

Е.Д. Подрядчикова, канд. тех. наук, доцент, Тюменский индустриальный университет, г. Тюмень

Д.В. Майер, аспирант I курса, Тюменский индустриальный университет, г. Тюмень

**ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОРЯДКЕ ПРИСВОЕНИЯ АДРЕСОВ
С 2026 ГОДА НА ПРОЦЕДУРУ ГОСУДАРСТВЕННОГО
КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Аннотация.

Актуальность темы обусловлена изменениями в порядке присвоения адресов объектам недвижимости и их государственного кадастрового учета в связи с внесением 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. Данные изменения существенным образом повлияли на процедуру государственного кадастрового учета объектов недвижимости, установив требования о том, что для его осуществления требуется наличие уже присвоенного адреса объекту недвижимости и наличие записи в государственном адресном реестре. Авторы обозревают изменения в нормативно-правовом регулировании указанных процедур, оценивая его с точки зрения правоприменительной практики.

Annotation

The relevance of the topic is due to changes in the procedure for assigning addresses to real estate objects and their state cadastral registration in connection with changes in orders of The Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography dated August 4, 2021, N/0337, December 14, 2021, N/0592 and March 15, 2022, N/0082. These changes significantly affected the procedure of the state cadastral registration of real estate objects, establishing the requirements that its implementation requires the presence of an already assigned address to the real estate object and the presence of a record in the state address register. Authors review the

changes in the legal regulation of these procedures, assessing it from the point of view of law enforcement practice.

Ключевые слова: объекты недвижимости, ЕГРН, государственный адресный реестр, ФИАС, государственный кадастровый учет, государственная регистрация права

Key words: real estate, Unified State Register of Real Estate, state address register, FIAS, state cadastral registration, state registration of the right.

Адресное описание объекта недвижимости представляет собой одну из ключевых индивидуализирующих объект недвижимости характеристик, и имеет высокое значение для государственного кадастрового учета, государственной регистрации права на объекты недвижимости и гражданского оборота недвижимости.

В соответствии с п. 3 ст. 2 Федерального закона 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», п. 5 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 адрес присваивается объектам представленным на схеме:



Рисунок 1. Объекты подлежащие адресации при проведении ГКУ и (или) ГРП

В дополнении к представленной выше схеме определен перечень объектов, которым не присваивается адрес:

– объекты не являющиеся капитальными (не имеющие прочную связь с землей) или расположены в объектах, относящихся к некапитальным объектам;

– земельные участки не относящиеся к землям категории населенных пунктов и (или), на которых согласно действующим градостроительным регламентам запрещается размещать объекты капитального строительства.

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (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», вступивший в законную силу с 1 февраля 2026 г., устанавливает требования о наличии присвоенного адреса объекту недвижимости и о наличии записи в государственном адресном реестре для целей осуществления государственного кадастрового учета. Данные изменения были внесены во исполнение положений Федерального закона от 04.08.2023 № 438-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которыми внесены изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Сведения об адресе земельного участка и сведения об адресе здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в настоящее время необходимы для осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости при выполнении комплексных кадастровых работ, подготовке межевого и технического планов.

Росреестр в своем письме от 15.04.2026 № 14-02228/26 отмечает также, что «на момент подготовки технического плана объекту недвижимости уже должен быть присвоен адрес и его уникальный идентификатор».

Согласно приказу, сведения об адресе объектов адресации не подлежат указанию на карте-плане территории если решение о присвоении адреса:

1. Было принято после вступления в силу Постановления правительства РФ от 19.11.2014 № 1221.

2. Сведения об адресе отсутствуют в Государственном реестре.

Данное требования распространяется на решения, принятые уполномоченными органами по осуществлению ведения и внесения сведений в Государственный адресный реестр.

При этом согласно пункту 8 Правил присвоения адресов присвоение объекту адресации адреса (под объектами адресации – понимаются такие объекты, которым согласно требованиям действующего законодательства является необходимым присвоение адреса в установленном порядке) осуществляется при выполнении кадастровых работ по подготовке документов для осуществления ГКУ и (или) ГРП.

