



**АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

**(НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ)**

юр. адрес: 123458 г. Москва, ул. Таллинская, д.32, к.3, оф.10
тел./факс: 8 (495) 518 -93-19
e-mail: ki-rf@ya.ru; сайт: ki-rf.ru

Исх. № 431/26-01-14 от 15.05.2026 г.

На № _____ от _____ г.

Министру финансов
Российской Федерации
А.Г. Силуанову

Руководителю Федеральной
налоговой службы
Д.В. Егорову

Руководителю Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
О.А. Скуфинскому

О ситуации, сложившейся с присвоением адресов
объектам недвижимости

Уважаемый Антон Германович!
Уважаемый Даниил Вячеславович!
Уважаемый Олег Александрович!

1 февраля 2026 года вступили в силу положения приказа Росреестра от 23.10.2024 № П/0328/24 «О внесении изменений в приказы Росреестра от 04.08.2021 № П/0337, от 14.12.2021 № П/0592 и от 15.03.2022 № П/0082», согласно которым установлено обязательное указание в технических и межевых планах, картах-планах территории уникального идентификатора адреса объекта недвижимости в ФИАС (FIASID). Отсутствие указанного идентификатора является основанием для приостановления учётно-регистрационных действий органом регистрации прав.

Однако в рамках правоприменительной практики в различных регионах Российской Федерации выявлены случаи, когда присвоение адреса объекту недвижимости в рамках реализации Постановления Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов» не осуществляется по независящим от кадастрового инженера и правообладателя причинам, что делает в последующем невозможным осуществлением государственного кадастрового учёта и регистрацию прав.

1. Присвоение адреса вновь созданным индивидуальным жилым домам.

Исходя из положений приказа Росреестра от 23.10.2024 № П/0328/24, адрес вновь созданным индивидуальным жилым домам должен быть присвоен до осуществления государственной регистрации права на них. Однако подпункт «а» пункта 34 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утв. Постановлением Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 (далее – Правила), требует от правообладателя предоставления правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на объект адресации (дом), права на который на момент обращения ещё не зарегистрированы.

Выписка из ЕГРН на земельный участок и технический план дома не принимаются уполномоченными органами как достаточные документы. (Приложение 1).

2. Присвоение адреса при разделе нежилого помещения на несколько помещений.

При разделе нежилого помещения на несколько новых помещений уполномоченные органы отказывают во внесении адресов образуемым помещениям в ФИАС в связи с тем, что адрес исходного (разделяемого) объекта продолжает числиться в адресной системе, поскольку в соответствии с п. 14, 14(1), 17 Правил аннулирование адреса исходного объекта осуществляется только после снятия его с

кадастрового учёта.

Однако в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) исходный объект снимается с учёта только одновременно с постановкой на учёт и регистрацией прав на все вновь образованные помещения.

В результате подготовить технический план для раздела с указанием в нем сведений об уникальном идентификаторе адреса становится невозможно, так как одновременно идёт учёт новых объектов, а старый объект ещё числится в ФИАС и в ЕГРН.

3. Присвоение адреса квартире, внутри которой находятся учтённые комнаты.

Имеется случай, когда на кадастровом учёте стоят обособленные жилые помещения (комнаты) с зарегистрированными правами, расположенные внутри квартиры. Сведения о самой квартире в ЕГРН отсутствуют. При попытке присвоить адрес квартире (для подготовки технического плана и постановки её на учёт) уполномоченный орган отказывает, так как адрес квартиры полностью совпадает с адресами уже учтённых комнат. Для присвоения адреса квартире уполномоченный орган требует сначала снять с учёта комнаты.

Однако комнаты принадлежат разным собственникам, выделены в натуре, являются самостоятельными объектами и не могут быть сняты с учёта. Кроме того, в квартире имеются помещения общего пользования (кухня, коридор, санузел), которые не могут существовать без учёта самой квартиры.

4. Присвоение адреса индивидуальным жилым домам и садовым домам в период действия «дачной амнистии» (упрощённый порядок до 01.03.2031).

Органы местного самоуправления отказывают в присвоении адреса объектам ИЖС и садовым домам, ссылаясь на отсутствие у застройщика уведомления о соответствии параметров объекта установленным требованиям (ст. 51.1 ГрК РФ), предусмотренного подпунктом «б» пункта 8 Правил.

В то же время до 1 марта 2031 года в отношении указанных объектов действует упрощённый порядок кадастрового учёта и регистрации прав (ч. 11.1 ст. 24, ч. 12, 22 ст. 70 Закона № 218-ФЗ), который не требует предоставления таких уведомлений ни заказчиками, ни кадастровыми инженерами.

