошибки в границах несколько раз от разных кадастровых инженеров.	земельного участка), на величину не более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством, или, если такой размер не установлен, на величину не более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН (содержались в ЕГРН до уточнения границ земельного участка, если при таком уточнении границ была допущена ошибка, указанная в части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ). Следует отметить, что факт выявления реестровых ошибок является одним из оснований исключения кадастрового инженера из СРО КИ (пункт 6 части 15 статьи 29 Закона № 221-ФЗ).
127	Сведения об адресе объекта недвижимости (если такой объект является объектом адресации), включающие уникальный номер адреса объекта адресации в государственном адресном реестре (уникальный идентификатор адреса) не вносятся в межевой и технические планы. Либо, указывается неверный идентификатор.	В соответствии с изменениями, внесенными в пункт 21 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, с 01.01.2024 в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) вместо адреса объекта недвижимости, вносимого ранее в кадастр недвижимости при его наличии, указываются сведения об адресе объекта недвижимости либо об ином месте нахождения объекта недвижимости в случае, если такой объект недвижимости не является объектом адресации в соответствии с Законом № 443-ФЗ. В целях обеспечения внесения в ЕГРН указанных сведений об объекте недвижимости Приказом № П/0328/24 внесены изменения в форму межевого плана и технического плана, в требования к их подготовке и состав сведений, содержащихся в указанных документах, утвержденные приказами Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 и от 15.03.2022 № П/0082. Так, согласно положениям пункта 50 Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592, и подпункта 7 пункта 51 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (в редакции Приказа): в случае если объект недвижимости является объектом адресации, в межевом плане и техническом плане (в соответствующей строке документа, содержащей сведения об адресе объекта недвижимости) должен быть указан уникальный номер адреса объекта адресации в государственном адресном реестре (далее – уникальный идентификатор адреса), присвоенный уполномоченным органом, в том числе на основании обращения кадастрового инженера, предусмотренного пунктом 29 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее соответственно – Правила присвоения адресов, Постановление № 1221) – то есть когда сведения об адресе такого объекта недвижимости внесены в государственный адресный реестр, в том числе на основании указанного обращения, либо адрес объекта недвижимости на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, принятого до вступления в силу Постановления № 1221 - в случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса объекта недвижимости; сведения об ином месте нахождения объекта недвижимости в объеме сведений, предусмотренных вышеуказанными пунктами, могут быть указаны в случае, если такой объект недвижимости не является объектом адресации в соответствии с Законом № 443-ФЗ и пунктом 5 Правил присвоения адресов; уникальный идентификатор адреса указывается в межевом плане и техническом плане на основании сведений об адресе, размещенных в государственном адресном реестре и предоставленных в соответствии со статьей 8 Закона № 443-ФЗ (реквизиты документа, содержащего соответствующие сведения государственного адресного реестра, указываются в разделе «Исходные данные»). Таким образом, необходимость указания уникального идентификатора адреса объекта недвижимости в межевых и технических планах (в соответствующей строке документа, содержащей сведения об адресе объекта недвижимости) отсутствует в случае наличия акта уполномоченного органа о присвоении объекту недвижимости адреса в порядке, установленном до вступления в силу Правил присвоения адресов, а также в случае, когда объект недвижимости не является объектом адресации. Кроме того, полагаем, что при отсутствии уникального идентификатора адреса, присвоенного уполномоченным органом соответствующему объекту недвижимости в установленном Правилами присвоения адресов порядке на основании обращения кадастрового инженера, а именно его неприсвоения ввиду принятия органом местного самоуправления решения об отказе в присвоении адреса такому объекту на основании подпункта «г» пункта 40 Правил присвоения адресов (в связи с отсутствием случаев и условий для присвоения объекту адресации адреса, указанных 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)

		и отсутствии акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, о присвоении такому объекту недвижимости адреса в порядке, установленном до вступления в силу Постановления № 1221, в техническом и межевом планах могут быть указаны сведения об ином месте нахождения соответствующего объекта недвижимости. В указанном случае в разделе «Заключение кадастрового инженера» такого технического или межевого плана необходимо привести информацию об обращении кадастрового инженера с заявлением о присвоении соответствующему объекту недвижимости адреса на основании абзаца четвертого пункта 29 Правил присвоения адресов и о решении, принятом уполномоченным органом по такому обращению, с указанием его реквизитов и оснований принятия (в целях подтверждения принятия органом местного самоуправления решения об отказе в присвоении адреса такому объекту на основании подпункта «г» пункта 40 Правил присвоения адресов). Дополнительно отмечаем, что пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ установлено, что осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.
128	Для обоснования возможности выдела в счёт доли (долей) в праве общей собственности на ЗУ из земель сельхоз назначения размером менее чем предусмотрено законодательством (менее 1 га) необходимо представлять дополнительные документы. В практике Управления имеются случаи принятия решений о приостановлении учетно-регистрационных действий по причине того, что площадь образуемого в счет выдела земельного участка не соответствует предельным минимальным размерам, установленным законодательством для земель сельскохозяйственного назначения, а именно менее 1 га. Особенности процедуры выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предусматриваются Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон об обороте). Согласно пункту 1 статьи 13 Закона об обороте участник или участники долевой собственности на ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить ЗУ в счет своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и Законом об обороте. В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Закона об обороте минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного законодательства. Областной закон Ленинградской области от 02.12.2005 №107-оз «Об отдельных вопросах оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области» (далее - Областной закон №107-оз) регулирует отдельные вопросы оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области.	Относительно выдела земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения сообщаем. Согласно пункту 1 статьи 11.5 ЗК РФ при выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом ЗУ, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный ЗУ). Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются Федеральным законом от 23 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) (пункт 3 статьи 11.5 ЗК РФ). В соответствии с пунктом 5 статьи 11.2 ЗК РФ образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Законом № 101-ФЗ). В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона № 101-ФЗ участник или участники долевой собственности на ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить ЗУ в счет своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным ЗК РФ и Законом № 101-ФЗ. ЗУ образуется путем выдела в счет земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или путем выдела земельного участка в порядке, установленном пунктами 4 – 6 статьи 13 Закона № 101-ФЗ (пункт 2 статьи 13 Закона № 101-ФЗ). Минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного законодательства (абзац 1 пункта 1 статьи 4 Закона № 101-ФЗ). Требования пункта 1 статьи 4 Закона № 101-ФЗ не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на ЗУ для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации (абзац 2 пункта 1 статьи 4 Закона № 101-ФЗ). Дополнительно отмечаем, что, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения), является Минсельхоз России (постановление Правительства Российской Федерации от 12 июня 2008 г. № 450). В связи с этим данный вопрос требует дополнительной проработки с Минсельхозом России.

Согласно части 1 статьи 3 Областного закона № 107-оз минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области не может быть менее одного гектара, также как и для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, Областным законом Ленинградской области от 13.11.2015 №118-оз установлен предельный минимальный размер земельных участков в размере 5 гектар.

Исключением согласно абзаца 4 пункта 1 статьи 4 Закона об обороте являются случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на ЗУ для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации.

Аналогичная норма содержится в пункте 7 статьи 12 Федерального закона от 11.06.2003 N 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (далее – Закон о КФК), согласно которому минимальные размеры земельных участков не устанавливаются для фермерских хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков, установленных законами субъектов Российской Федерации (действует в отношении образования земельных участков из земель).

Следует обратить внимание на то, что перечень видов основной деятельности хозяйства, установленный в рассматриваемой норме, не является исчерпывающим.

Поэтому, полагаем, главным критерием применения пункта 7 статьи 12 Закона о КФХ, абзаца 4 пункта 1 статьи 4 Закона об обороте является применение технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков.

Таким образом, при представлении документов, поступивших на государственный кадастровый учет и регистрацию права в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, в случае, если заявитель полагает, что образуемые земельные участки попадают под

случай, предусмотренный абзацем 4 пункта 1 статьи 4 Закона об обороте, должны быть представлены, помимо остальных необходимых документов для постановки земельного участка на кадастровый учет и регистрацию прав, документы о государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства, основной деятельностью которого является производство сельскохозяйственной продукции, а также документы, обосновывающие, что производство будет осуществлено по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации.

Возможность использования земельного участка сельскохозяйственного назначения особенного небольшой площадью по целевому назначению индивидуальна и зависит, в том числе, от местоположения земельного участка, ландшафтно-экологической характеристики, эколого-генетической характеристики почв. Технология выращивания сельскохозяйственных культур включает в себя, в том числе, определение потребностей культуры, выбор участка и почвы, планирование посадок, посева, внесение удобрений, уход за растениями, защита от вредителей и болезней, сбор урожая. При этом учитываются температурные режимы, влажность, освещение, подходящие для конкретной культуры, оптимальное плодородие почв и состав почвы и т.д. Разработка технологии производства сельскохозяйственной продукции, как совокупность производственных процессов в сельскохозяйственной отрасли, а также научное описание способов выращивания сельскохозяйственной продукции, входит в программу подготовки специалистов с высшим образованием в сфере сельского хозяйства.

Документы, обосновывающие, что производство сельскохозяйственной продукции будет осуществлено по технологии, допускающей использование образуемого земельного участка площадью менее 1га, заявителями не представляются.

В заключении кадастрового инженера отсутствуют какое-либо обоснование размера образуемого земельного участка, в том числе, о виде деятельности в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации.

Выше приведенная правовая позиция Управления также подтверждается сформировавшейся судебной практикой:

- апелляционное определение Ленинградского областного суда от 23.10.2025 по делу № 33а-5055/2025;
- апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 07.09.2016 по делу № 33а-19352/2016;
- апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 09.12.2015 по делу № 33а-22103/2015.

129	Будет ли являться основанием для приостановления учетных действий отсутствие в межевом или техническом плане информации об адресе объекта в виде его уникального идентификатора из ГАР (при отсутствии иных причин, препятствующих осуществлению таких действий)? В свете Приказа № П/0328/24 уникальный идентификатор адреса должен быть указан в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории. При этом в требованиях к подготовке вышеуказанных планов, а также частью 36 статьи 70 Закона № 218-ФЗ³⁵ не исключена возможность указания сведений о местоположении объекта недвижимости.	Да, см. ответ на вопрос 44.
131	Имеются ли полномочия у саморегулируемой организации кадастровых инженеров давать оценку принятым органом регистрации прав решениям о необходимости устранения воспроизведенных в ЕГРН реестровых ошибок и может ли СРО КИ по своему усмотрению осуществлять подсчет данных решений в целях соблюдения пункта 6 части 15 статьи 29 Закона № 221-ФЗ? В соответствии с пунктом 6 части 15 статьи 29 Закона N 221-ФЗ кадастровый инженер исключается из саморегулируемой организации кадастровых инженеров в случае принятия за последние три года деятельности кадастрового инженера органом регистрации прав десяти и более решений о необходимости устранения воспроизведенных в ЕГРН ошибок, содержащихся в межевом плане, техническом плане или карте-плане территории и связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при определении местоположения границ земельных участков или местоположения зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства. Управлением Росреестра по Пермскому краю направлена в адрес Ассоциации Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация) информация о принятии двух решений о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, допущенных кадастровыми инженерами, являющимися членами Ассоциации. Ассоциацией в ответном письме дана оценка решениям органа регистрации прав, выражено несогласие с принятыми решениями, указано, что данные решения не будут засчитаны кадастровым инженерам в статистику, являющуюся основанием для исключения инженера из членов СРО КИ. По мнению Управления Росреестра по Пермскому краю саморегулируемой организацией превышены полномочия.	В соответствии с действующим законодательством у СРО КИ отсутствуют полномочия по оценке принятых органом регистрации прав решениям. В случае несогласия с принятым органом регистрации прав решением о необходимости устранения воспроизведенных в ЕГРН реестровых ошибках СРО КИ вправе обжаловать его. До момента отмены судом такого решения, оно учитывается как обстоятельство, являющееся основанием для применения пункта 6 части 15 статьи 29 Федерального закона о кадастровой деятельности.
132	Рассматривает ли СРО КИ совместно с Национальным объединением саморегулируемых организаций кадастровых инженеров возможность усиления мер дисциплинарного воздействия виде штрафа? Положение об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за	С 01.04.2026 действует в новой редакции Положение об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, рассмотрении жалоб на действия своих членов, порядке применения мер дисциплинарного воздействия, утвержденное Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (протокол № 02/26 от 27.02.2026), (далее –

	профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, рассмотрении дел о применении к кадастровым инженерам мер дисциплинарной ответственности» (утв. Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, протокол от 14.11.2022 N 10/22). Меры дисциплинарного воздействия: иные меры, установленные внутренними документами саморегулируемой организации, могут применяться в случае, если настоящим Положением не установлены основания для применения конкретной меры дисциплинарного воздействия (пп.4 п.89.1 Положения).	Положение о контроле). Мера дисциплинарного воздействия в виде штрафа Положением о контроле не предусмотрена. Вместе с тем, СРО КИ вправе установить внутренними документами иные дополнительные меры (подпункт 7 пункта 89.1 Положения о контроле).
133	Каким образом проводится работа в СРО КИ со своими членами по некачественному предоставлению документов в орган регистрации прав, по снижению количества таких документов и нивелированию/исключению со стороны КИ нарушений? Контроль за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности (ст.30 Закона № 221-ФЗ).	Контроль за соблюдением кадастровыми инженерами требований Федерального закона о кадастровой деятельности, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений и установленных саморегулируемыми организациями стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров; применение в отношении своих членов предусмотренных Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» мер дисциплинарной ответственности является обязанностью СРО КИ (часть 1, пункты 2, 3 части 8 статьи 30 Федерального закона о кадастровой деятельности). СРО КИ осуществляет контроль за профессиональной деятельностью своих членов путем проведения плановых и внеплановых проверок (часть 9 статьи 30.1 Федерального закона о кадастровой деятельности). Методический орган СРО КИ обеспечивает проведение анализа результатов кадастровой деятельности членов СРО КИ, подготовку предложений по стандартизации кадастровой деятельности, подготовку предложений по совершенствованию деятельности такой СРО КИ, по порядку взаимодействия СРО КИ со своими членами, организует и контролирует стажировку (часть 8 статьи 30.1 Федерального закона о кадастровой деятельности). В рамках исполнения поручения руководителя Росреестра от 20.10.2022 № ОС-068/22 территориальные органы Росреестра направляют в СРО КИ информацию о нарушениях, допущенных кадастровыми инженерами в отчетном периоде, в том числе исходя из анализа работы соответствующего кадастрового инженера в субъекте. Вместе с тем, при необходимости, также учитываются результаты деятельности за предыдущие периоды, степень тяжести нарушения и иные параметры. Кроме того, территориальные органы Росреестра направляют в СРО КИ информацию о выявленных нарушениях кадастровых инженерах в рамках рассмотрения обращений граждан, а также в рамках проведения иных мероприятий, направленных на сокращение количества приостановлений государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.
134	Согласно пункту 5 Постановления Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», определены объекты адресации. Возникает вопрос: предусмотрены ли в данном постановлении исключения, то есть объекты, которые не подпадают под понятие объекта адресации, или же перечень, установленный в упомянутом пункте, является исчерпывающим? Объекты, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества, в границах территории гаражного объединения также являются объектами адресации.	На основании части 3 статьи 5 Закона № 443-ФЗ уполномоченные органы присваивают адреса объектам адресации, изменяют адреса объектов адресации, аннулируют их в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее соответственно – Правила присвоения адресов, Постановление № 1221). Согласно пункту 3 статьи 2 Закона № 443-ФЗ под объектом адресации понимается объект капитального строительства, ЗУ или другой объект, предусмотренный установленным Правительством Российской Федерации перечнем объектов адресации. Перечень объектов адресации приведен в пункте 5 Правил присвоения адресов. Случаи и условия присвоения адреса объектам адресации установлены пунктами 8 – 11 и 21 Правил присвоения адресов. При этом разъяснения по вопросам применения Правил присвоения адресов дает Минфин России с участием ФНС России (пункт 2 Постановления № 1221).