С 1 февраля 2026 года вступили в силу новые требования к подготовке документов от кадастрового инженера для целей осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации.

Ранее допускалась подготовку Технических и Межевых планов без присвоенного адреса в установленном порядке, адресное описание указывалось до улицы, на которой расположен объект кадастровых работ или согласно установленного ориентира, указанного в ЕГРН (при образовании земельного участка путем раздела, объединения или перераспределения).

Сейчас адрес объекту недвижимости присваивается на этапе подготовке документов кадастровым инженером, т.е. до подачи диск с записанным на него Техническим или Межевым планами.

Адрес должен быть зарегистрирован в Федеральной информационной адресной системе (ФИАС). Это правило действует как для вновь созданных объектов недвижимости, так и на объекты недвижимости, которые были поставлены на государственный кадастровый учёт до 2026 года. В противном случае, согласно письму Федеральной службы государственной регистрации и картографии от 15 апреля 2026 года № 14-02228/26, разъясняющему, что отсутствие в технической документации FIASID является основанием для

приостановления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации права до устранения выявленного нарушения.

Приведенный пункт 8 Правил присвоения адресов на практике может толковаться ограничительно: положения в части выполнения работ и подготовки документов толкуются органами местного самоуправления как уже завершённый, осуществлённый кадастровый учёт объекта адресации.

В работе представлен анализ практики применения указанных норм на основе опыта кадастрового инженера:

1. Одним из характерных примеров является многоквартирный жилой дом в составе крупного квартала на окраине областного центра. Ранее адрес формировался на основании постановления местной администрации, после чего сведения вручную вносились в технический план. С введением новых правил адрес стал присваиваться автоматически через интеграцию с федеральной адресной системой в момент согласования проектной документации. Кадастровый инженер, готовя технический план, теперь обязан указывать не только координаты здания, но и уникальный идентификатор адреса, полученный из реестра. На практике это привело к тому, что подготовка межевого и технического планов заняла на несколько дней меньше, однако потребовала предварительной сверки сведений с ЕГРН на этапе формирования графической части.

2. Присвоение адреса земельному участку с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», расположенного в сельском поселении, осуществляется после получения от уполномоченного органа, Распоряжения «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории». Данное Распоряжение является основанием для подачи заявления на присвоение адреса путем личного посещения МФЦ или через единый портал государственных и муниципальных услуг. Как следствие в некоторых ситуациях это ускорило процедуру проведения государственного кадастрового учёта объекта капитального строительства, поскольку сведения

об адресном описании уже присутствовали в Государственном адресном реестре и не требовалось формировать отдельное заявление на присвоение адреса в орган местного самоуправления. Однако возникла необходимость уточнять координаты точек привязки адреса, в связи с тем, что ФИАС использует более строгие требования к точности проведения геодезических работ.

3. Объект нежилого назначения (Складской комплекс), расположенный на территории промышленной зоны. В данном случае изменения отразились на порядке внесения сведений в технический план. Ранее адрес присваивался отдельным распоряжением, и сведения передавались в Росреестр после регистрации права. Сейчас формирование адреса осуществляется на основании разрешительной документации для строительства зданий, сооружений (не являющихся линейными объектами), через межведомственное взаимодействие.

В результате при подготовке технического плана используется уже присвоенный в установленном порядке адрес, что исключило расхождения между документами, но потребовало дополнительной проверки соответствия границ участка и здания сведениям, содержащимся в федеральной адресной базе. Подобные корректировки позволили избежать приостановки учёта, которая ранее возникала из-за несовпадения адресов в разных источниках.

Также важным считаем обратить внимание на пункт 2.7 Административного регламента предоставления муниципальной услуги по присвоению адреса объекту адресации, изменению и аннулированию такого адреса, утвержденного постановлением главы администрации города Тюмени от 23.06.2015 № 114-пк, в случае, если в порядке межведомственного взаимодействия в администрацию не поступят правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы (сведения из них) на объект (объекты) адресации, последует отказ в предоставлении государственной услуги.