Таким образом, постановка на кадастровый учёт и регистрация прав на индивидуальные жилые и садовые дома становится практически невозможной, что создаёт социальную напряжённость и сводит на нет «дачную амнистию».

5. Присвоение адреса объектам, не соответствующим градостроительным регламентам.

Органы местного самоуправления отказывают в присвоении адреса объектам (в том числе построенным до введения Градостроительного кодекса РФ, ранее учтённым, вспомогательным постройкам, гаражам, баням) по причине несоответствия объекта градостроительным регламентам (зонированию, минимальным отступам от границ). При этом такие основания для отказа не предусмотрены пунктом 40 Правил.

Также имеются случаи отказов в присвоении адреса жилым домам в границах СНТ из-за отсутствия в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана информации о соответствии строительства требованиям градостроительного законодательства, хотя действующее законодательство не требует указания такой информации в заключении.

6. Присвоение адреса объектам в СНТ.

Уполномоченные органы отказывают в присвоении адреса зданиям (в том числе уже поставленным на кадастровый учёт), расположенным на земельных участках в границах территории ведения садоводства, по причине отсутствия утверждённого проекта планировки и проекта межевания территории.

Согласно подпункту «д» пункта 8 Правил, присвоение адреса возможно в том числе в случае, когда объект уже состоит на кадастровом учёте, а адрес отсутствует. Проект планировки и межевания требуется только для приведения существующего адреса в соответствие с документацией по планировке. Для первичного присвоения адреса, особенно хозяйственным постройкам (гаражам, баням), для строительства которых не требуется разрешение, такие документы не нужны.

7. Присвоение адреса земельным участкам вне населённых пунктов, на которых отсутствуют объекты капитального строительства.

Образуемые из земель государственной и муниципальной собственности земельные участки, расположенные за границей населённого пункта (например, для размещения металлических гаражей, стоянок, ведения садоводства/огородничества), не могут быть поставлены на кадастровый учёт из-за отсутствия в межевом плане уникального идентификатора адреса.

Однако в силу подпункта «в» пункта 5 Правил адрес не присваивается только тем земельным участкам вне населённых пунктов, которые не предназначены для размещения объектов капитального строительства. Если участок предназначен для размещения объектов (даже некапитальных), он подлежит адресации. На практике кадастровый учёт таких участков блокируется.

8. Присвоение адреса объектам, размещаемым без предоставления земельного участка.

В соответствии с Постановлением Правительства от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» отдельные виды объектов (трансформаторные подстанции и др.) могут размещаться без предоставления земельного участка и без установления сервитутов.

Однако согласно пункту 9 Правил номерная часть адреса здания должна соответствовать номерной части адреса земельного участка, в границах которого расположено здание. Поскольку земельный участок под таким объектом не формируется, присвоить адрес объекту невозможно, что делает невозможным его кадастровый учёт.

9. Присвоение адресов объектам, входящим в состав производственно-технических комплексов (ПТК).

В ряде случаев уполномоченные органы присваивают адреса каждому объекту, входящему в состав ПТК, включая тротуары, подъездные дороги, навесы, подземные резервуары, топливораздаточные колонки на АЗС и иные объекты, которые не являются недвижимостью и не подлежат адресации согласно Правилам. Это приводит к некорректному ведению адресного реестра и дополнительным административным барьерам.

10. Приостановление осуществления учетно-регистрационных процедур и направление в СРО информации о нарушениях кадастровых инженеров в случае отсутствия уникального идентификатора адреса

Территориальные управления Росреестра на регулярной основе направляют в саморегулируемые организации кадастровых инженеров информацию о нарушениях, допущенных кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов. При этом важно отметить, что за период февраль – апрель текущего года около 55 % дел было связано с принятием решений о приостановлении в осуществлении государственного кадастрового учета по причине отсутствия в межевых и технических планах уникального идентификатора адреса, в том числе при наличии в составе документов отказов уполномоченных органов о присвоении адреса. Наибольшее количество таких дел поступило из Приморского края, Нижегородской области, Красноярского края. Иные регионы также направляли решения о приостановлении, однако их количество значительно ниже, чем в указанных.