		Также Минфин России определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим нормативно-правовое регулирование в области отношений, возникающих в связи с ведением государственного адресного реестра, эксплуатацией ФИАС, а также с использованием содержащихся в государственном адресном реестре сведений об адресах, ФНС России определена оператором ФИАС (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 поставленных вопросов применения пункта 5 Правил присвоения адресов (в части установленного перечня объектов адресации) к компетенции Росреестра не отнесено. За разъяснением обозначенного вопроса отнесения к объектам адресации соответствующих объектов, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории гаражного назначения, следует обращаться непосредственно в Минфин России.
135	Рассмотреть возможность подготовки технического плана здания (строения), созданного на земельном участке с разрешенным использованием для ведения дачного хозяйства, садоводства (категория земель сельскохозяйственного назначения), без указания уникального номера адреса объекта адресации в государственном адресном реестре при наличии решения органа местного самоуправления об отказе в присвоении адреса. Участились случае представления заявок на единую процедуру на жилые дома, созданные на земельных участках с разрешенным использованием для ведения дачного хозяйства (садоводства) (категория земель сельскохозяйственного назначения), расположенных вне населенного пункта на территории, для которой определена зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ. Данные земельные участки не отнесены к садовым (огородническим) товариществам, так как границы товарищества на данной территории не определены. В связи с тем, что ЗУ находится вне населенного пункта, в дополнение к обязательным адресообразующим элементам необходимо наименование элемента планировочной структуры – следующий пункт в последовательности адресообразующих элементов, установленных п.44 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 (далее – Правила). В данном случае таким элементом планировочной структуры является территория садоводческого некоммерческого товарищества (далее – СНТ). Учитывая изложенное, Администрация муниципального образования отказывает в присвоении адреса земельному участку и созданному на нем жилому дому, по причине того, что границы СНТ на данной территории не установлены.	В целях обеспечения внесения в ЕГРН указанных сведений об объекте недвижимости Приказом № П/0328/24 внесены изменения в форму технического плана, в требования к его подготовке Согласно положениям подпункта 7 пункта 51 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (в редакции приказа 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»): в случае если объект недвижимости является объектом адресации, в техническом плане (в графе 3 строки «Сведения об адресе объекта недвижимости» раздела «Характеристики объекта недвижимости») должен быть указан уникальный номер адреса объекта адресации в государственном адресном реестре (далее – уникальный идентификатор адреса), присвоенный уполномоченным органом, в том числе на основании обращения кадастрового инженера, предусмотренного пунктом 29 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее соответственно – Правила присвоения адресов, Постановление № 1221) (то есть когда сведения об адресе такого объекта недвижимости внесены в государственный адресный реестр, в том числе на основании указанного обращения), либо адрес объекта недвижимости на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, принятого до вступления в силу Постановления № 1221 (в случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса объекта недвижимости); уникальный идентификатор адреса указывается в техническом плане на основании сведений об адресе, размещенных в государственном адресном реестре и предоставленных в соответствии со статьей 8 Закона № 443-ФЗ; реквизиты документа, содержащего соответствующие сведения государственного адресного реестра, указываются в разделе «Исходные данные»; сведения об ином месте нахождения объекта недвижимости в объеме сведений, предусмотренных пунктом 51 Требований к подготовке технического плана (в строках «Сведения об ином месте нахождения объекта недвижимости, не являющегося объектом адресации, в структурированном виде» и «Дополнительные сведения о месте нахождения объекта недвижимости»), могут быть указаны в случае, если такой объект недвижимости не является объектом адресации в соответствии с Законом № 443-ФЗ и пунктом 5 Правил присвоения адресов. Таким образом, необходимость указания уникального идентификатора адреса объекта недвижимости (в соответствующей строке технического плана, содержащей сведения об адресе объекта недвижимости) отсутствует в случае наличия акта уполномоченного органа о присвоении объекту недвижимости адреса в порядке, установленном до вступления в силу Правил присвоения адресов, а также в случае, когда объект недвижимости не является объектом адресации. Перечень объектов адресации приведен в пункте 5 Правил присвоения адресов, случаи и условия присвоения адреса объектам адресации установлены пунктами 8 – 11 и 21 Правил присвоения адресов. Требования к структуре адреса земельных участков и зданий, а также последовательности их адресообразующих элементов (реквизитов) предусмотрены пунктами 44-50 Правил присвоения адресов. При этом перечень обязательных адресообразующих элементов для всех видов объектов адресации содержится в пункте 47 Правил присвоения адресов, перечни дополнительных адресообразующих элементов для земельного участка и здания приведены соответственно с в пунктах 49 и 50 Правил

		присвоения адресов. С учетом указанных положений Правил присвоения адресов наименование элемента планировочной структуры в структуре адреса земельного участка и здания не является обязательным (включается при наличии). Вместе с тем необходимо учитывать следующее: возможность присвоения объекту адресации адреса определяется уполномоченным органом (подпункт «а» пункта 19 Правил присвоения адресов); перечень документов, на основании которых уполномоченными органами принимаются решения о присвоении объекту адресации адреса или аннулировании его адреса, содержится в пункте 34 Правил присвоения адресов и является исчерпывающим (закрытым); причины отказа в присвоении объекту адресации адреса перечислены в пункте 40 Правил присвоения адресов, указанный в нем перечень оснований для принятия такого решения является исчерпывающим. При этом разъяснения по вопросам применения Правил присвоения адресов дает Министерство финансов Российской Федерации с участием Федеральной налоговой службы (пункт 2 Постановления № 1221). С учетом изложенного, за разъяснением обозначенных вопросов, возникающих в ходе реализации (исполнения) кадастровыми инженерами соответствующих положений Правил присвоения адресов, в том числе в части возможности присвоения адресов объектам кадастровых работ (в части отнесения таких объектов к объектам адресации), а также относительно порядка присвоения адресов по обращениям кадастровых инженеров, направляемым в уполномоченные органы в соответствии с пунктом 29 Правил присвоения адресов, и основаниях для отказа в присвоении адреса по таким обращениям, следует обращаться непосредственно в Минфин России. Дополнительно сообщаем что 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 письмом от 22.04.2026 № 13-4330-АБ/26, направлено информационно-разъяснительное письмо от 20.05.2026 № 20-03-06/42106 (далее - Разъяснение) 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. Одновременно в Разъяснениях 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.
136	При уточнении границ земельного участка выявлена ошибки в описании местоположения границ смежного земельного участка. Согласно ч. 2.1 ст. 43 218-ФЗ в указанном случае в межевой план включается обоснование наличия ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, а местоположение границ указанных земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. Допустимо ли опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных	Законодательством установлены различные случаи, при которых местоположение границ земельных участков считаются согласованными как при наличии в Акте согласования личных подписей заинтересованных лиц (часть 2 статьи 40 Закона № 221-ФЗ и части 2 и 2.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, так и при отсутствии таких подписей (часть 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ), при этом в случаях, предусмотренных частями 2 и 2.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ местоположение границ земельных участков считается согласованными исключительно при наличии в Акте согласования личных подписей личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. При проведении согласования местоположения границ необходимо учитывать, что согласно положениям статьи 40 Закона № 221-ФЗ и статьи 43 Закона № 218-ФЗ: если при государственном кадастровом учете земельного участка не будет одновременно осуществляться внесение изменений в сведения ЕГРН о местоположении границ смежных и не смежных с ним земельных участков, то согласование местоположения границ и оформление Акта согласования и межевого плана должно осуществляться с

	участков в порядке, установленном Федеральным законом «О кадастровой деятельности», и включение в состав приложения к межевому плану копий страниц печатного издания, содержащих такое извещение, в случае отсутствия сведений об адресе правообладателя смежного земельного участка в ЕГРН? Правообладатель смежного земельного участка проживает за границей.	учетом положений части 8 статьи 39 и части 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ (в Акте согласования могут отсутствовать личные подписи заинтересованных лиц при условии документального подтверждения их надлежащего извещения и отсутствия их письменных возражений относительно местоположения уточняемой границы или части границы). если при государственном кадастровом учете земельного участка будет одновременно осуществляться внесение изменений в содержащиеся в ЕГРН сведения о местоположении границ смежных и не смежных земельных участков, то согласование местоположения границ и оформление Акта согласования и межевого плана должно осуществляться с учетом положений части 8 статьи 39 и частей 2 и 2.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ (в Акте согласования обязательно наличие личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей). Таким образом, проведение согласования местоположения границ земельных участков может осуществляться любым из предусмотренных статьей 39 Закона № 221-ФЗ способов. При этом местоположение границ земельных участков при осуществлении государственного кадастрового учета в порядке, установленном частями 2 и 2.1 статьи 43 Закон № 218-ФЗ будет считаться согласованным только при наличии в Акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. Правообладатель, проживающий за границей, может оформить доверенность.
137	Подготовка технического плана на здание, сооружение после марта 2025 года при отсутствии границ у земельного участка на котором создается здание.	См. письмо Росреестра от 15.08.2025 № 14-8253-ТГ/25, размещено в справочно-правовых системах.
138	В составе межевых, технических планов отсутствуют документы, свидетельствующие о наличии реестровой ошибки и содержащих необходимые для их исправления сведения в соответствии с 3 частью 61 статьи № 218-ФЗ.	Проблема не раскрыта (не понятна суть вопроса). Необходима дополнительная информация.
139	Допускаются ошибки при оформлении XML-файлов межевых планов: неверное наименование XML-файлов, повторяющиеся точки, неверное заполнение атрибутов XML- файлов в отношении смежных земельных участков, неверное описание координат внутренних контуров земельных участков.	Проблема не раскрыта (не понятна суть вопроса). Необходима дополнительная информация.
140	В технических, межевых планах, отсутствуют сведения об уникальном номере адресообразующего элемента.	Требованиями к подготовке межевого плана и составом содержащихся в нем сведений, утвержденными приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592, а также Требованиями к подготовке технического плана и составом содержащихся в нем сведений, утвержденными приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082, указание «уникального номера адресообразующего элемента» не предусмотрено. Также см. ответ на вопрос 87.
141	При обработке межевых планов ФГИС ЕГРН выявляет пересечения границ образуемых земельных участков с уже учтенными в ЕГРН.	Проблема не раскрыта (не понятная суть вопроса). Необходима дополнительная информация.
142	В представленных межевых/технических планах отсутствуют акты согласования границ со смежными землепользователями или такие согласования оформлены ненадлежащим образом.	Проблема не раскрыта (не понятная суть вопроса). Необходима дополнительная информация.
143	По каким основаниям государственным регистратором прав возможно принятие решения о приостановлении по УРД, предусмотренным частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ. Кадастровые инженеры зачастую изготавливают технические планы на жилые дома, обладающие признаками «коммерческой недвижимости» или «номерного фонда». Согласно рекомендациям, изложенным в Письме Росреестра от 01.12.2023 № 14-08821/23, государственным регистратором прав в орган местного самоуправления МО по месту расположения объекта строительства направляется запрос о соответствии построенного объекта характеристикам, установленным для объекта индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС).	Позиция Росреестра, изложенная в письме от 01.12.2023 № 14-08821/23, актуальна. Территориальному органу Росреестра необходимо было еще в 2023 году проработать данный вопрос с ОГВ/ОМС³⁶ в целях получения от ОГВ/ОМС предметной информации по таким объектам, в случае, если ОГВ/ОМС не реагирует на данную проблематику, полагаем, что государственный регистратор прав должен направить информацию в прокуратуру и материалы в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер.

³⁶ Органы государственной власти/органы местного самоуправления

	Вместе с тем уполномоченный орган в рамках рассмотрения запроса сообщает об отсутствии возможности установления соответствия построенного объекта характеристикам ИЖС.	
144	Необходимо ли согласование местоположения границ с залогодержателями смежных земельных участков, заложенных в обеспечение обязательств по кредитным договорам, заключенным с кредитными организациями. Согласно части 1 статьи 39 Закона N 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом N 221-ФЗ порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона N 221-ФЗ (далее - заинтересованные лица). В перечень заинтересованных лиц не входят залогодержатели смежных земельных участков, вместе с тем предмет залога в ходе УРД может быть видоизменен.	Согласование местоположения границ проводится с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона N 221-ФЗ. При этом просто при согласовании местоположения границ земельного участка предмет залога – местоположение и площадь смежного земельного участка не меняются. В случае, если при проведении кадастровых работ изменяются и характеристики смежного земельного участка, который находится в залоге (например, в рамках части 2 статьи 43 Закона N 218-ФЗ), то требуется согласие залогодержателя (именно согласие, не подпись в акте согласования).
145	Возможно ли образование ЗУ частной формы собственности (раздел, объединение, перераспределение) в пределах береговой полосы водного объекта если право на исходный ЗУ, в состав которого включена территория береговой полосы, возникло до вступления в силу Водного Кодекса РСФСР. Представляется целесообразным ГКУ и ГРП на такие объекты. При этом, в случае необходимости, в отношении территории береговой полосы водного объекта должно осуществляться изъятие для государственных и муниципальных нужд.	Согласно пункту 3 статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что территорией общего пользования являются территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары). Согласно статье 6 Водного кодекса Российской Федерации (далее – Водный кодекс) полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров. В соответствии с пунктом 8 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования. Отчуждение земельного участка, расположенного в пределах береговой полосы, в собственность отдельных лиц нарушает права неопределенного круга лиц на пользование береговой полосой водного объекта общего пользования, а также право собственности Российской Федерации на указанную территорию (пункт 2 статьи 27 Земельного кодекса), в связи такие земельные участки не могут быть предоставлены на праве частной собственности по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом. Таким образом, земельные участки, находящиеся в границах береговой полосы водного объекта, не могут находиться в частной собственности. Следовательно, полагаем, что образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности, в пределах береговых полос водных объектов не допускается. Расположение земельного участка в границах береговой полосы водного объекта является основанием для приостановления осуществления учетно-регистрационных действий в отношении такого земельного участка (в случае, если в результате осуществления таких действий указанный ЗУ будет находиться в частной собственности) в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ. Вместе с тем отмечаем, что в связи с принятием Федерального закона от 30.01.2026 N 12-ФЗ «О внесении изменений в статьи 39.28 и 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрена возможность осуществления перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности в целях обеспечения соблюдения требований к образуемым земельным участкам и устранения недостатков землепользования.
146	Вопрос в отношении обязательства ППК «Роскадастр» выполнить пересчет координат в системах МСК для пунктов ГГС	В рамках полномочий, определенных Федеральным законом от 30.12.2015 N 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее –

	в зонах «перекрытий» для возможности заказа таких данных в виде выписки о пунктах государственной геодезической сети. В настоящее время ППК «Роскадастр» не предоставляет выписок на пункты ГГС в системе координат МСК для определенной зоны картографической проекции, если по отношению к объекту работ ближайшие пункты государственной геодезической сети по административно-территориальному расположению находятся в смежном районе, где применяется другая зона. При этом «Роскадастр» сообщает о возможности услуги по пересчету, но в результате выполнения такого договора форма предоставления данных не позволяет использовать её в качестве полноценной выписки. Необходимо обеспечить возможность заказа выписок о пунктах государственной геодезической сети, с возможностью выбора значений координат в любой из зон картографической проекции.	Закон № 431-ФЗ), Компания является фондодержателем федерального фонда пространственных данных (далее — ФФПД), осуществляющим его ведение, в том числе включение в него пространственных данных и материалов, их хранение и предоставление заинтересованным лицам. Согласно части 1 статьи 11 Закона № 431-ФЗ в ФФПД включаются пространственные данные, пространственные метаданные и материалы, полученные в результате выполнения геодезических и картографических работ, в том числе сведения о пунктах государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети, государственной гравиметрической сети, 2 геодезических сетей специального назначения (далее — ГГС, ГНС, ГГрС, ГССН), отчеты о создании ГССН и каталоги координат пунктов ГССН. В настоящее время сведения о пунктах ГГС, ГНС, ГГрС, ГССН содержатся в ФФПД в виде каталогов, составленных в различных системах координат (как государственных (СК-42, СК-95, ГСК-2011), так и в местных системах координат субъектов Российской Федерации (далее – МСК)). При этом, во включенных в ФФПД каталогах координат пунктов ГГС и ГССН, определенных в МСК, координаты приведены в той зоне картографической проекции, которая соответствует пространственному положению пункта. Предоставление заявителям пространственных данных и материалов, содержащихся в ФФПД, в том числе сведения о пунктах ГГС, ГНС, ГГрС, ГССН, осуществляется в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 04.03.2017 № 262 (далее – Правила № 262), на основании соответствующих заявлений и после присоединения к договору о предоставлении пространственных данных или материалов, не являющихся объектами авторского права (далее – Договор, размещен на федеральном портале пространственных данных в сети «Интернет»: https://portal.fppd.cgkipd.ru/glavnaia/uslugi/predostavlenie-materialov-federalnogofonda-prostranstvennykh-dannykh/kak-poluchit-dannye). Согласно пункту 21 Правил № 262 сведения о пунктах ГГС, ГНС, ГГрС, ГССН предоставляются в виде выписки на бумажном носителе или в электронном виде, форма которой утверждена приказом Росреестра от 01.07.2024 № П/0195/24. Пунктом 6.3 Договора установлено, что фондодержатель (Компания) предоставляет пространственные данные и материалы в том виде, в котором они находятся на хранении в ФФПД, и не несет ответственности за какой-либо ущерб или убытки любого вида, связанные с использованием или невозможностью использования пространственных данных и материалов, независимо от обстоятельств и оснований возникновения этой ответственности. Кроме того, для обеспечения предоставления из ФФПД координат одних и тех же геодезических пунктов в различных зонах картографических проекций потребуется выполнение работ по выявлению таких пунктов с целью их отнесения к нескольким зонам картографической проекции, и, соответственно, проведение массовых работ по пересчету координат, формированию и включению в ФФПД соответствующих отчетных документов. Выполнение данных работ потребует дополнительных расходов федерального бюджета. Дополнительно сообщаем, что Компанией в рамках приносящей доход деятельности может оказываться услуга по преобразованию массивов координатных описаний между различными системами координат, в том числе по преобразованию координат геодезических пунктов между зонами картографических проекций систем координат. Таким образом, в случае необходимости подтверждения использования при выполнении кадастровых работ сведений о пунктах геодезических сетей, полученных из ФФПД, к соответствующим техническим или межевым планам, помимо выписки об указанных пунктах, по мнению Компании, возможно прикладывать полученные результаты пересчета координат таких пунктов в смежную зону картографической проекции, а также указывать информацию об использовании результатов пересчета в заключении кадастрового инженера
147	Земельным законодательством не предусмотрено образование многоконтурных ЗУ в результате раздела ЗУ, который не является многоконтурным, равно как и не предусмотрена возможность образования многоконтурного ЗУ в результате объединения или перераспределения ЗУ, не являющихся «многоконтурными», в том числе по причине отсутствия общих частей границ у исходных земельных участков. Вместе с тем просим разъяснить возможен ли раздел многоконтурного ЗУ частной формы собственности ЮЛ, который уже стоит на кадастровом учете (например: объекты энергетики, тепло/электроснабжения), в результате которого образуется 1 одноконтурный ЗУ и 1 многоконтурный ЗУ.	См. ответ на вопрос №10 в части возможности образования многоконтурных земельных участков, №47. В настоящее время для размещения линейных объектов образование многоконтурных земельных участков не требуется, так как для этих целей допускается установление сервитута, публичного сервитута в соответствии с главой V.7 ЗК, а также предусмотрена возможность использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, в соответствии с пунктом 3 статьи 39.36 ЗК.

	На практике ЗУ под объектами энергетики, тепло/электроснабжения состоят из большого количества контуров (100 и более). Они являются собственностью сетевых организаций. Одновременный раздел таких ЗУ на 100 и более отдельных ЗУ, например, в связи с прекращением существования одного ГРПШ является нецелесообразным ввиду больших финансовых затрат. Снятие таких ЗУ с ГКУ также законодательством не предусмотрено.	
148	Доработка поручения ОС-068 от 20.10.2022 В соответствии с поручением ОС-068 Управлением необходимо направлять информацию о нарушениях пяти кадастровых инженерах, подготовивших документы, по результатам рассмотрения которых принято наибольшее количество решений о приостановлении/отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий. По мнению Управления Росреестра по Санкт-Петербургу в целях повышения качества подготовки документов кадастровыми инженерами, сокращения сроков осуществления УРД необходимо направлять информацию о нарушениях при подготовке ТП/МП/АО³⁷, которые стали причиной для приостановления, каждого кадастрового инженера.	СРО КИ обязана рассматривать обращения (в том числе сообщения Росреестра) о действиях своих членов в соответствии с пунктом 6 Положения об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, рассмотрении дел о применении к кадастровым инженерам дисциплинарной ответственности, утвержденного Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» протоколом №10/22 от 14.11.2022. С учетом изложенного полагаем, что территориальные органы Росреестра могут самостоятельно определять необходимость направления в СРО КИ информации о нарушениях кадастровых инженеров с учетом специфики кадастровых работ и общего количества приостановлений/отказов в осуществлении учетно-регистрационных действий в субъекте Российской Федерации.
149	Уточнение стандартов кадастровой деятельности. Национальным объединением СРО КИ разработано недостаточное количество стандартов осуществления кадастровой деятельности, принятые стандарты недостаточно раскрывают порядок осуществления кадастровой деятельности: - нет стандарта проведения кадастровой деятельности машино-мест; - если в стандарте по земельному участку есть обязанность кадастрового инженера провести «полевые работы», то в иных стандартах такая обязанность не предусмотрена, не уточнено в каких случаях кадастровый инженер проводит «камеральное» исследование документов, в каких случаях обязан выйти на объект; - пределы описания характера проведенных строительно-монтажных работ; - обоснование что объект является объектом недвижимости, сведения о котором подлежат внесению в ЕГРН и пр. Более четкое описание стандарта и алгоритма выполнения кадастровых работ страхует кадастрового инженера от необоснованных приостановлений УРД, направления информации о нарушениях при подготовке документов.	В соответствии с пунктом 11 части 6 статьи 30.3 Федерального закона о кадастровой деятельности Национальное объединение СРО КИ обязано разработать и утвердить типовые стандарты осуществления кадастровой деятельности и типовые правила профессиональной этики кадастровых инженеров, включая предложения по внесению изменений в такие документы. Предложения могут быть направлены в Национальное объединение СРО КИ.
150	Различия в подходах саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (далее – СРО КИ) к оценке нарушений, допущенных их членами. Различия в подходах СРО КИ к оценке однородных нарушений, совершаемых кадастровыми инженерами, обусловлены отсутствием единых критериев квалификации таких нарушений, что приводит к правовой неопределенности и	По вопросу 1. Не понятно, что подразумевается под «однородными нарушениями со стороны кадастровых инженеров», в том числе неясно о каких именно нарушениях идет речь. Таким образом не представляется возможным прокомментировать вопрос. По вопросу 2. Статьей 30.3 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» установлено, что: - в целях обеспечения формирования единых подходов к осуществлению кадастровой деятельности, координации деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, саморегулируемые организации кадастровых

³⁷ Технические планы/межевые планы/акты обследования

	снижает эффективность контрольно-надзорной деятельности со стороны Росреестра за СРО КИ. Данная проблема наглядно демонстрируется в рамках исполнения территориальными органами Росреестра поручения руководителя Росреестра Скуфинского О.А. от 25.10.2022 № ОС-068/22 в части осуществления анализа принимаемых СРО КИ мер дисциплинарного воздействия в отношении допустивших нарушения кадастровых инженеров. В связи с этим, для поиска путей разрешения обозначенной проблемы предлагается организовать обсуждение среди профессиональных участников рынка кадастровых услуг и контрольно-надзорного органа (Росреестра) по следующим вопросам: 1. Причины различной оценки однородных нарушений со стороны кадастровых инженеров разными саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров? 2. Необходимость разработки и принятия методических рекомендаций для СРО КИ относительно единообразного подхода к оценке нарушений со стороны кадастровых инженеров?	инженеров создают национальное объединение (часть 1); - национальное объединение имеет право среди прочего осуществлять методическую деятельность в области саморегулирования кадастровой деятельности, подготовку проектов нормативных актов, методических пособий и рекомендаций в области кадастровых отношений, в том числе осуществлять мероприятия, обеспечивающие единое качество услуг, оказываемых кадастровыми инженерами, независимо от места их оказания (пункт 3 части 5). Таким образом, вопрос не относится к компетенции Росреестра.
151	Подготовка межевых планов в связи с исправлением реестровых ошибок в сведениях ЕГРН в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, образованных в соответствии с положениями Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в счет выдела земельных долей на основании проектов межевания земельных участков, согласованных в соответствии с указанным законом. В силу части 3 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости. В Управление поступают межевые планы, согласно которым в связи с исправлением реестровой ошибки земельные участки полностью смещаются в другое место или частично меняют свою конфигурацию. При этом в межевой план включают копию газеты, в которой публикуется извещение о согласовании уточнения границ участка, ранее образованного в счет выдела земельных долей. В заключении межевого плана указывается на наличие реестровой ошибки, о несоответствии фактическому использованию земельного участка и о существовании земельного участка на местности пятнадцать лет и более лет в указанных в межевом плане границах. Уточнение в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка в указанном случае приведёт к возникновению права собственности граждан на ЗУ в иной местности.	Реестровая ошибка – это воспроизведенная в едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Законом № 218-ФЗ, либо в порядке, установленном до дня вступления в силу настоящего Закона (далее - реестровая ошибка). При выполнении кадастровых работ по выделу земельных участков в счет доли (долей) в праве общей собственности на ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения межевой план подготавливается с учетом требований статьи 13.1 Закона № 101-ФЗ. Поскольку в данном случае межевой план подготавливается на основании проекта межевания земельного участка, определяющего местоположение границ такого земельного участка, полагаем, что для исправления реестровой ошибки необходимо внести изменения в проект межевания земельных участков в случае, если его местоположение или конфигурация изменяется (например, усматривается, что это другое поле и т.п.). При обосновании наличия реестровой ошибки, как указано в вопросе, приводится информация «о несоответствии фактическому использованию земельного участка и о существовании земельного участка на местности пятнадцать лет и более лет в указанных в межевом плане границах. Несоответствие вида использования земельного участка установленному и зафиксированному в сведениях ЕГРН не может являться основанием для утверждения об ошибке в местоположении границ этого земельного участка. Статья 13.1. «Проект межевания земельного участка» Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» введена Федеральным законом от 29.12.2010 № 435-ФЗ. В этой связи ссылка на существование земельного участка в «иных» границах с иным местом нахождения (пункт 45 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ) в качестве обоснования наличия реестровой ошибки несостоятельна.

	По мнению Управления в данном случае отсутствуют правовые основания для исправления реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка.	
152	Подготовка межевых планов в связи с образованием земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – Проект), или утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – Схема) не в соответствии с координатами характерных точек границ земельных участков, указанных в Проекте или Схеме. Пунктом 42 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости установлено, что осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается в случае, если площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном Проекте, Схеме, проектной документации лесных участков, более чем на десять процентов. На практике встречаются ситуации, когда местоположение границ земельных участков, указанное в межевом плане, может отличаться от местоположения границ, указанного в Схеме, как незначительно, так и существенно (изменяется конфигурация, происходит смещение границ), что фактически приводит к образованию земельных участков в ином месте. При этом в указанных случаях площадь земельных участков может не изменяться либо отличаться от указанной в Схеме не более чем на 10 процентов. В свою очередь согласно пунктам 3, 9 Требований к подготовке Схемы, утвержденных приказом Росреестра от 19.04.2022 № П/0148 (далее – Требования к подготовке Схемы), Схемой определяются проектируемые местоположение границ и площадь земельного участка или земельных участков, которые предполагается образовать и (или) изменить. Проектная площадь образуемого земельного участка вычисляется с использованием информационной системы или иных технологических и программных средств, полученная при проведении кадастровых работ площадь образуемого земельного участка может отличаться от проектной площади не более чем на десять процентов. В таком случае список и значения координат характерных точек границы образуемого земельного участка могут отличаться от списка и значений координат характерных точек границы земельного участка, приведенных в Схеме, в соответствии с которой такой ЗУ подлежит образованию. Однако положения пункта 42 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости и Требований к подготовке Схемы не содержат критериев возможного отличия местоположения границ	Законом № 218-ФЗ допускается отклонение местоположения границ земельного участка, указанного в межевом плане, от указанного в ПМТ³⁸ или схеме расположения земельного участка на КППТ, если площадь, определенная в соответствии с такими границами, отличается от площади, указанной в ПМТ или схеме расположения земельного участка на КППТ, в пределах, установленных пунктом 42 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ. С учетом изложенного, критерием для определения допустимого отклонения местоположения границ земельного участка в межевом плане от указанного в ПМТ или схеме расположения земельного участка на КППТ является соответствие значения площади земельного участка, определенного в таких границах, пределам, установленным пунктом 42 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ. При этом местоположение в межевом плане не должно значительно отличаться от местоположения в схеме или ПМТ.

