



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

По вопросам учетно-регистрационной деятельности





Об адресе объекта недвижимости

С 01.02.2026 вступили в силу изменения, предусмотренные приказом Росреестра от 23.10.2024 № П/0328/24, согласно которым в отдельных документах, подготавливаемых кадастровыми инженерами, **обязательным является указание информации об адресе объекта в виде его уникального идентификатора**

Основные акценты в письме Минфина России от 20.05.2026 № 21-03-06/42106:

- ✓ **случаи присвоения объекту адресации адреса** установлены **пунктом 8 Правил присвоения адресов**
- ✓ **возможность обращения кадастрового инженера** с заявлением о присвоении объекту адресации адреса или об аннулировании его адреса предусмотрена **абзацем четвертым пункта 29 Правил присвоения адресов**
- ✓ **недопустимость** принятия уполномоченными органами решений об отказе в присвоении образуемому объекту адресации адреса **по причине отсутствия у такого объекта кадастрового номера и (или) регистрации права собственности**
- ✓ **недопустимость** принятия решений об отказе в присвоении объекту адресации адреса, **не соответствующих требованиям пунктов 40 – 42 Правил присвоения адресов**
- ✓ **недопустимость истребования от заявителей дополнительных документов**, предоставление которых Правилами присвоения адресов не предусмотрено (в том числе межевых и технических планов)



Образование многоконтурных земельных участков

Письма от 20.02.2026 № 11-1746-АБ/26, от 08.04.2026 № 11-3764-АБ/26, позиция согласована с Минприроды России, Минсельхозом России и Рослесхозом

Не предусмотрено:

образование многоконтурных земельных участков из состава земель различных категорий;

образование многоконтурных земельных участков в результате раздела земельного участка, который не является многоконтурным;

образование 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.

Образование многоконтурного земельного участка **допускается**:

путем выдела в счет земельных долей из земельного участка с категорией земель сельскохозяйственного назначения, которому при осуществлении государственного кадастрового учета ранее было присвоено наименование «единое землепользование», если возможность такого образования действительно 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

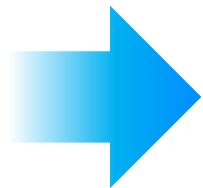
путем выдела в счет земельных долей из земельного участка с категорией земель сельскохозяйственного назначения, состоящего из одного контура, при наличии указанной слева возможности

если это предусмотрено подготовленными до 20.02.2026 документами (проектом межевания территории, схемой расположения земельного участка и (или) земельных участков на кадастровом плане территории, проектной документацией лесных участков), а также в случае, если образование осуществляется на основании проекта межевания территории, решение о разработке которого было принято до 20.02.2026



Ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов

ПРИЧИНЫ,
препятствующие
автоматической
загрузке
сведений ЕГРН
из представленных
межевых и
технических планов
во ФГИС ЕГРН



- ✓ **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



Ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов



АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»
(НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ)

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДАЧЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ И МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ В РОСРЕЕСТР

ДЛЯ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

В целях исключения причин приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при подаче технического плана и межевого плана рекомендуем соблюдать следующий порядок.

1 РАБОТА С ZIP-АРХИВОМ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА ИЛИ МЕЖЕВОГО ПЛАНА

Кадастровый инженер передает технический и межевой план в виде ZIP-архива, содержащего XML-документ и приложения.



Скачайте архив с электронной почты или иного электронного носителя.



Сохраните архив без изменения имени файла.



Не переименовывайте архив, не распаковывайте и не изменяйте его содержимое.



Не создавайте копии файла с изменением расширения (например, «Д», «ксеркоп», «ксеркап» и т.д.).



Изменение имени архива может привести к невозможности загрузки документа во ФГИС ЕГРН. Распространенная причина приостановления – несоответствие имени ZIP-архива имени XML-файла внутри архива.

2 ПРАВИЛЬНОЕ УКАЗАНИЕ ВИДА ДОКУМЕНТА ПРИ ПОДАЧЕ ЗАЯВЛЕНИЯ

При подаче заявления в Росреестр необходимо корректно выбрать вид прикладываемого документа.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

Указывайте: Технический план здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства.



МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Указывайте при осуществлении кадастрового учета земельного участка.



Технический план и технический паспорт – это разные документы. Выбор «Технический паспорт» вместо «Технический план» может повлечь приостановление учетно-регистрационных действий.

3 РЕКОМЕНДАЦИИ ПРИ ПОДАЧЕ ДОКУМЕНТОВ



Внимательно проверьте сведения, вносимые в заявление.



Выбирайте правильный вид объекта недвижимости и вид прикладываемого документа.



Загружайте только исходный ZIP-архив в том виде, в котором он получен от кадастрового инженера.



Пол возмещения спонсорской помощи с кадастровым инженером.



ВАЖНО! Кадастровый инженер несет ответственность за содержание подготовленного технического или межевого плана. Заявитель несет ответственность за корректность поданного заявления и приложенных документов. Изменение имени ZIP-архива, выбор неверного вида документа или некорректное заполнение заявления могут привести к приостановлению учетно-регистрационных действий даже при отсутствии ошибок в подготовленном плане.



ВОЗНИКЛИ ВОПРОСЫ?

Рекомендуем предварительно связаться с кадастровым инженером.

По возможности воспользуйтесь услугой кадастрового инженера по подаче документов в Росреестр – это надежно и профессионально!

МЕСТО ДЛЯ КОНТАКТОВ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

(телефон, e-mail, сайт)



СВЯЖИТЕСЬ С КАДАСТРОВЫМ ИНЖЕНЕРОМ

Отсканируйте QR-код для быстрого перехода к контактам



ПРИЧИНЫ, ПРЕПЯТСТВУЮЩИЕ АВТОМАТИЧЕСКОЙ ЗАГРУЗКЕ СВЕДЕНИЙ ЕГРН ИЗ ПРЕДСТАВЛЕННЫХ МЕЖЕВЫХ И ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ ВО ФГИС ЕГРН



Несоответствие имени ZIP-архива имени XML-файла, содержащегося внутри архива.



Некорректное наименование приложенных электронных документов (названия электронных документов не соответствуют требованиям XSD-схемы обмена).



Некорректное указание вида объекта недвижимости при заполнении заявления.



Выбор неверного вида прикладываемого документа (например, технического паспорта вместо технического плана).



Загрузка распакованного архива вместо исходного ZIP-файла.

ОШИБКА	ПОСЛЕДСТВИЕ
Переименование ZIP-архива	Несоответствие имени архива имени XML-файла, невозможность считывания и контроля данных
Распаковка архива	Нарушение структуры пакета документов, отказ в приеме документов
Некорректное наименование электронных документов	Несоответствие требованиям XSD-схемы, ошибка валидации
Некорректное указание вида объекта недвижимости	Неверное определение объекта учета, приостановление
Неверный вид документа (технический паспорт вместо техплана)	Документ не соответствует требованиям закона, приостановление

<https://ki-ef.ru>

НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Спасибо за внимание!