На основании вышеизложенного, просим Вас:

1) высказать позицию относительно возможности (невозможности) присвоения адресов, порядка и особенностей их присвоения, изменения и аннулирования во всех вышеуказанных случаях, а также довести данные разъяснения до всех территориальных подразделений, органов регистрации прав, органов местного самоуправления и иных органов, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, в целях формирования единообразной практики;

2) рассмотреть вышеуказанные случаи на предмет необходимости приведения в соответствие норм приказа Росреестра от 23.10.2024 № П/0328/24 «О внесении изменений в приказы Росреестра от 04.08.2021 № П/0337, от 14.12.2021 № П/0592 и от 15.03.2022 № П/0082», Постановления Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов» друг другу и требованиям действующего федерального

законодательства, в том числе Федерального закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

3) рассмотреть возможность не приостанавливать осуществление государственного кадастрового учета объекта недвижимости при наличии официального отказа уполномоченного органа, подтверждающего невозможность присвоения адреса объекту недвижимости по причинам, не зависящим от кадастрового инженера и правообладателя объекта, а также не направлять такие дела в СРО в целях применения к кадастровым инженерам мер дисциплинарного воздействия (ввиду отсутствия его вины);

4) провести при необходимости совместное совещание с представителями органа регистрации прав, кадастрового сообщества и уполномоченных на присвоение адресов органов и иными заинтересованными лицами в целях выработки единых позиций по вопросу присвоения адресов.

Приложения:

1. Письмо СРО АКИ «Поволжье» от 28.04.2026 №783 (включая:
 - Отказ администрации города Дзержинска Нижегородской области от 01.04.2026 №ИСХ-150-170697/26;
 - Отказ администрации города Дзержинска Нижегородской области от 06.04.2026 №ИСХ-150-180581/26;
 - Отказ администрации муниципального образования «Чердаклинский район» Ульяновской области от 13.04.2026 №А-20260409-38433814456-4);
2. Письмо СРО «ОКИС» от 28.04.2026 №26-547 (включая:
 - Решение об отказе в присвоении объекту адресации адреса от 08.04.2026, принятое ДМИиЗО Администрации города Красноярск;
 - Решение Администрации Свердловского ГП Всеволожского МР Ленинградской области об отказе в присвоении объекту адресации адреса от 22.04.2026 № А-20260422-38861720147-4;
 - Решение ДМИиЗО Администрации г. Красноярск об отказе в присвоении адреса объекту адресации от 26.04.2026 №К-376ЦИ;
 - Решение об отказе в присвоении объекту адресации адреса от 24.04.2026, принятое ДМИиЗО Администрации города Красноярск.
 - Решение Управления архитектуры и градостроительства Администрации г. Кемерово об отказе в присвоении адреса (бане) от 23.03.2026 №06-02-31/1583.
 - Приказ Комитета по строительству, архитектуре и развитию г. Барнаула №498-ОД от 23.04.2026 с Решением об отказе в присвоении адреса (ТП) от 23.04.2026 № 2028-з/к-01-04.
 - Постановление Южной поселковой администрации г. Барнаула № П-ЮПА-41 от 23.03.2026 с Решением об отказе в присвоении адреса №06 от 23.04.2026.
 - Скриншот фрагмента проекта Уведомления о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, направленного по заявке № КУВД-001/2026-22805951 (ВС-2026-04-03-122735).
 - Скриншот фрагмента с Решением подразделения ФНС от 09.04.2026г. по заявке № 79745085 об отказе во внесении в ФИАС сведений об адресе образуемого в результате раздела помещения.)
3. Жалоба кадастрового инженера Опариной Ю.В. (Приморский край), включая:
 - отказ Администрации города Владивостока от 31.03.2026 №10799/1у/30;
 - отказ Администрации города Владивостока от 17.03.2026 №9235/1у/30.
4. Иные отказы в присвоении адреса:
 - Решение об оставлении заявления о присвоении объекту адресации адреса или аннулировании его адреса без рассмотрения (г. Красноярск) от 14.04.2026;
 - Решение Администрации города Владивостока об отказе в присвоении объекту адресации адреса от 19.02.2026 №5378/1у/30;
 - Решение Администрации города Владивостока об отказе в присвоении объекту адресации адреса от 26.02.2026 №6384/1у/30;
 - Решение Администрации города Владивостока об отказе в присвоении объекту адресации адреса от 30.03.2026 №10269/1у/30;
 - Решение Администрации города Владивостока об отказе в присвоении объекту адресации адреса от 02.04.2026 №11183/1у/30;

- Решение Администрации города Владивостока об отказе в присвоении объекту адресации адреса от 26.03.2026 №9988/1у/30;

- Решение Администрации муниципального образования «Гончаровское сельское поселение «Выборгского района Ленинградской области» об отказе в приеме документов, необходимых для предоставления услуги от 05.05.2026 №А-20260505-39262439137-1.

5. Решения о приостановлении в осуществлении государственного кадастрового учета по причине отсутствия указания в межевом или техническом плане сведений об уникальном идентификаторе адреса (примеры) – 16 шт.

С уважением,
Президент

А.Г. Овчинникова