³⁸ Проект межевания территории

	земельного участка, указанного в Схеме и Проекте, от местоположения границ, отображенного в межевом плане. По мнению Управления в данном случае возможно незначительное отклонение местоположения границ образуемого земельного участка от указанного в Проекте или Схеме, исключающее формирование земельного участка в ином месте.	
153	Вопросы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении зданий, расположенных в границах земельных участков, находящихся в территориальных зонах с особыми условиями использования территорий. В орган регистрации прав поступают обращения граждан на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в рамках положений пункта 12 статьи 70 Закона о недвижимости в отношении зданий на основании технических планов, подготовленных кадастровыми инженерами в связи с созданием объектов недвижимого имущества (жилых домов), расположенных в границах земельных участков, находящихся в территориальных зонах с особыми условиями использования территорий. В связи с этим для поиска путей разрешения обозначенной проблемы предлагается организовать обсуждение среди профессиональных участников рынка кадастровых услуг и органа (Росреестра) по вопросу необходимости проведения проверки кадастровыми инженерами при подготовке технических планов для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости сведений об ограничениях, предусмотренных зонами сведения о которых содержатся на НСПД.	Согласно статье 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ), инженер обязан соблюдать требования Закона № 221-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдать стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики кадастровых инженеров Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» обязывает включать в состав технического плана сведения о расположении объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий при наличии таких сведений в документах-основаниях. Прямой обязанности проверять внешние информационные системы (включая НСПД) за пределами предоставленных заказчиком документов у инженера нет, но есть общая обязанность обеспечить достоверность сведений.
154	Какой порядок установления ВРИ ОКС при ГКУ и ГРП в отношении жилых домов? И ГКУ изменений с садового дома на жилой дом в результате реконструкции? В письме Росреестра от 03.12.2025 №01-12685-ЛЛ/25 указано, что после 01.03.2026 изменение наименования здания, сооружения, изменение или внесение сведений о виде разрешенного использования таких объектов будет возможно исключительно на основании документов о реконструкции этих объектов недвижимости (проектная документация, разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, технический план), причем в отношении объектов капитального строительства, для строительства которых не требуется получение разрешений на строительство и на ввод объекта капитального строительства, указание в техническом плане таких характеристик возможно исключительно на основании проектной документации. При этом в отношении жилых и садовых домов действует упрощенный порядок, для которых не требуется подготовка проектной документации. Кроме того, в отношении здания, сооружения ВРИ указывается из числа установленных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен	В раздел «Характеристики объекта недвижимости» технического плана включаются в том числе сведения о виде разрешенного использования здания, сооружения, помещения. В отношении здания, сооружения ВРИ указывается из числа установленных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен объект недвижимости (пункт 51 Требований № П/0082). Согласно пункту 7 статьи 14.1 ЗК, действующей с 01.03.2026, разрешенное использование (назначение) зданий или сооружений должно соответствовать видам разрешенного использования земельного участка, на котором они расположены, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 статьи 14.3 ЗК. Если ПЗЗ установлены виды разрешенного использования зданий, сооружений, полагаем, что указание в техническом плане вида разрешенного использования созданного объекта индивидуального жилищного строительства возможно, учитывая также ВРИ земельного участка, на котором расположен такой объект (при этом на практике виды разрешенного использования зданий, сооружений, помещений, как правило не установлены).

	объект недвижимости (п.п. 9 п. 51 Приказа Росреестра от 15.03.2022 N П/0082). Возможно ли указание в Техническом плане жилого дома указание ВРИ «индивидуальный жилой дом», предусмотренного перечнем установленных применительно к соответствующей территории видов разрешенного использования объектов недвижимости?	
155	Какой порядок установления ВРИ ОКС при ГКУ и ГРП в отношении вспомогательных объектов по 3-му критерию Постановления Правительства РФ от 4 мая 2023 г. N 703? Согласно 3-му критерию Постановления Правительства РФ от 4 мая 2023 г. N 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования»: - строение или сооружение располагается на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, либо для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный ЗУ), либо для блокированной жилой застройки, либо для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, в том числе является сараем, баней, теплицей, навесом, погребом, колодцем или другой хозяйственной постройкой (в том числе временной), сооружением, предназначенными для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка, на котором постройка, сооружение созданы (создаются), при этом количество надземных этажей строения или сооружения не превышает 3 этажей и его высота не превышает 20 метров. В отношении данных объектов Технический план подготавливается на основании Декларации об объекте недвижимости, без подготовки Проектной документации. На основании чего должен быть указан ВРИ данных «вспомогательных объектов»?	Согласно пункт 51 Требований № П/0082 в отношении объекта вспомогательного использования указываются слова «объект вспомогательного использования» и вид использования (например, «здание контрольно-пропускного пункта»), а не ВРИ, установленный ПЗЗ.
156	Возможно ли осуществление ГКУ и ГРП ОНС на основании разрешения на строительство, срок которого на момент ГКУ и ГРП истек? Отсутствует единая судебная практика в отношении осуществления ГКУ И ГРП на ОНС при представлении Разрешения на строительство, срок которого истек. Само по себе истечение срока действия разрешения на строительство, заявленного к регистрации объекта на момент подачи заявления о регистрации, не препятствует государственной регистрации (Определение по делу ВС РФ от 01.02.2019 № 309-ЭС18-23984). Согласно судебной практике 2024 года, направленной письмом Росреестра от 17.06.2025 № 14-5845-ТГ/25, отказы регистрирующего органа судом признаны законными (Решение Индустриального районного суда г. Барнаула от 03.06.2024 по делу № 2а-2253/2024; апелляционное определение Алтайского краевого суда от 18.09.2024 по делу № 33а-8833/2024; решение Дзержинского районного суда г. Перми по делу № 2а-1826/2024; решение Арбитражного суда Пермского края по делу № А50-29863/2023 от 14.03.2024)	Возведение объекта незавершенного строительства в период действия разрешения на строительство не свидетельствует о том, что постановка на ГКУ и ГРП собственности на такой объект могла быть осуществлена по истечении срока разрешения на строительство (его отмене). Право собственности на создаваемые/созданные объекты капитального строительства, имеющие признаки недвижимого имущества, может возникнуть только при условии соблюдения установленного порядка создания таких объектов. Решение должно приниматься государственным регистратором прав исходя из проведения правовой экспертизы конкретного пакета документов и наличия в таком пакете документов, подтверждающих возведение ОНС в период действия РНС. В случае если истекли сроки действия разрешения на строительство и договора аренды/безвозмездного срочного пользования земельного участка – ГКУ и ГРП (ограничения права) приостанавливаются (часть 2.1 статьи 40 Закона № 218-ФЗ). Если истек срок действия разрешения на строительство, но не истек срок договора аренды / безвозмездного срочного пользования земельного участка – ГКУ и ГРП (ограничения права) не приостанавливаются.

	В статье 26 Федерального закона N 218-ФЗ отсутствует основание для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, такое как «Окончание срока действия разрешения на строительство». Таким образом отсутствует единая практика ГКУ и ГРП в отношении ОНС.	
157	Каким образом привести в соответствие ВРИ «Под сад» садовых участков, с учетом того, что СНТ расположены в территориальных зонах, где предусмотрен ВРИ «Для ведения садоводства» на которых допустимо размещение жилых домов. Либо же считать ВРИ «Под сад» тождественным виду - «Для ведения садоводства», на котором допускается строительство жилых домов. Согласно части 24 статьи 54 Закона о ведении гражданами садоводства – не допускается изменение вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков. Назначение садовых участков можно будет поменять в случае, если садоводы решат изменить вид деятельности на товарищество собственников жилья либо если такие участки нужны для государственных или муниципальных нужд. Вопрос: Если в ЕГРН содержатся сведения о ранее учтенном земельном участке, расположенном в СНТ в границах населенного пункта, с видом разрешенного использования «под сад» (ВРИ согласно документам, изданным до вступления в силу ЗК РФ), возможно ли осуществить на таком земельном участке объект капитального строительства (садовый дом, жилой дом) с учетом вида разрешенного использования ЗУ _ «Под сад». Или в данном случае необходимо ВРИ земельного участка привести в соответствии с ПЗЗ (с «Под сад» на «Для ведения садоводства»). Учитывая, что ОМС отправляет собственника за самостоятельным изменением вида разрешенного использования, а орган регистрации прав не меняет, ввиду требований Федерального закона №217-ФЗ.	Одним из основных принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (подпункт 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс). В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Виды разрешенного использования земельных участков предусмотрены классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (далее – Классификатор). Классификатор содержит как наименования видов разрешенного использования земельных участков, так и описание деятельности, допускаемой на земельных участках в соответствии с такими видами разрешенного использования. При этом Классификатором не предусмотрен ВРИ земельных участков «под сад», в связи с чем предоставить пояснения относительно его содержания не представляется возможным. Отмечаем, что в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 31 июля 2025 г. № 295-ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» виды разрешенного использования земельных участков, установленные применительно к земельным участкам до дня вступления в силу указанного федерального закона, являются действительными. Вместе с тем, согласно части 13 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ) установление соответствия разрешенного использования земельного участка Классификатору осуществляется путем принятия уполномоченным органом решения об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении правообладателя земельного участка, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным Классификатором. Необходимо отметить, что при принятии решения об установлении соответствия не изменяется ВРИ земельного участка, из Классификатора выбирается ВРИ земельного участка, описание которого максимально соответствует «исходному» виду разрешенного использования земельного участка. Уполномоченный орган, принимая решение об установлении соответствия, учитывает сведения об имеющемся разрешенном использовании земельного участка, исходя из правоустанавливающих документов на ЗУ. При этом обращаем внимание, что согласно определению Верховного Суда Российской Федерации от 14 января 2019 г. № 310-КГ18-22632 при реализации полномочий, предусмотренных частью 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ, уполномоченный орган не устанавливает новый либо изменяет прежний ВРИ земельного участка, а приводит в соответствие ранее установленный ВРИ действующему Классификатору. Кроме того, обращаем внимание на позицию Верховного Суда Российской Федерации, согласно которой внесение изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка, предусматривающее возможность строить иные объекты недвижимости, не направлено на приведение вида разрешенного использования земельных участков в соответствие с Классификатором (определение от 24 октября 2023 г. № 305-ЭС23-14006). Также отмечаем, что сам по себе факт установления соответствия вида разрешенного использования земельного участка Классификатору не оказывает влияния на возможность размещать в границах земельного участка отдельные виды объектов недвижимости без учета требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, требований законодательства о

		градостроительной деятельности.
158	Какие действия органа регистрации прав должны быть осуществлены при УРД, в случае, если в схеме расположения земельного участка указан условно разрешенный ВРИ земельного участка. Пунктом 14 статьи 11.10 ЗК РФ установлено, что в решении об утверждении схемы расположения земельного участка в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, указываются в том числе вид или виды разрешенного использования земельного участка. Статье 39 ГрК РФ предусмотрено, что заинтересованное лицо направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в орган местного самоуправления отношении уже существующего объекта недвижимости.	Подпунктом 4 пункта 14 статьи 11.10 ЗК РФ установлено, что в решении об утверждении СРЗУ в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии СРЗУ, указываются вид или виды разрешенного использования земельного участка. В соответствии с пунктом 5 статьи 14.1 ЗК РФ в случаях, предусмотренных федеральным законом, наряду с основными видами разрешенного использования и вспомогательными видами разрешенного использования в отношении земельного участка могут быть установлены условно разрешенные виды использования земельных участков. Использование земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом разрешенного использования земельного участка допускается только после предоставления разрешения в порядке, предусмотренном федеральным законом, и внесения сведений об условно разрешенном виде разрешенного использования земельного участка в ЕГРН. В силу статьи 39 ГрК РФ физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 ГрК РФ. Согласно пункту 2 части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка. Исходя из совокупного толкования вышеприведенных норм следует, что получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка в порядке, установленном статьей 39 ГрК РФ, возможно только после осуществления государственного кадастрового учета земельного участка. Таким образом, в результате образования земельного участка осуществляется ГКУ земельного участка с внесением сведений об основном виде разрешенного использования земельного участка в ЕГРН.
159	Кто несет ответственность за внесение в ЕГРН в сведения о земельном участке в части вида разрешенного использования на основании сведений ПЗЗ, внесенных в ЕГРН (например, в измененной редакции ПЗЗ основной ВРИ отнесен к условно разрешенному виду, утвержденному, но не внесенному в ЕГРН). В случае внесения сведений о виде разрешенного использования на основании решения собственника, в том числе в случае раздела земельного участка, государственный регистратор опирается на сведения ЕГРН, в которых содержатся сведения о территориальных зонах, при этом, на момент внесения данных сведений, ОМС внес изменения в ПЗЗ, но не передал или передал некорректные документы в ППК «Роскадастр», в результате чего данные изменения не были внесены в ЕГРН.	Исходя из части 4 статьи 23 ГрК РФ границы территориальных зон устанавливаются на карте градостроительного зонирования в составе правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ). Обязательным приложением к ПЗЗ являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН; часть 6.1 статьи 30 ГрК РФ). С учетом изложенного, полагаем, что утверждение ПЗЗ (внесения изменений в ПЗЗ), с входящей в состав картой градостроительного зонирования, является установлением границ территориальных зон. Внесение в ЕГРН сведений о границах территориальных зон регулируется статьями 32, 34 Закона № 218-ФЗ, правилами предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 10, 12 - 13.3, 15 - 15.4 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в ФОИВ (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение ЕГРН, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 г. № 1532, и порядком ведения ЕГРН, утвержденным приказом Росреестра от 7 декабря 2023 г. № П/0514. В силу пункта 3 части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) об утверждении ПЗЗ либо о внесении изменений в ПЗЗ, если такими изменениями предусмотрено в числе прочего установление или изменение границ территориальных зон. В рамках правовой экспертизы документов, представленных для осуществления учетных действий, государственный регистратор прав вправе, а в отдельных случаях обязан направить запрос в уполномоченный орган государственной власти, орган местного самоуправления, например, в части сведений об актуальных ВРИ земельных участков, предусмотренных ПЗЗ. За непредставление указанных в частях 1 - 11, 13 - 15.4 статьи 32 Закона № 218-ФЗ документов (содержащихся в них сведений) орган государственной власти, орган местного самоуправления, а также иные лица, указанные в настоящей статье (за исключением суда), несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации (часть 21 статьи 32 Закона № 218-ФЗ).

