



**МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
(ФНС России)**

Неглинная ул., д. 23, Москва, 127381
Телефон: (495) 198-45-67; Телефакс: (495) 198-46-00;
www.nalog.gov.ru

11.06.2026 № 3Г-35-14/7146@

На № _____

О рассмотрении обращения

Ассоциация «Национальное
объединение саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров»
ki-rf@yandex.ru

Министерство финансов
Российской Федерации

Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

Федеральная налоговая служба, рассмотрев письмо Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (далее - Ассоциация) от 15 мая 2026 года № 431/26-01-14 по вопросам, связанным с присвоением уполномоченными органами местного самоуправления¹ адресов объектам адресации, до их постановки на государственный кадастровый учет, в рамках своей компетенции сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2014 года № 384 Министерство финансов Российской Федерации определено 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, а ФНС России – оператором ФИАС.

В указанной связи, а также учитывая полномочия оператора ФИАС, установленные статьей 7 Федерального закона № 443-ФЗ, вопросы, поставленные в указанном письме Ассоциации, не относятся к компетенции ФНС России.

Вместе с тем ФНС России полагает необходимым отметить следующее.

Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 года № 1221 (далее – Правила присвоения адресов), установлены порядок присвоения объекту адресации адреса, его изменения и аннулирования, структура адреса, правила

¹Уполномоченные органы местного самоуправления – органы местного самоуправления, органы публичной власти федеральной территории, органы государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, уполномоченные на присвоение, изменение и аннулирование адресов объектов 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 учрежденные (созданные) органами государственной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы организации, определенные высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, а также на размещение в ГАР сведений о таких адресах (части 3 и 4 статьи 5 Федерального закона от 28 декабря 2013 года № 443-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 443-ФЗ).

и требования написания наименований адресообразующих элементов, адресов объектов адресации и их нумерации.

Пунктом 7 Правил присвоения адресов устанавливается, что в случаях, предусмотренных пунктами 8, 14 и 14(1) Правил присвоения адресов, с соблюдением требований пункта 21 Правил присвоения адресов, присвоение (изменение) и (или) аннулирование адресов объектов адресации осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления как по собственной инициативе (проактивно), так и на основании заявлений физических или юридических лиц, указанных в пунктах 27 и 29 Правил присвоения адресов.

Пунктами 8, 14, 14(1) и 21 Правил присвоения адресов регламентированы обязательные случаи, при которых присвоение, изменение и аннулирование адресов объектам адресации должно осуществляться уполномоченными органами местного самоуправления по собственной инициативе. При этом Правилами присвоения адресов не ограничены случаи присвоения, изменения и аннулирования адресов как по собственной инициативе уполномоченных органов местного самоуправления, так и на основании заявлений.

1. По вопросам присвоения адресов вновь созданным индивидуальным жилым домам и садовым домам, в том числе период действия «дачной амнистии» (то есть случаи, когда в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) для строительства или реконструкции объекта недвижимости получение разрешения на строительство не требуется).

Положения подпункта «б» пункта 8 Правил присвоения адресов установлены случаи присвоения адресов объектам адресации в отношении зданий (строений), сооружений, в том числе строительство которых не завершено.

Так, положения, указанные в абзаце втором подпункта «б» пункта 8 Правил присвоения адресов, регламентируют случаи присвоения адресов для указанных объектов адресации на стадии 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. Положения, указанные в абзаце третьем подпункта «б» пункта 8 Правил присвоения адресов, регламентируют случаи присвоения адресов для указанных объектов адресации на стадии выполнения в отношении них работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком объекте недвижимости, при его постановке на государственный кадастровый учет (в случае если в соответствии с Градостроительным кодексом для строительства или реконструкции объекта недвижимости получение разрешения на строительство не требуется).

Таким образом, Правила присвоения адресов предусматривают случаи и условия присвоения адресов объектам индивидуального жилищного строительства (садовым домам), в период создания (возведения) которых направлялись или не направлялись соответствующие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции.

При этом обращается внимание, что заявители, обращающиеся за муниципальной услугой о присвоении объекту адресации адреса, при подаче соответствующего 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, а документы, указанные в подпунктах «б», «д», «з» и «и» пункта 34 Правил присвоения адресов, представляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), или действующей на основании акта Правительства Российской Федерации публично-правовой компанией, созданной в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2021 года № 448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр», в порядке межведомственного информационного взаимодействия по запросу уполномоченного органа местного самоуправления (пункты 34 (1), 35 Правил присвоения адресов).