Местные органы власти могут посчитать, что отсутствие сведений о государственном кадастровом учете в Едином государственном реестре

недвижимости подпадает под действие пункта 40 Порядка присвоения адресов,

Если подготовленная кадастровым инженером документация не соответствует требованиям действующего законодательства, в частности, при отсутствии FIASID, государственным регистратором выносится решение о приостановлении или об отказе в проведении государственному кадастровому учету и государственной регистрации права. Это приводит к абсурдному «бюрократическому кругу», нередко возникающему в ходе правоприменения: для получения адреса в установленном законом порядке необходимо поставить объект на государственный кадастровый учет, а для постановки объекта на государственный кадастровый учет должен быть присвоен адрес в установленном порядке.

Полагаем, что преодолеть эту правоприменительную проблему поможет разъяснительная работа со стороны органов власти, ответственных за нормативно-правовое регулирование в сферах присвоения адресов, ведения государственного адресного реестра, государственного кадастрового учета и регистрации прав, а также разработка и утверждение перечня документов, которые могут являться основанием для присвоения адреса объектам адресации.

Список литературы

1. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ: [Принят Государственной Думой 3 июля 2015 года : одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года]. – Текст: электронный // Гарант: информационно-правовой портал. – Москва, 2002. – Загл. с титул. экрана. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71029192/> (дата обращения: 05.05.2026).

2. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ: [Принят Государственной Думой 4 июля 2007 г. : одобрен Советом Федерации 11 июля 2007 года]. – Текст: электронный // Гарант:

информационно-правовой портал. – Москва, 2002. – Загл. с титул. экрана. – URL: <https://base.garant.ru/12154874/> 05.05.2026).

3. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке: Приказ от 14 декабря 2021 г. № П/0592 [Зарегистрировано в Минюсте России 31.03.2022 № 68008]. – Текст: электронный // Гарант: информационно-правовой портал. – Москва, 2002. – Загл. с титул. экрана. – URL: <https://base.garant.ru/403803210/> (дата обращения: 05.05.2026).

4. Об утверждении формы и состава сведений технического плана, требований к его подготовке: Приказ от 15 марта 2022 г. № П/0082 [Зарегистрировано в Минюсте России 04.04.2022 № 68051]. – Текст: электронный // Гарант: информационно-правовой портал. – Москва, 2002. – Загл. с титул. экрана. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/403720102/> (дата обращения: 05.05.2026).

References

1. On State Registration of Real Estate: Federal Law No. 218-FZ of July 13, 2015: [Adopted by the State Duma on July 3, 2015: Approved by the Federation Council on July 8, 2015]. – Text: electronic // Garant: Information and Legal Portal. – Moscow, 2002. – Title from the title screen. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71029192/> (accessed: 05.05.2026).

2. On Cadastral Activities: Federal Law No. 221-FZ of July 24, 2007: [Adopted by the State Duma on July 4, 2007: Approved by the Federation Council on July 11, 2007]. – Text: electronic // Garant: Information and Legal Portal. – Moscow, 2002. – Title page. the screen. – URL: <https://base.garant.ru/12154874/> 05.05.2026).

3. On approval of the form and content of the land survey plan, and requirements for its preparation: Order dated December 14, 2021, No. P/0592 [Registered with the Ministry of Justice of the Russian Federation on March 31, 2022, No. 68008]. – Text: electronic // Garant: information and legal portal. – Moscow, 2002. – Title from the title screen.

4. On approval of the form and content of the technical plan, and requirements for its preparation: Order dated March 15, 2022 No. P/0082 [Registered with the Ministry of Justice of the Russian Federation on April 4, 2022 No. 68051]. – Text: electronic // Garant: information and legal portal. – Moscow, 2002. – Title from the title screen. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/403720102/> (accessed on 05.05.2026).