		Пунктом 3 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за нарушение установленного законом порядка информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости должностным лицом, ответственным за представление в указанном порядке соответствующего документа, а равно представление в указанном порядке документа, содержащего недостоверные сведения. Согласно части 1 статьи 33 Закона №3 218-ФЗ в случае, если указанные в частях 1, 5, 7 - 9, 12, 13, 15.1 - 15.4 статьи 32 Закона № 218-ФЗ сведения не внесены в ЕГРН в сроки, установленные статьей 34 Закона № 218-ФЗ, заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в ЕГРН, форма, требования к заполнению и к формату в электронной форме которого устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.
160	Как в комментируемом случае кадастровым инженерам готовить межевые планы и принимаются ли в данных случаях решения о приостановлении органом регистрации прав? Письмом Росреестра от 20.02.2026 N 11-1746-АБ/26 «О направлении информации» рекомендовано в случае поступления в орган регистрации прав межевого плана, предусматривающего образование многоконтурного земельного участка, государственным регистратором прав принимать решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», за исключением определенных случаев. ОМС утверждаются документы (схемы или ПМТ) в отношении земельных участков, являющихся многоконтурными (дороги (избегают пересечения между собой (пример: ЗУ под дорогой общего пользования в населенном пункте, если дорога прерывается существующим проездом, состоящим на кадастровом учете), опоры мостов и т.п.(пример: с целью капитального ремонта мостовых сооружений и в соответствии с «Правилами предоставления и распределения субсидий, выделяемых бюджетам муниципальных образований на проектирование, строительство (реконструкцию) автомобильных дорог общего пользования местного значения с твердым покрытием до сельских населенных пунктов, не имеющих круглогодичной связи с сетью автомобильных дорог общего пользования, а также на их капитальный ремонт», для участия в отборе требуется предоставление документов на ЗУ под объектом строительства); Имеются ранее учтенные земельные участки, которые исторически являются многоконтурными.	См. вопрос № 10 в части возможности образования многоконтурных земельных участков. См. вопрос № 10 в части образования многоконтурных земельных участков под автомобильными дорогами. См. вопрос № 105 в части уточнения границ ранее учтенных многоконтурных земельных участков.
161	Будет ли возможность для кадастровых инженеров делать запрос на присвоение адреса объекту адресации через Единый портал государственных услуг? В функционале запроса в настоящий момент не предусмотрена возможность приложения договора подряда на проведение кадастровых работ (для подтверждения полномочий кадастрового инженера), согласия правообладателей на образование земельных участков, в том числе если у исходных участков несколько правообладателей.	В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861 «О федеральных государственных информационных системах, обеспечивающих предоставление в электронной форме государственных и муниципальных услуг (осуществление функций)» Минцифры России является оператором Единого портала государственных услуг. Согласно Постановлению Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221, присвоение, изменение и аннулирование адресов – это исключительная компетенция органов местного самоуправления (или уполномоченных ими лиц). В городах федерального значения эти функции могут выполнять органы государственной власти субъекта.

		Минфин России осуществляет нормативно-правовое регулирование в этой сфере. Он утверждает формы заявлений о присвоении адреса или отказе в нем, перечень элементов планировочной структуры и правила сокращенного наименования адресообразующих элементов. ФНС России выступает оператором Федеральной информационной адресной системы (ФИАС) и ведет Государственный адресный реестр. Служба обеспечивает техническое функционирование базы данных. Доработка интересующего функционала не входит в компетенцию Росреестра.
162	В случае, если необходимо образовать ЗУ из многоконтурного земельного участка путем раздела, а количество контуров исходного земельного участка 100 и более, то должен осуществляться полный раздел многоконтурного земельного участка по количеству всех контуров? Случай, описанный в вопросе, может быть обременительным для заказчика кадастровых работ в части уплаты государственных пошлин, особенно для юридических лиц	В настоящее время для размещения линейных объектов образование многоконтурных земельных участков не требуется, так как для этих целей допускается установление сервитута, публичного сервитута в соответствии с главой V.7 ЗК, а также предусмотрена возможность использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, в соответствии с пунктом 3 статьи 39.36 ЗК. Также см. ответ на вопрос 47.
163	До какого года объект считается ранее учтенным, если сведения о годе его строительства можно подтвердить только справкой председателя гаражного кооператива, а иная документация отсутствует?	В соответствии с частью 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ технический учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Закона № 221-ФЗ, признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.
164	Какой порядок регистрации права собственности на гаражный бокс, построенный до 1997 г., если его правообладатель стал членом гаражного кооператива в 2023 г.?	Требуется дополнительная информация. Непонятно, на каком основании правообладатель, указанный в вопросе, получил гаражный бокс от его предыдущего правообладателя и стал членом ГСК³⁹. Член гаражного кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за гараж, приобретают право собственности на указанное имущество (пункт 4 статьи 218 ГК). Т.е. в ГСК право собственности на гараж возникает не с момента создания гаража, а с момента выплаты членом ГСК паевого взноса. Условия вступления в члены ГСК, предоставления гаража или возможности строительства такого гаража регулируются уставом ГСК. Кроме того, само паенакопление может участвовать в гражданском обороте (быть предметом сделки, наследования), до полной выплаты паевого взноса.
165	Являются ли объекты модульного исполнения объектами недвижимости? Возможно ли определить критерии объектов капитального строительства в модульном исполнении по аналогии с критериями, установленным для объектов вспомогательного использования?	В силу положений пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), части 6 и 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, являются объектами недвижимости, в отношении которых осуществляется ГКУ и права на которые подлежат государственной регистрации. Согласно пункту 1 статьи 141.3 Гражданского кодекса здания и сооружения являются недвижимыми вещами (статья 130); здания и сооружения создаются в результате строительства. При этом более четких качественных характеристик объектов недвижимости, а также иных критериев, позволяющих отнести объект к объектам недвижимого имущества либо к объектам, не являющимся таковыми, действующее законодательство не содержит, равно как не наделяет полномочиями по разграничению движимых и недвижимых вещей какие-либо органы власти, организации. В этой связи и в целях определения возможности отнесения вещи к объекту недвижимости следует обратить внимание на сложившуюся судебную практику. В соответствии с позицией Верховного Суда Российской Федерации при решении вопроса о признании вещи недвижимостью независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее необходимо установить наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам (пункт 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25). Верховным Судом Российской Федерации отмечается, что для признания имущества недвижимым необходимо

³⁹ Гаражно-строительный кооператив

		представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации (например, определения Верховного Суда Российской Федерации от 22 декабря 2015 г. № 304-ЭС15-11476, от 2 февраля 2021 г. № 306-ЭС20-23816). Необходимо отметить также положения пунктов 10 и 10.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), которые определяют: объекты капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие); некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений). В соответствии с положениями статей 51 и 55 Градостроительного кодекса для строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Вместе с тем согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 2 февраля 2021 г. № 306-ЭС20-23816, сборно-разборные сооружения не являются объектами капитального строительства. Также необходимо отметить судебную практику, согласно которой право собственности на модульное сооружение, зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости, признано отсутствующим, поскольку данное сооружение не является объектом недвижимости (определение Верховного Суда Российской Федерации от 30 августа 2021 г. № 304-ЭС21-14406). Исходя из вышеизложенного в случае если объект не отвечает признакам недвижимости, определенным Гражданским кодексом, не является недвижимым в силу прямого указания закона, не способен выступать в гражданском обороте в качестве отдельного объекта гражданских прав, то такой объект не является объектом недвижимости.
166	Допускается ли положениями законодательства кадастровый учет и регистрация прав на объект вспомогательного использования как объект незавершенного строительства в порядке, установленном частью 10 статьи 40 Закона о регистрации, при соответствии объекта критериям, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 № 703?	Нет. Постановление № 703 не предусматривает в качестве объектов вспомогательного использования объекты незавершенного строительства. Также отмечаем, что объект незавершенного строительства не может быть отнесен к вспомогательным объектам, поскольку его строительство не завершено.
167	В редакции, действующей с 10.02.2026, пунктом 28 части 1 статьи 26 Закона о регистрации предусмотрено приостановление в случае, если размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный ЗУ), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к образуемым земельным участкам, в том числе к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных законом. Правилами землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) муниципального образования установлены предельные размеры земельных участков, включающие в том числе минимальную ширину земельного участка. Указание сведений о ширине образуемых земельных участков в межевом плане Приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592	Состав требований к предельным минимальным и максимальным размерам земельного участка установлен пунктом 53 Требований к подготовке (формы и состава сведений) межевого плана, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592. В случае если предельные размеры образуемых земельных участков с учетом вида разрешенного использования таких участков установлены правилами землепользования и застройки, то при проведении правовой экспертизы будет осуществляться проверка соответствия образуемых земельных участков таким размерам.

	«Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» не предусмотрено. Подлежит ли указанию, в каком объеме и каком разделе межевого плана информация о ширине образуемых земельных участков? Подлежит ли проверке при рассмотрении заявления и документов в отношении образуемых участков соответствие образуемых земельных участков в части минимальной ширины земельных участков и как они это могут измерить ширину? Будет ли только несоответствие ширины образуемого участка ширине, установленной ПЗЗ, основанием для приостановления?	
168	Вопрос невозможности образования многоконтурных земельных участков.	См. вопрос № 10 в части возможности образования многоконтурных земельных участков.
169	Вопрос невозможности исправления реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о земельных участках, образованных на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проекта межевания, подготовленного для образования земельного участка в счет выдела земельной доли, проекта межевания территории на основании межевого плана. Кадастровые инженеры не согласны с позицией Росреестра, необходимо нормативное обоснование невозможности подготовки межевого плана.	В случае выявления несоответствия фактического местоположения границ земельного участка на местности описанию местоположения границ такого земельного участка, содержащегося в ЕГРН, внесенного в соответствии с ПМТ, СРЗУ либо проектом межевания земельного участка (земельных участков), такая ошибка не является реестровой. Внесение в ЕГРН изменений сведений о местоположении границ земельного участка, образованного в соответствии с ПМТ, может быть осуществлено посредством внесения соответствующих изменений в ПМТ. Аналогичная ошибка в описании местоположения границ земельного участка, связанная с ошибкой в СРЗУ, может быть устранена путем принятия нового решения с целью образования земельного участка или земельных участков из существующего земельного участка (с разработкой новой СРЗУ или судебном порядке). Ошибка в описании местоположения границ земельного участка, связанная с ошибкой, допущенной в ПМТ может быть устранена в порядке: - перераспределения с иными земельными участками; - в судебном порядке.
170	Вопрос о возможности подготовки технического плана на основании решения суда о выделе доли жилого дома в один блок дома блокированной застройки. Судьба остальных блоков не решена и судом не рассматривалась. Может ли кадастровый инженер в подготовленном техническом плане описать только один блок? Кадастровые инженеры не согласны с позицией Росреестра о невозможности подготовки такого технического плана.	Нет, не может, в том числе в силу положений статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и не возможности применения к зданиям способа образования выдел. Кроме того, согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в кассационном определении от 20.02.2019 № 14-КГ18-54, прекращение права общей долевой собственности на жилой дом в связи с его разделом в судебном порядке само по себе не свидетельствует об изменении технических характеристик такого объекта недвижимого имущества, приведшем к прекращению существования жилого дома и созданию нового объекта кадастрового учета дома блокированной застройки либо многоквартирного дома. В соответствии с правовой позицией, изложенной в кассационном определении Верховного суда Российской Федерации от 03.06.2020 № 14-КА19-11, вступившее в законную силу решение суда о признании права собственности на часть жилого помещения не может являться достаточным основанием для совершения учетно-регистрационных действий.
171	С 1 февраля 2026 года вступил в силу приказ Росреестра от 23.10.2024 № П/0328/24, согласно которому в документах на осуществление кадастрового учета (межевой или технический план, карта-план территории) должна быть указана информация об адресе объекта в виде его уникального идентификатора. Кадастровыми инженерами после 01.02.2026 были подготовлены документы без данной информации. Если адреса у дома или участка ещё нет, то кадастровый инженер должен сам инициировать его присвоение, ОМС отказывают в присвоении адреса объекту адресации, т.к. не знают, где объект фактически расположен.	Относительно необходимости указания уникального номера адреса объекта адресации в государственном адресном реестре (далее – уникальный идентификатор адреса, ГАР) при выполнении кадастровых работ в отношении соответствующих объектов недвижимости, отмечаем следующее. В соответствии с изменениями, внесенными в пункт 21 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, с 01.01.2024 в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) вместо адреса объекта недвижимости, вносимого ранее в кадастр недвижимости при его наличии, указываются сведения об адресе объекта недвижимости либо об ином месте нахождения объекта недвижимости в случае, если такой объект недвижимости не является объектом адресации в соответствии с Законом № 443-ФЗ. В целях обеспечения внесения в ЕГРН указанных сведений об объекте недвижимости Приказом № П/0328/24 внесены изменения в формы межевого плана, технического плана, карты-плана территории (далее – документы), в требования к их подготовке и состав сведений, содержащихся в документах, которыми предусматривается указание кадастровым инженером в соответствующей строке документа, содержащей сведения об адресе объекта недвижимости: уникального идентификатора адреса, присвоенного уполномоченным органом, в том числе на основании обращения кадастрового инженера, предусмотренного пунктом 29 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее соответственно –