Одновременно отмечается, что положениями статьи 51.1 Градостроительного кодекса установлена обязанность подачи уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

При этом исходя из положений части 11 статьи 24, части 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) допускается до 1 марта 2031 года возведение (создание) объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельных участках, предназначенных 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, без соблюдения порядка, предусмотренного статьей 51.1 Градостроительного кодекса, и регистрация на них прав собственности на основании только технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и правоустанавливающего документа на земельный участок.

Кроме того, положения части 12 статьи 70 Федерального закона № 218-ФЗ не содержат указаний об их применении к объектам индивидуального жилищного строительства или садового дома, строительство которых осуществлено в какой-либо определенный период времени.

2. По вопросам, связанным с присвоением адреса квартире, внутри которой находятся учтенные комнаты.

Действующим законодательством в области адресных правоотношений предусмотрено, что коммунальные квартиры, и соответственно, выделенные в качестве самостоятельных объектов недвижимости комнаты в них (поставленные на государственный кадастровый учет) являются объектами адресации, и как следствие, им должны быть присвоены самостоятельные уникальные² адреса, сведения о которых подлежат размещению в ГАР.

Вместе с тем более развернутые разъяснения по существу поставленного вопроса могут быть даны при предоставлении конкретных примеров коммунальных квартир и выделенных в качестве самостоятельных объектов недвижимости комнат в них, с указанием их адресов, содержащихся в ГАР (а также ID FIAS), кадастровых

²Принцип уникальности адреса, согласно которому каждому объекту адресации должен быть присвоен и размещен в ГАР адрес в соответствии с Правилами присвоения адресов, позволяющий однозначно идентифицировать каждый объект адресации и не допускающий дублирования сведений об адресах объектов адресации (подпункт «а» пункта 3 Правил присвоения адресов).

номеров и имеющихся документов на такие объекты недвижимости (при наличии).

3. По вопросам, связанным с присвоением адресов земельным участкам вне населенных пунктов, на которых отсутствуют объекты капитального строительства.

Исходя из положений пункта 3 статьи 2 Федерального закона № 443-ФЗ, пункта 5 Правил присвоения адресов объектом адресации является земельный участок, за исключением земельного участка, не относящегося к землям населенных пунктов и не предназначенного для размещения на нем объектов капитального строительства.

Так, земельные участки, не относящиеся к землям населенных пунктов, но предназначенные для размещения на них объектов капитального строительства, являются объектам адресации.

Земельные участки, не относящиеся к землям населенных пунктов и не предназначенные для размещения на них объектов капитального строительства, не являются объектами адресации.

Так, приведенные в письме Ассоциации в качестве примера земельные участки, не относящиеся к землям населенных пунктов и с видом разрешенного использования «для размещения металлических гаражей», «для стоянок автомобильного транспорта» не являются объектами адресации, поскольку земельные участки с таким видом разрешенного использования не предназначены для размещения на них объектов капитального строительства. Соответственно адрес таким земельным участкам не присваивается и сведения о них в ГАР не размещаются.

Одновременно отмечается, что положения Федерального закона № 218-ФЗ (пункт 21 части 5 статьи 8) также предусматривают разделение объектов недвижимости на объекты недвижимости, являющиеся объектами адресации, и на объекты недвижимости, не являющиеся объектами адресации, согласно которому в ЕГРН для объектов недвижимости, не являющихся объектами адресации, указываются сведения об ином месте нахождения объекта недвижимости (а не об адресе).

4. По вопросам, связанным с присвоением адресов объектам недвижимости, размещаемым без предоставления земельного участка.

Действующим законодательством в области адресных правоотношений не устанавливается запрет на присвоение адресов зданиям (строениям), сооружениям, являющихся объектами адресации, без присвоения адреса земельному участку, на котором расположен такой объект адресации.

Вместе с тем более развернутые разъяснения по существу поставленного вопроса могут быть даны при предоставлении конкретных примеров зданий (строений), сооружений, расположенных на несформированном (не выделенном в качестве отдельного объекта недвижимости) земельном участке, с указанием их кадастровых номеров (при наличии) и имеющихся документов на такие объекты недвижимости (при наличии).

Необходимо отметить, что во взаимосвязи положений Федерального закона № 443-ФЗ и Правил присвоения адресов следует, что не каждый объект недвижимости (в том числе «будущий») является объектом адресации.