		Правила присвоения адресов, Постановление № 1221) – если сведения об адресе такого объекта недвижимости внесены в ГАР (в том числе на основании указанного обращения кадастрового инженера); адреса объекта недвижимости на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, принятого до вступления в силу Постановления № 1221 – в случае отсутствия в ГАР адреса объекта недвижимости. Также указанными изменениями устанавливается: уникальный идентификатор адреса указывается в соответствующей строке документа на основании сведений об адресе, размещенных в ГАР и предоставленных в соответствии со статьей 8 Закона № 443-ФЗ (реквизиты документа, содержащего соответствующие сведения ГАР, указываются в разделе «Исходные данные»); сведения об ином месте нахождения соответствующего объекта недвижимости указываются в документе в случае если такой объект недвижимости не является объектом адресации в соответствии с Законом № 443-ФЗ. Таким образом, необходимость указания уникального идентификатора адреса объекта недвижимости в соответствующей строке документа, содержащей сведения об адресе объекта недвижимости, отсутствует в случае наличия акта уполномоченного органа о присвоении объекту недвижимости адреса в порядке, установленном до вступления в силу Правил присвоения адресов, а также в случае, когда объект недвижимости не является объектом адресации. Вместе с тем необходимо учитывать следующее: перечень объектов адресации приведен в пункте 5 Правил присвоения адресов, случаи и условия присвоения адреса объектам адресации установлены пунктами 8 – 11 и 21 Правил присвоения адресов; возможность присвоения объекту адресации адреса определяется уполномоченным органом (подпункт «а» пункта 19 Правил присвоения адресов); перечень документов, на основании которых уполномоченными органами принимаются решения о присвоении объекту адресации адреса или аннулировании его адреса, содержится в пункте 34 Правил присвоения адресов и является исчерпывающим (закрытым); причины отказа в присвоении объекту адресации адреса перечислены в пункте 40 Правил присвоения адресов, указанный в нем перечень оснований для принятия такого решения является исчерпывающим. При этом разъяснения по вопросам применения Правил присвоения адресов дает Министерство финансов Российской Федерации с участием Федеральной налоговой службы (пункт 2 Постановления № 1221). С учетом изложенного, за разъяснением обозначенных вопросов, возникающих в ходе реализации (исполнения) кадастровыми инженерами соответствующих положений Правил присвоения адресов, в том числе в части возможности присвоения адресов объектам кадастровых работ (в части отнесения таких объектов к объектам адресации), а также относительно порядка присвоения адресов по обращениям кадастровых инженеров, направляемым в уполномоченные органы в соответствии с пунктом 29 Правил присвоения адресов, и основаниях для отказа в присвоении адреса по таким обращениям, следует обращаться непосредственно в Минфин России. Дополнительно сообщаем что 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 письмом от 22.04.2026 № 13-4330-АБ/26, направлено информационно-разъяснительное письмо от 20.05.2026 № 20-03-06/42106 (далее - Разъяснение) 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. Одновременно в Разъяснениях 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.
172	Изменение критерия оценки деятельности кадастрового инженера в случаях прекращения рассмотрения обращений по заявлению заявителя (кадастрового инженера – далее КИ), которые ранее были приостановлены государственным регистратором прав в связи с нарушениями, допущенными КИ. В соответствии с поручением руководителя Росреестра от 20.10.2022 №ОС-068/22 территориальные органы направляют информацию в соответствующее СРО о приостановлениях и отказах в отношении кадастровых инженеров, по вине которого вынесено три и более отрицательных решений на отчетную дату. Если КИ сам отзывает заявления до вынесения окончательного решения, это технически не считается «отказом» по вине КИ, вместе с тем общее количество отрицательных решений негативно влияет на статистические данные Управления. КИ уходит от дисциплинарной ответственности. Необходимо пересмотреть общий подход к критериям оценки деятельности КИ, учитывая и количество отозванных заявок	Предложения поддерживаются и будут рассмотрены при актуализации поручения.
173	Об указании информации об адресе объекта в виде его уникального идентификатора из ГАР в соответствии с требованиями Приказа Росреестра от 23.10.2024 №П/0328/24 в межевых, технических планах, карте-плане-территории.	Относительно необходимости указания уникального номера адреса объекта адресации в государственном адресном реестре (далее – уникальный идентификатор адреса, ГАР) при выполнении кадастровых работ в отношении соответствующих объектов недвижимости, отмечаем следующее. В соответствии с изменениями, внесенными в пункт 21 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, с 01.01.2024 в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) вместо адреса объекта недвижимости, вносимого ранее в кадастр недвижимости при его наличии, указываются сведения об адресе объекта недвижимости либо об ином месте нахождения объекта недвижимости в случае, если такой объект недвижимости не является объектом адресации в соответствии с Законом № 443-ФЗ. В целях обеспечения внесения в ЕГРН указанных сведений об объекте недвижимости Приказом № П/0328/24 внесены изменения в формы межевого плана, технического плана, карты-плана территории (далее – документы), в требования к их подготовке и состав сведений, содержащихся в документах, которыми предусматривается указание кадастровым инженером в соответствующей строке документа, содержащей сведения об адресе объекта недвижимости: уникального идентификатора адреса, присвоенного уполномоченным органом, в том числе на основании обращения кадастрового инженера, предусмотренного пунктом 29 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее соответственно – Правила присвоения адресов, Постановление № 1221) – если сведения об адресе такого объекта недвижимости внесены в ГАР (в том числе на основании указанного обращения кадастрового инженера); адреса объекта недвижимости на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, принятого до вступления в силу Постановления № 1221 – в случае отсутствия в ГАР адреса объекта недвижимости. Также указанными изменениями устанавливается: уникальный идентификатор адреса указывается в соответствующей строке документа на основании сведений об адресе, размещенных в ГАР и предоставленных в соответствии со статьей 8 Закона № 443-ФЗ (реквизиты документа, содержащего соответствующие сведения ГАР, указываются в разделе «Исходные данные»); сведения об ином месте нахождения соответствующего объекта недвижимости указываются в документе в случае если такой объект недвижимости не является объектом адресации в соответствии с Законом № 443-ФЗ. Таким образом, необходимость указания уникального идентификатора адреса объекта недвижимости в соответствующей строке документа, содержащей сведения об адресе объекта недвижимости, отсутствует в случае

		наличия акта уполномоченного органа о присвоении объекту недвижимости адреса в порядке, установленном до вступления в силу Правил присвоения адресов, а также в случае, когда объект недвижимости не является объектом адресации. Дополнительно отмечаем, что пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ установлено, что осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации
174	Если участок многоконтурный стоит на кадастровом учёте без координат границ, есть действующий договор аренды, в нём есть схема по ней видно, что у участка 3 контура, также у заказчика есть границы, по которым необходимо сделать уточнение. Возможно ли уточнение такого земельного участка, учитывая позицию Росреестра о многоконтурных участках?	Порядок определения местоположения границ при их уточнении установлен частью 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ. Особенности подготовки межевого плана в отношении земельных участков, границы которых представляют собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными земельными участками или землями, установлен разделом V Требований. Законом № 218-ФЗ и Требованиями не установлены особенности определения местоположения границ земельных участков и государственного кадастрового учета при их уточнении, в случае если границы земельных участков представляют собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными земельными участками или землями (многоконтурные земельные участки). См. также вопрос № 10 в части возможности образования многоконтурных земельных участков. См. также вопрос № 105 в части уточнения границ ранее учтенных многоконтурных земельных участков.
175	Если уже утверждена Схема на КПП или ПМТ, в которых предусмотрено образование многоконтурных земельных участков, то такие участки могут быть поставлены на ГКУ?	В настоящее время федеральным законодательством не предусмотрено образование многоконтурных земельных участков из состава земель различных категорий. Также следует отметить, что земельным законодательством не предусмотрено образование многоконтурных земельных участков в результате раздела земельного участка, который не является многоконтурным, равно как и не предусмотрена возможность образования 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. Также не предусмотрено образование многоконтурного земельного участка в результате выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей в праве общей собственности на ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения, не являющегося многоконтурным. Таким образом, в случае поступления в орган регистрации прав межевого плана, предусматривающего образование многоконтурного земельного участка, государственным регистратором прав должно быть принято решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ. Позиция изложена в письме Росреестра от 20.02.2026 № 11-1746-АБ/26. См. также вопрос № 10 в части возможности образования многоконтурных земельных участков.
176	Образование многоконтурного земельного участка под построенной ВЛ в 1988 г и 2017 возможно? А также образование многоконтурного ЗУ по дорогой.	См. вопрос № 49
177	В соответствии с письмом Росреестра от 20.02.2026 г. № 11-1746-АБ/26 исключена возможность постановки на государственный кадастровый учёт многоконтурных земельных участков. В письмах Росреестра от 0.02.2026 №11-1746-АБ/26 и 25.02.2026 №14-1817-ЛЛ/26 указано, что для размещения линейных объектов допускается установление сервитута (статья 39.23 Земельного кодекса РФ) и публичного сервитута в соответствии с главой V.7 ЗК РФ. Вместе с тем, при обращении в уполномоченный орган исполнительной власти в области лесных отношении с заявлением на установление сервитута на основании ст. 39.23 и 39.26 ЗК РФ в целях размещения линейного объекта было отказано . Так же ранее было отказано в установлении публичного сервитута в связи с тем что линейный объект не	См. вопрос № 51

	является объектом федерального, регионального, местного значения. После раздела многоконтурных земельных участков на одноконтурные по некоторым объектам значительно увеличилось количество образуемых ЗУ (пример: из 8 многоконтурных земельных участков после раздела на одноконтурные получилось 134 земельных участка). Вопрос 1: Как оформлять земельные участки под размещение линейных объектов, если в установлении сервитута уполномоченным органом было отказано? Вопрос 2: Возможно ли при наличии отказа уполномоченного органа исполнительной власти в заключении соглашения об установлении сервитута ставить на ГКУ многоконтурные земельные участки?	
178	Можно ли образовать часть земельного участка на основании уже зарегистрированного договора аренды на лесном земельном участке?	См. вопросы № 57, 114.
181	При подготовке технических планов в отношении созданных линейных сооружений неверно указываются типы контуров, либо указываются не все типы контуров, либо в качестве одного «многоконтурного» сооружения с одним типом контура представляют совокупность не связанных физически друг с другом сооружений: - в отношении линейного сооружения (например, линия электропередач) в разделе «Описание местоположения объекта недвижимости» вместо совокупности типов контуров «надземная» в отношении самой линии электропередач и «наземная» в отношении опор указывают только наземный контур для линии электропередач вместо надземного, а контуры опор не отображают вовсе; - вместо нескольких технических планов о создании нескольких сооружений в отношении физически не связанных друг с другом частей автомобильной дороги с одним типом контура «наземный» готовится один технический план о создании одного «многоконтурного» сооружения по аналогии с многоконтурным земельным участком. Исходя из анализа понятия «сооружение», указанного ст.2 Федерального закона от 30.12.2009 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сооружение представляет собой единую строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части и эти части должны быть связаны друг с другом физически. В описываемом случае линейное сооружение (автомобильная дорога) представлена как совокупность не связанных друг с другом контуров одного и того же сооружения.	В приведенном тексте отсутствует вопрос, содержится констатация фактов относительно подготавливаемых кадастровыми инженерами технических планов. Из содержания вопроса неясна причина разрыва контура автомобильной дороги. В этой связи формирование позиции не представляется возможным, при этом отмечаем, что подготовка технического плана в отношении «части автомобильной дороги» как сооружения допустима только для случая установления ограничения права на сооружение, распространяемое не на весь объект недвижимости, а также в случае, когда строительство автомобильной дороги в соответствии с проектной документацией осуществляется этапами (часть 17 статьи 40 Закона № 218-ФЗ).
182	В связи с получением Письма Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № 11-1746-АБ/26 от 20.02.2026, просим разъяснить следующие моменты его применения: Какой порядок формирования земельного участка сельскохозяйственного назначения при выделе участка в счет	В части образования многоконтурных земельных участков сельскохозяйственного назначения сообщаем. С учетом исторических особенностей приватизации земель сельскохозяйственного назначения и возникших в связи с этим особенностей оборота земельных участков из состава указанной категории допускается образование многоконтурного земельного участка в следующих случаях: образование земельного участка осуществляется путем выдела в счет земельных долей из земельного участка с категорией земель сельскохозяйственного назначения, которому при осуществлении государственного кадастрового

	земельных долей в случае когда свободные земли для выдела представляют собой разрозненные участки небольшой площади, несоответствующие минимальному размеру, установленному для формирования земельных участков сельскохозяйственного назначения в республике (5 гектаров)? Распространяется ли действие данного письма на ранее учтенные земельные участки, которые необходимо уточнить как многоконтурные?	учета ранее было присвоено наименование «единое землепользование», если возможность такого образования 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; образование земельного участка путем выдела в счет земельных долей из земельного участка с категорией земель сельскохозяйственного назначения, состоящего из одного контура, при наличии указанной выше возможности. Также см. вопрос № 10 в части возможности образования многоконтурных земельных участков.
183	В целях оформления наследственных прав на земельные участки наследники обращаются за подготовкой межевого плана для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте. Кто должен подписать акт согласования в случае если на момент подготовки межевого плана (до истечения срока вступления в наследство) у нотариуса имеется информация лишь об одном из наследников.	Если известно, что наследниками являются несколько лиц, то есть на объект недвижимости возникнет право общей долевой собственности, то все наследники.
184	При запросе сведения из ЕГРН о земельных участках, в отношении которых проводятся кадастровые работы или смежных с ними приходится дополнительно вносить сведения о кадастровом инженерере, с указанием членства СРО, номер аттестата, и т.п. (сведения из ЕГРИП). Чем вызвана такая необходимость если запрос делается из личного кабинета кадастрового инженера, вход в который осуществляется через ЭЦП⁴⁰.	В соответствии с пунктом 55 Порядка предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, утвержденным приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149, заявитель - кадастровый инженер заполняет графы: «Фамилия, имя, отчество (при наличии)», «СНИЛС», «Телефон», «Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является заявитель - кадастровый инженер», «Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров», «Дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр», «Почтовый адрес», «Адрес электронной почты (при наличии)». Указанные сведения необходимы для идентификации кадастрового инженера в качестве такового при предоставлении сведений из ЕГРН в отношении объекта недвижимости, являющегося объектом кадастровых работ, а также в необходимых случаях - для связи с ним. Заверяя запрос о предоставлении сведений из ЕГРН, кадастровый инженер в том числе подтверждает, что предоставленные им сведения являются достоверными. В текущей реализации сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» при выборе услуг «Предоставление сведений об объектах недвижимости и (или) их правообладателях» и «Предоставление сведений в виде кадастрового плана территории» формой запроса не предусмотрены поля для внесения информации о кадастровом инженерере, установленной порядком предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, утвержденного приказом от 08.04.2021 № П/0149 (далее – Порядок предоставления сведений). В части реализации требований пункта 44 и пункта 55 Порядка предоставления сведений в настоящее время осуществляется доработка форм услуг «Предоставление сведений об объектах недвижимости и (или) их правообладателях», «Предоставление сведений в виде кадастрового плана территории» и «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН» для пользователей с ролью «Кадастровый инженер». Вывод релиза в продуктивный контур ФГИС ЕГРН запланирован на II квартал 2026 года. Кроме того, выполнена доработка форм услуг «Предоставление сведений об объектах недвижимости и (или) их правообладателях», «Предоставление сведений в виде кадастрового плана территории» и «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН» для пользователей с ролью «Кадастровый инженер», в том числе в части реализации требований пункта 65 Порядка предоставления сведений. Вывод релиза в продуктивный контур ФГИС ЕГРН возможен после проведения интеграционного тестирования с ФГИС ЕГРН и запланирован на II квартал 2026 года. До приведения формы Запроса в сервисе «Личный кабинет кадастрового инженера» в соответствии с требованиями пунктов 50, 55, 64 Порядка предоставления сведений, необходимо указывать в примечании: «Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является заявитель - кадастровый инженер», «Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров», «Дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр», кадастровый номер, адрес объекта и прикладывать документ ИП в Сервисе раздел: «+добавить документ».
185	При запросе в личном кабинете сведений из ЕГРН о кадастровом плане территории после создания заявки не	Вопрос принят к рассмотрению и будет детально изучен, а предложения – учтены при доработке сервиса.

⁴⁰ Электронная цифровая подпись

	указывается кадастровый номер квартала. Это создает трудности при отслеживании результата запроса. (Особенно когда сразу заказывается несколько кварталов).	
186	Порядок присвоения адреса объектам адресации при их образовании: ЗУ и расположенный на нем жилой дом имеют присвоенный адрес и кадастровые номера. Собственник имеет намерение произвести раздел земельного участка на два участка. По результату раздела один из земельных участков образуется под жилым домом. В настоящее время: после проведения кадастровых работ в целях подготовки межевых планов собственник обращается в ОМС за присвоением адресов. В свою очередь у ОМС отсутствует такая возможность, т.к. согласно Правилам присвоения адресов адрес земельного участка и жилого дома, расположенного на нём, должны совпадать. Адрес жилого дома не меняется, а присвоить повторно такой же адрес вновь образованному земельному участку невозможно, т.к. на момент присвоения адреса ранее присвоенный адрес не аннулирован (т.к. исходный ЗУ не снят с кадастрового учета). Т.е. старый адрес является актуальным в ФИАС. Таким образом, на сегодняшний день собственник не может разделить объект недвижимости, т.к. невозможно осуществить присвоение адресов и как следствие постановку на кадастровый учёт вновь образованных объектов. Ранее был следующий порядок: собственник заказывает межевой план, исходный участок снимается с кадастрового учета, а двум новым присваиваются новые кадастровые номера. Далее собственник обращается в ОМС для присвоения адресов. В связи со снятием исходного земельного участка, аннулируется ранее присвоенный адрес. Вновь образованным земельным участкам присваиваются новые адреса с привязкой к новым кадастровым номерам.	Случаи и условия присвоения адреса объектам адресации установлены пунктами 8 – 11 и 21 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее соответственно – Правила присвоения адресов, Постановление № 1221). В частности, 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 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)) и подпунктом «г» (в отношении машино-мест, в том числе образуемых в результате преобразования другого помещения (помещений) и (или) машино-места (машино-мест)) пункта 8 Правил присвоения адресов. Одновременно абзацем четвертым пункта 29 Правил присвоения адресов предусмотрена возможность обращения кадастрового инженера, выполняющего на основании документа, предусмотренного статьей 35 или статьей 42.3 Закона № 221-ФЗ, 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. С учетом изложенного отмечаем, что действующий порядок присвоения уполномоченными органами адресов объектам недвижимости, являющимся объектами адресации, установленный Правилами присвоения адресов (в том числе по обращениям кадастровых инженеров, направляемым в соответствии с пунктом 29 Правил присвоения адресов), Приказом № П/0328/24 не изменяется. Таким образом, порядок присвоения адресов образуемым объектам недвижимости, являющимся объектами адресации, определяется Правилами присвоения адресов и не регулируется Приказом. В этой связи отмечаем, что на основании пункта 11 (1) Правил присвоения адресов присвоенный уполномоченным органом адрес объекта адресации, являющегося образуемым объектом недвижимости, используется участниками гражданского оборота со дня осуществления государственного кадастрового учета образуемого объекта недвижимости в соответствии с Законом № 218-ФЗ. Пунктом 25 (1) Правил присвоения адресов установлено, что решение о присвоении объекту адресации, являющемуся образуемым объектом недвижимости, адреса, а также решение об аннулировании адреса объекта адресации, являющегося преобразуемым объектом недвижимости, принятые уполномоченным органом на основании заявлений физических и юридических лиц, указанных в пунктах 27 и 29 Правил присвоения адресов, в случаях, указанных в абзаце третьем подпункта «а», абзаце третьем подпункта «б», абзацах втором и третьем подпункта «в» и подпункте «г» пункта 8 Правил присвоения адресов, утрачивают свою силу по истечении одного года со дня присвоения объекту адресации адреса в случае, если не осуществлены ГКУ образуемого объекта недвижимости или снятие с государственного кадастрового учета преобразованного объекта недвижимости в соответствии с Законом № 218-ФЗ. При этом пунктами 22 и 23 Правил присвоения адресов предусмотрена возможность объединения решений уполномоченного органа о присвоении адреса и об аннулировании адреса в случае присвоения объекту адресации нового адреса. Таким образом, присвоение адреса объекту адресации, являющемуся образуемым объектом недвижимости, а также аннулирование адреса объекта адресации, являющегося преобразуемым (исходно существующим) объектом недвижимости при выполнении кадастровых работ в отношении таких объектов недвижимости (подготовке кадастровым инженером документов в целях осуществления государственного кадастрового учета таких объектов) осуществляется уполномоченным органом (путем принятия соответствующих решений) до осуществления государственного кадастрового учета образуемого объекта недвижимости или снятия с государственного кадастрового учета преобразованного объекта недвижимости. На основании изложенного, полагаем, что в обозначенном случае подлежат реализации положения пунктов 22, 23 и 25 (1) Правил присвоения адресов (путем принятия уполномоченным органом решений об аннулировании адреса

		исходного земельного участка и присвоении адресов образуемым из него земельным участкам до осуществления государственного кадастрового учета образуемых земельных участков и снятия с государственного кадастрового учета преобразованного земельного участка), а пункт 17 Правил присвоения адресов (об аннулировании адреса объекта недвижимости после снятия его с государственного кадастрового учета) не применяется. Вместе с тем Правилами присвоения адресов предусмотрено, что: возможность присвоения объекту адресации адреса определяется уполномоченным органом (подпункт «а» пункта 19 Правил присвоения адресов); в присвоении объекту адресации адреса может быть отказано, в том числе если отсутствуют случаи и условия для присвоения объекту адресации адреса, указанные в пунктах 5, 8 – 11 Правил присвоения адресов (подпункт «г» пункта 40 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) С учетом изложенного, за разъяснением обозначенных вопросов, возникающих в ходе реализации (исполнения) кадастровыми инженерами соответствующих положений Правил присвоения адресов, в том числе в части возможности присвоения адресов объектам кадастровых работ (отнесения таких объектов к объектам адресации), а также относительно порядка присвоения адресов по обращениям кадастровых инженеров, направляемым в уполномоченные органы в соответствии с пунктом 29 Правил присвоения адресов, и основаниях для отказа в присвоении адреса по таким обращениям, следует обращаться непосредственно в Минфин России. Дополнительно сообщаем что 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 письмом от 22.04.2026 № 13-4330-АБ/26, направлено информационно-разъяснительное письмо от 20.05.2026 № 20-03-06/42106 (далее - Разъяснение) в адрес исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации. В Разъяснении Минфин России также обратил внимание уполномоченных органов на установленное пунктом 25 (1) Правил присвоения адресов требование и отметил возможность объединения решений уполномоченного органа о присвоении адреса и об аннулировании адреса в случае присвоения объекту адресации нового адреса, а также правила представления заявлений в указанном случае. Кроме того, 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. Одновременно в Разъяснениях 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.
187	На ЗУ есть ограничение (запрет) на регистрацию от судебных приставов за задолженность. Есть постановление об окончании исполнительного производства. Кто теперь снимает эти ограничения (запрет) регистрации?	Сведения о прекращении запрета обязан направить судебный пристав-исполнитель в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Также за такой регистрацией с соответствующим заявлением может обратиться любое заинтересованное лицо (например, через МФЦ). При этом независимо от того, будет (или не будет) к заявлению заинтересованного лица приложен документ о прекращении запрета, копию такого документа государственный регистратор прав будет запрашивать у судебного пристава-исполнителя самостоятельно.
188	Зачастую ЗУ, на котором расположено здание, окружен внутрикооперативными проездами и/или граничит со смежными земельными участками кооператива.	Из текста вопроса не представляется возможным определить в чем именно заключается поставленный вопрос. При этом отмечаем, что внесение в межевой/технический план сведений осуществляется на основании документов, предусмотренных Требованиями к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 (далее – Требования № П/0592) в отношении межевого плана и

	Если здание расположено на территории товарищества, то улично-дорожная сеть в кооперативе отсутствует, красные линии не установлены применяется ли понятие длины фасада по уличному фронту и соответственно ограничение по такой длине к вышеуказанным объектам недвижимости. Требованиями к осуществлению деятельности и градостроительному регламенту в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения - достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и Крепости Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе, утвержденными приказом Минкультуры России от 12.11.2025 № 2049, устанавливаются, в том числе максимальная длина фасада по уличному фронту застройки. В соответствии с пунктом 3.36 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» понятие улица трактуется, как территория общего пользования, ограниченная красными линиями улично-дорожной сети населенного пункта.	Требованиями к подготовке технического плана и составом содержащихся в нем сведений, утвержденными приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (далее – Требования № П/0082) в отношении технического плана. Внесение в межевой план/технический план сведений о соответствии длинны стороны участка, примыкающей к территории общего пользования, либо длинны фасада по уличному фронту вышеуказанными требованиями не предусмотрено. В соответствии с пунктом 2 части 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 22, 35, 37, 45 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на ЗУ и соответствия предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки, за исключением соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений. Таким образом, проверка соответствия возведенного объекта индивидуального жилищного строительства в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения - достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и Крепости Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе, государственным регистратором прав не осуществляется (за исключением случая, если в ПЗЗ соответствующего муниципального образования не включены аналогичные предельные параметры объектов недвижимости из приказа Минкультуры России от 12.11.2025 № 2049).
189	При подготовке межевого/технического плана для внесения сведений о ранее учтенном объекте недвижимости допускается ли уточнение характеристик объекта недвижимости и является ли разночтение характеристик, содержащихся в межевом/техническом плане, со сведениями в документе, устанавливающим или подтверждающим право, основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права.	Из текста вопроса не представляется возможным определить о каких характеристиках идет речь и в каких целях подготавливается межевой/технический план, в том числе для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости сведения, о котором отсутствуют в ЕГРН или для внесения сведений о границе/контуре объекта недвижимости. При этом отмечаем, что внесение в межевой/технический план сведений осуществляется на основании документов, предусмотренных Требованиями к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 (далее – Требования № П/0592) в отношении межевого плана и Требованиями к подготовке технического плана и составом содержащихся в нем сведений, утвержденными приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (далее – Требования № П/0082) в отношении технического плана. Не соответствие межевого плана Требованиям № П/0592, технического плана Требованиям № П/0082 являются основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета (пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ). Также см. ответ на вопрос 30.
190	Имеются ли основания для присвоения адреса объекту адресации при выполнении кадастровых работ в соответствии с частью 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ) и отсутствии уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, предусмотренного частью 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ). В соответствии с подпунктом 7 пункта 51 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082, при отсутствии в государственном адресном реестре присвоенного в установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее — Постановление № 1221) порядке адреса объекта недвижимости и отсутствии акта органа государственной власти или органа местного	Случаи и условия присвоения адреса объектам адресации установлены пунктами 8 – 11 и 21 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее соответственно – Правила присвоения адресов, Постановление № 1221). При этом разъяснения по вопросам применения Правил присвоения адресов дает Министерство финансов Российской Федерации с участием Федеральной налоговой службы (пункт 2 Постановления № 1221). Также Минфин России определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим нормативно-правовое регулирование в области отношений, возникающих в связи с ведением государственного адресного реестра (далее – ГАР), эксплуатацией федеральной информационной адресной системы (далее – ФИАС), а также с использованием содержащихся в ГАР 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»). Учитывая изложенное, разъяснения вопросов применения положений подпункта «б» пункта 8 Правил присвоения адресов (о случаях присвоения адреса в отношении зданий (строений), сооружений, в том числе строительство которых не завершено) к компетенции Росреестра не отнесено. За разъяснением обозначенных вопросов, возникающих в ходе

самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, о присвоении объекту недвижимости адреса в порядке, установленном до вступления в силу Постановления № 1221, в графе 3 строки 8 «Сведения об адресе объекта недвижимости» указывается уникальный идентификатор адреса, присвоенный уполномоченным органом на основании обращения кадастрового инженера, предусмотренного пунктом 29 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов. Согласно подпункту 6 пункта 8 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов присвоение объекту адресации адреса осуществляется в отношении зданий (строений), сооружений, в том числе строительство которых не завершено, в случае выполнения в отношении объекта недвижимости в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком объекте недвижимости, при его постановке на ГКУ (в случае если в соответствии с ГрК РФ для строительства или реконструкции объекта недвижимости получение разрешения на строительство не требуется). Согласно пункту 1.1 части 17 статьи 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства. В соответствии с частью 1 статьи 51.1 ГрК РФ в целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство ФОИВ, исполнительный орган субъекта РФ или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома. Частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ установлено, что до 1 марта 2031 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на ЗУ, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано	реализации (исполнения) кадастровыми инженерами соответствующих положений Правил присвоения адресов, в том числе в части возможности присвоения адресов соответствующим объектам кадастровых работ по обращениям кадастровых инженеров, направляемым в уполномоченные органы в соответствии с пунктом 29 Правил присвоения адресов, и основаниях для отказа в присвоении адреса по таким обращениям, следует обращаться непосредственно в Минфин России. Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее. Приказом № П/0328/24 установленный Правилами присвоения адресов порядок присвоения уполномоченными органами адресов объектам недвижимости, являющимся объектами адресации (в том числе по обращениям кадастровых инженеров, направляемым в соответствии с пунктом 29 Правил присвоения адресов), не изменяется. Так, абзацем третьим подпункта «б» пункта 8 Правил присвоения адресов предусмотрено, что в отношении зданий, в том числе строительство которых не завершено, адрес присваивается в случае выполнения в отношении объекта недвижимости в соответствии с требованиями, установленными Закона № 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 ГКУ – в случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ) для строительства или реконструкции объекта недвижимости получение разрешения на строительство не требуется. При этом возможность обращения кадастрового инженера, выполняющего на основании документа, предусмотренного статьей 35 или статьей 42.3 Закона № 221-ФЗ, 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. Таким образом, порядок присвоения адресов объектам адресации, в том числе зданиям, определяется Правилами присвоения адресов и не регулируется Приказом. В этой связи необходимо учитывать следующее: адрес зданию может быть присвоен (внесен в государственный адресный реестр) не только при выполнении кадастровых работ (в соответствии с абзацем третьим подпункта «б» пункта 8 Правил присвоения адресов), но и в иных случаях, предусмотренных Правилами присвоения адресов, в том числе в соответствии с абзацем вторым подпункта «б» пункта 8 Правил присвоения адресов – в случае 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 (далее – уведомление о соответствии), уполномоченным органом по собственной инициативе с соблюдением требований пункта 21 Правил присвоения адресов (например, одновременно с принятием решения о строительстве такого объекта в соответствии с подпунктом «д» пункта 21 Правил присвоения адресов), а также по заявлениям иных физических или юридических лиц (помимо кадастрового инженера), указанных в пунктах 27 и 29 Правил присвоения адресов, которые вправе обращаться за присвоением адреса объекту адресации (с учетом положений пункта 7 Правил присвоения адресов); перечень документов, на основании которых уполномоченными органами принимаются решения о присвоении объекту адресации адреса или аннулировании его адреса, содержится в пункте 34 Правил присвоения адресов и является исчерпывающим (закрытым), при этом уведомление 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 (далее – уведомление о планируемом строительстве) в указанном перечне документов отсутствует; причины отказа в присвоении объекту адресации адреса перечислены в пункте 40 Правил присвоения адресов, указанный в нем перечень оснований для принятия такого решения является исчерпывающим. В силу положений пункта 1.1 части 17 статьи 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС), за исключением строительства объектов ИЖС с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»). Вместе с тем согласно положениям статьи 51.1 ГрК РФ для осуществления строительства (реконструкции) объекта ИЖС необходимо направить в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство ФОИВ, исполнительный орган
---	---