Учитывая, функциональные связи таких сооружений, как трансформаторная подстанция (приведена в письме Ассоциации в качестве примера) их основного назначения в качестве оборудования, а также особенности их основных характеристик, по мнению ФНС России, не каждая трансформаторная подстанция может относиться к объектам адресации. Так, например, комплектная, мачтовая, столбовая

трансформаторная подстанции не могут относиться к объектам адресации, а трансформаторная подстанция, представляющее собой здание, может рассматриваться в качестве объекта адресации.

5. По вопросам, связанным с присвоением адресов объектам, входящим в состав производственно-технических комплексов.

Действующим законодательством в области адресных правоотношений определены объекты относящиеся к объектам адресации.

Более развернутые разъяснения по существу поставленного вопроса могут быть даны при предоставлении конкретных примеров объектов, входящих в состав производственно-технических комплексов, которым присвоены уполномоченным органом местного самоуправления адреса и сведения об адресах таких объектов размещены в ГАР (соответственно с указанием адресов в ГАР и их ID FIAS).

6. По вопросам присвоения адресов образуемым помещениям, возникающим при разделении нежилого помещения на несколько помещений.

Необходимо отметить, что для ГАР объектом является адрес (как сущность), а не объект недвижимости, которому присваивается, изменяется, аннулируется адрес.

Кроме того, пунктом 25(1) Правил присвоения адресов установлено требование, согласно которому 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 местного самоуправления на основании заявлений заявителей 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 государственный кадастровый учет образуемого объекта недвижимости или снятие с государственного кадастрового учета преобразованного объекта недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ.

Во взаимосвязи положений пункта 8, 11(1), 17, 21, 25(1), 34 Правил присвоения адресов, следует, что в случаях разделения, объединения, преобразования (в том числе перепланировки, переустройства), объектов адресации осуществляется изменение адресов таких объектов адресации путем аннулирования адресов преобразуемых объектов адресации, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет, и присвоения новых адресов образованным объектам адресации, в отношении которых проводятся кадастровые работы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета таких объектов адресации.

При этом, учитывая множество случаев, условий, требований и оснований возникновения (образования) объектов адресации, для удобства уполномоченных органов местного самоуправления, а также соблюдая требование о сохранении в ГАР истории адресов (связь между «адресом-предшественником» (исторический) и «адресом-правопреемником» (актуальный)³ на административном портале ФИАС реализованы режимы редактирования, переподчинения, разделения, объединения адреса, которые применяются в отношении всех объектов адресации и адресообразующих элементов, а не исходя из случаев, условий, требований и оснований их возникновения (образования).

Например, при разделе помещения (преобразуемый), в результате которого образуются несколько новых помещений, в ГАР фактически необходимо

³Пункт 1 статьи 4 Федерального закона № 443-ФЗ.

актуализировать адрес преобразованного помещения («адрес-предшественник») ввиду его разделения путем размещения взамен новых адресов для образованных помещений («адреса-преемники»).

Так, при наличии в ГАР сведений об адресе преобразованного помещения («адрес-предшественник») уполномоченному органу местного самоуправления для актуализации в ГАР сведений необходимо использовать на административном портале ФИАС режим «разделения». Так, адрес преобразованного помещения («адрес-предшественник») разделяется на несколько новых адресов образованных помещений («адреса-преемники»).

При этом в ГАР сведения о кадастровых номерах в привязке к новым адресам образованных помещений («адресов-преемников») не размещаются уполномоченными органами местного самоуправления, так как такие помещения не поставлены на государственный кадастровый учет.

Сведения о таких кадастровых номерах будут размещены в ГАР (оператором ФИАС) на основании представленной Росреестром в порядке межведомственного информационного взаимодействия информации из ЕГРН (с использованием СМЭВ⁴)⁵.

Начальник Управления регистрации
и учета налогоплательщиков

Д.Е. Кузьмичев

⁴Система межведомственного электронного взаимодействия.

⁵С февраля 2026 года Росреестр в установленном порядке в рамках межведомственного информационного взаимодействия при ведении ГАР представляет в ФНС России информацию об осуществлении государственного кадастрового учета объектов недвижимости, являющихся объектами адресации из ЕГРН в виде сведений об адресе такого объекта в соответствии со сведениями ГАР (в том числе с указанием его уникального идентификатора (ID FIAS) и его кадастрового номера (реализация положений части 2.1 статьи 6 Федерального закона № 443-ФЗ, подпункта «б» пункта 3 Правил межведомственного информационного взаимодействия при ведении государственного адресного реестра, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22 мая 2015 года № 492).