	право заявителя или заказчика строительства жилого дома по договору строительного подряда с использованием счета эскроу (в случае строительства жилого дома на основании такого договора) на ЗУ, на котором расположен указанный объект недвижимости.	субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления уведомление о планируемом строительстве, после поступления которого такой уполномоченный орган направляет застройщику уведомление о соответствии либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке (часть 1, пункт 2 части 7 статьи 51.1 ГрК РФ). При этом на основании части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ: до 01.03.2031 допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для ИЖС или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта ИЖС, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на ЗУ если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя или заказчика строительства жилого дома по договору строительного подряда с использованием счета эскроу (в случае строительства жилого дома на основании такого договора) на ЗУ, на котором расположен указанный объект недвижимости; в этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ; при этом не требуется наличие уведомления о планируемом строительстве, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома. Таким образом, для целей выполнения кадастровых работ – подготовки технического плана объекта ИЖС, садового дома, осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на указанные объекты до 01.03.2031 наличие уведомления о планируемом строительстве не требуется. Кроме того, в абзаце втором пункта 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» разъяснено, что до 01.03.2031 возведение (создание) объектов на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для ИЖС или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, без соблюдения порядка, предусмотренного статьей 51.1 ГрК РФ, и регистрация на них права собственности на основании только технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и правоустанавливающего документа на ЗУ являются законными действиями застройщика (часть 11 статьи 24, часть 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ). На основании изложенного, полагаем, что в случае присвоения адреса зданию в соответствии с абзацем третьим подпункта «б» пункта 8 Правил присвоения адресов (в том числе при выполнении кадастровых работ в отношении объекта ИЖС или садового дома, указанного в части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ) наличие уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома не требуется. Дополнительно сообщаем что 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 письмом от 22.04.2026 № 13-4330-АБ/26, направлено информационно-разъяснительное письмо от 20.05.2026 № 20-03-06/42106 (далее - Разъяснение) 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. Одновременно в Разъяснениях 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.
191	Федеральным законом от 31.07.2025 № 295-ФЗ «...» внесены изменения в Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливающие запрет на изменение вида разрешенного использования отдельных садовых и огородных земельных участков в границах территории садоводства или огородничества. В частности, теперь запрет распространяется на все садовые и огородные земельные участки вне зависимости от того, были они образованы до или после вступления в силу Закона № 217-ФЗ. Вопрос: возможно ли изменить ВРИ земельного участка, если СНТ расположено в границах населенного пункта и градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположено СНТ, помимо ВРИ: «ведение садоводства» предусмотрены ВРИ: «для индивидуального жилищного строительства»? Вопрос связан с требованиями банков для получения кредита на строительство индивидуального жилого дома, а именно наличия у земельного участка ВРИ «для индивидуального жилищного строительства». Кредит не предоставляется, в случае если ЗУ имеет ВРИ «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный ЗУ», «для ведения дачного хозяйства», «для дачного хозяйства».	С 1 января 2019 г. Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) введен запрет на изменение вида разрешенного использования земельных участков. Согласно части 24 статьи 54 Закона № 217-ФЗ в редакции Закона № 295-ФЗ изменение в отношении отдельных садовых или огородных земельных участков, расположенных на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (далее – территория садоводства или огородничества), вида разрешенного использования земельного участка не допускается, за исключением: - случая, предусмотренного частью 13 статьи 54 Закона № 217-ФЗ; - случая, если ЗУ изымается для государственных или муниципальных нужд; - случая, если ЗУ включен в границы территории, подлежащей комплексному развитию, и виды разрешенного использования земельного участка подлежат изменению в целях комплексного развития территории. Учитывая изложенное, изменение вида разрешенного использования земельного участка, расположенного в границах территории ведения садоводства, с «ведение садоводства» на «ИЖС» допускается исключительно в случае, установленном частью 24 статьи 54 Закона № 217-ФЗ.
192	Возможно ли изменить ВРИ земельного участка категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» с ВРИ «для ведения личного подсобного хозяйства» на ВРИ «ведение садоводства» если было образовано СНТ, есть проект планировки, утвержденный органом местного самоуправления, предусматривающий ВРИ «ведение садоводства». Градостроительный регламент для территориальной зоны СХ2а также предусматривает данный ВРИ - «ведение садоводства».	В соответствии с пунктом 3 статьи 14.2 ЗК РФ вид или виды разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, за исключением садовых и огородных земельных участков, а также земельных участков общего назначения, расположенных в границах территорий ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, устанавливаются и изменяются в соответствии с федеральным законом. Частями 12 и 13 статьи 16 Федерального закона от 31 июля 2025 г. № 295-ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Закон № 295-ФЗ) предусмотрены переходные положения, регулирующие вопросы установления и изменения видов разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения до принятия федерального закона, предусмотренного пунктом 3 статьи 14.2 ЗК РФ. Пунктом 3 части 12 статьи 16 Закона № 295-ФЗ установлено, что в случае, если в отношении земельного участка сельскохозяйственного назначения, не являющегося сельскохозяйственными угодьями, установлен градостроительный регламент, его виды разрешенного использования выбираются правообладателем такого земельного участка из видов разрешенного использования, предусмотренных указанным регламентом, в соответствии с ЗК РФ (в редакции Закона № 295-ФЗ). С учетом изложенного, полагаем, что изменение вида разрешенного использования земельного участка, не относящегося к сельскохозяйственным угодьям и расположенного в территориальной зоне, в отношении которой по состоянию на 1 марта 2026 года был установлен градостроительный регламент осуществляется в соответствии с общими положениями ЗК РФ. При этом в указанном случае должны соблюдаться требования к предельным размерам земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом.

193	Согласно пп. 3.1 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в следующих случаях: 3.1) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности и не указанных в подпункте 3 пункта 1 ст. 39.28 ЗК РФ, в целях обеспечения соблюдения требований, предусмотренных статьями 11.9 ЗК РФ. Просим пояснить, необходимо ли в акте органа местного самоуправления о перераспределении указывать основания для перераспределения и конкретный пункт статьи 11.9 ЗК РФ? А также пределы правовой экспертизы – может ли регистратор прав проводить проверку на предмет соблюдения пункта 6 статьи 11.9 ЗК РФ, к примеру – на предмет того, что границы перераспределяемого земельного участка действительно имели вклинивания, вкрапливания, были изломаны, что была чересполосица? И в случае отсутствия таких фактов - вклинивания, вкрапливания, изломанности, чересполосицы принимать решение о приостановлении кадастрового учета?	Согласно подпункту 3.1 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в целях обеспечения соблюдения требований, предусмотренных статьями 11.9 ЗК РФ. Так, согласно пункту 3 статьи 11.9 ЗК РФ границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов. При выявлении пересечения границ земельных участков с границами муниципальных образований и (или) границами городских либо сельских населенных пунктов устранение такого пересечения осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами. При этом обращаем внимание на позицию Верховного Суда Российской Федерации, согласно которой право собственников земельных участков на их перераспределение не является безусловным, реализуется в соответствии с требованиями земельного законодательства и в установленных им случаях. В связи с этим перераспределение земельных участков нельзя рассматривать исключительно в качестве способа увеличения площади земельного участка, находящегося в частной собственности, поскольку это противоречит целям правового регулирования, определенным в статье 39.28 ЗК РФ (определение от 28 апреля 2026 г. № 1-КГПР26-3-К3)
194	01.02.2026 вступил в силу приказ 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», согласно которому в документах для осуществления государственного кадастрового учета (межевой или технический план, карта-план территории) должна быть указана информация об адресе объекта в виде его уникального идентификатора. С заявлением о присвоении объекту адресации адреса вправе обратиться <i>кадастровый инженер</i>, выполняющий на основании документа, предусмотренного статьями 35 или статьями 42.3 Федерального закона «О кадастровой деятельности», кадастровые работы или комплексные кадастровые работы в отношении соответствующего объекта недвижимости, являющегося объектом адресации (пункт 29 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221). Между тем в орган регистрации прав для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении вновь возведенных объектов представляются технические, межевые планы без указания уникального номера адреса объекта адресации в государственном адресном реестре. Отсутствие в документах адреса в виде его уникального идентификатора должно являться основанием для приостановления учетно-регистрационных действий. Данные действия органа регистрации прав негативно сказываются на качестве предоставляемой государственной услуги и рейтинге Росреестра.	Относительно необходимости указания уникального номера адреса объекта адресации в государственном адресном реестре (далее – уникальный идентификатор адреса, ГАР) при выполнении кадастровых работ в отношении соответствующих объектов недвижимости, отмечаем следующее. В соответствии с изменениями, внесенными в пункт 21 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, с 01.01.2024 в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) вместо адреса объекта недвижимости, вносимого ранее в кадастр недвижимости при его наличии, указываются сведения об адресе объекта недвижимости либо об ином месте нахождения объекта недвижимости в случае, если такой объект недвижимости не является объектом адресации в соответствии с Законом № 443-ФЗ. В целях обеспечения внесения в ЕГРН указанных сведений об объекте недвижимости Приказом № П/0328/24 внесены изменения в формы межевого плана, технического плана, карты-плана территории (далее – документы), в требования к их подготовке и состав сведений, содержащихся в документах, которыми предусматривается указание кадастровым инженером в соответствующей строке документа, содержащей сведения об адресе объекта недвижимости: уникального идентификатора адреса, присвоенного уполномоченным органом, в том числе на основании обращения кадастрового инженера, предусмотренного пунктом 29 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее соответственно – Правила присвоения адресов, Постановление № 1221) – если сведения об адресе такого объекта недвижимости внесены в ГАР (в том числе на основании указанного обращения кадастрового инженера); адреса объекта недвижимости на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, принятого до вступления в силу Постановления № 1221 – в случае отсутствия в ГАР адреса объекта недвижимости. Также указанными изменениями устанавливается: уникальный идентификатор адреса указывается в соответствующей строке документа на основании сведений об адресе, размещенных в ГАР и предоставленных в соответствии со статьями 8 Закона № 443-ФЗ (реквизиты документа, содержащего соответствующие сведения ГАР, указываются в разделе «Исходные данные»); сведения об ином месте нахождения соответствующего объекта недвижимости указываются в документе в случае если такой объект недвижимости не является объектом адресации в соответствии с Законом № 443-ФЗ. Таким образом, необходимость указания уникального идентификатора адреса объекта недвижимости в соответствующей строке документа, содержащей сведения об адресе объекта недвижимости, отсутствует в случае

	При этом отсутствие в вышеназванных документах адреса в виде уникального идентификатора обусловлено завышением стоимости услуги кадастровых инженер при заключении договора подряда для проведения кадастровых работ. В настоящее время цены на кадастровые работы в отношении объектов недвижимости регулируются рынком данных услуг и достигают стоимости, которая непосильна социально незащищенным слоям населения. В связи с этим полагаем необходимо рассмотреть вопрос о включении данной услуги (присвоение адреса объектам) в качестве услуги, которая будет оказана кадастровым инженером без увеличения стоимости кадастровых работ.	наличия акта уполномоченного органа о присвоении объекту недвижимости адреса в порядке, установленном до вступления в силу Правил присвоения адресов, а также в случае, когда объект недвижимости не является объектом адресации. Одновременно отмечаем, что Приказом установленный Правилами присвоения адресов порядок присвоения уполномоченными органами адресов объектам недвижимости, являющимся объектами адресации (в том числе по обращениям кадастровых инженеров, направляемым в соответствии с пунктом 29 Правил присвоения адресов), не изменяется. 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 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)) и подпунктом «г» (в отношении машино-мест, в том числе образуемых в результате преобразования другого помещения (помещений) и (или) машино-места (машино-мест)) пункта 8 Правил присвоения адресов. Одновременно абзацем четвертым пункта 29 Правил присвоения адресов предусмотрена возможность обращения кадастрового инженера, выполняющего на основании документа, предусмотренного статьей 35 или статьей 42.3 Закона № 221-ФЗ, 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. Таким образом, порядок присвоения адресов объектам недвижимости, являющимся объектами адресации, определяется Правилами присвоения адресов и не регулируется требованиями Приказа. В этой связи обращаем внимание, что адрес объекту недвижимости может быть присвоен (внесен в ГАР) не только при выполнении кадастровых работ, но и в иных случаях, предусмотренных пунктом 8 Правил присвоения адресов, с соблюдением требований пункта 21 Правил присвоения адресов (уполномоченным органом по собственной инициативе), а также по заявлениям иных физических или юридических лиц (помимо кадастрового инженера), указанных в пунктах 27 и 29 Правил присвоения адресов, которые вправе обращаться за присвоением адреса объекту адресации (на основании пункта 7 Правил присвоения адресов) – то есть присвоение адреса объекту недвижимости возможно до начала выполнения в отношении него кадастровых работ, в том числе по заявлению собственника (правообладателя) объекта недвижимости. Дополнительно сообщаем, что с учетом положений части 4.2 статьи 1 Закона № 221-ФЗ, которой установлен перечень действий кадастровых инженеров, соответствующих выполнению кадастровых работ, обеспечение присвоения адреса объекту недвижимости (включая обращение кадастрового инженера в уполномоченный орган в целях присвоение адреса объекту адресации на основании пункта 29 Правил присвоения адресов) не относится к кадастровым работам (не включается в содержание таких работ). С учетом изложенного, при заключении договора подряда на выполнение кадастровых работ стороны, руководствуясь статьями 421 и 718 Гражданского кодекса Российской Федерации, могут согласовать в нем условие о том, что документ, содержащий сведения ГАР о присвоенном объекту недвижимости адресе, предоставляется заказчиком. В случае, если присвоение адреса объекту недвижимости не было обеспечено заказчиком кадастровых работ либо уполномоченным органом до заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в отношении такого объекта (в соответствии с пунктами 8, 21, 27 Правил присвоения адресов), стоимость соответствующей дополнительной услуги, оказываемой кадастровым инженером, определяется сторонами в договоре с учетом положений гражданского законодательства.
195	С 01.03.2025 статья 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК) дополнена в том числе частью 13, согласно которой в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 ГрК для строительства или реконструкции здания или сооружения не требуются получение разрешения на строительство и (или) подготовка проектной документации,	Нет. См. ответ на вопрос 92.

	строительство или реконструкция здания или сооружения (помещений или машино-мест в таких здании или сооружении) считаются завершенными со дня осуществления их ГКУ. При этом год завершения строительства объекта недвижимости, указанный в техническом плане и декларации об объекте недвижимости, должен соответствовать году подготовки технического плана, за исключением случаев, когда технический план подготовлен с использованием документов, подтверждающих иной год завершения строительства (например технический паспорт, составленный до 01.01.2013), т.е. кадастровые инженеры в отсутствие подтверждающих год завершения строительства объекта недвижимости документов не могут внести в технический план иной год завершения строительства, отличный от года подготовки технического плана, указанное обстоятельство будет являться основанием для приостановления ГКУ и (или) государственной регистрации прав. Однако заказчики кадастровых работ при заполнении декларации указывают фактический год завершения строительства, который отличается от года подготовки технического плана. При этом документы, подтверждающий фактический год завершения строительства, отсутствуют (утеряны, сгорели и т.д.). Вместе с тем ортофотопланы, космоснимки на НСПД подтверждают существование объекта именно на год, указанный в декларации. В результате чего, кадастровые инженеры с целью выполнения работ по договору подряда указывают в техническом плане год завершения строительства, указанный заказчиком в декларации. Орган регистрации прав в рассматриваемом случае должен принять решение о приостановлении учетно-регистрационных действий. Указанные обстоятельства влекут за собой внесение в ЕГРН недостоверных сведений в отношении объекта в части года завершения строительства, что негативно влияет на качество и оценку предоставляемой услуги. Возможно ли осуществление ГКУ и ГРП в отношении объекта в случае указания фактического года постройки, отличного от года подготовки технического плана, при наличии обоснования в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана и (или) приложенных снимков.	
--	--	--