

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Алтайскому краю
(Управление Росреестра по Алтайскому краю)**

Советская ул., д. 16, г. Барнаул, 656002
тел./факс (3852) 29-17-17, E-mail: 22_upr@rosreestr.ru
ОКПО 75141333 ОГРН 1042202282132
ИНН/КПП 2225066565/222401001

**Руководителям
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров, кадастровым
инженерам**

(по списку)

20.10.2026 № 05-ЭП-07391-ЮК/26

на № _____ от _____

О направлении информации

Для сведения и учета в работе направляем ответы на вопросы о присвоении адресов объектам недвижимого имущества, поступившие от кадастровых инженеров на совещании, проведенном 24.09.2026 Управлением Росреестра по Алтайскому краю, в целях снижения количества ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических документов.

Сообщаем, что позиция Управления по указанным вопросам выработана с учетом 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»¹, Федерального закона 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»², Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221³, приказов Росреестра от 04.08.2021 № П/0337 «Об установлении формы карты-плана территории, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к их подготовке»⁴, от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»⁵, от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований

¹ Далее – Закон № 443-ФЗ

² Далее – Закон № 218-ФЗ

³ Далее – Правила

⁴ Далее – Требования к подготовке карты-плана территории и состава содержащихся в ней сведений

⁵ Далее – Требования к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений

к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»⁶, письма Минфина России от 20.05.2026 № 21-03-06/42106 «Информационно-разъяснительное письмо», Федеральной налоговой службы России от 16.06.2026 № КВ-36-14/5084@ «О направлении разъяснений по вопросам, связанным с присвоением, изменением, аннулированием адресов образуемых и преобразованных объектов адресации, государственный кадастровый учет в отношении которых еще не осуществлен»⁷ (доступны для ознакомления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») и согласована в рабочем порядке с Федеральной налоговой службой России на региональном уровне.

1. О необходимости присвоения адреса объекту капитального строительства, построенному на месте снесенного объекта капитального строительства, отмечаем следующее.

При физическом прекращении существования объекта капитального строительства и снятии его с государственного кадастрового учета адрес объекта недвижимого имущества аннулируется (п.п. 14, 15 Правил).

При создании объекта капитального строительства и до его государственного кадастрового учета такому объекту капитального строительства присваивается адрес (п. 8 Правил).

Снос объекта капитального строительства и строительство на этом же земельном участке другого объекта капитального строительства независимо от временного разрыва между снятием с государственного кадастрового учета снесенного объекта и завершением строительства другого объекта не являются действиями по преобразованию, реконструкции, изменению характеристик снесенного объекта недвижимости, являющегося объектом адресации. Это отдельные действия, направленные на прекращение существования одного объекта недвижимого имущества, являющегося объектом адресации, и на создание другого объекта недвижимого имущества, являющегося «новым» объектом адресации.

В этой связи в случае сноса объекта капитального строительства и строительства на этом же земельном участке нового объекта недвижимости, адрес снесенного объекта недвижимого имущества должен быть аннулирован после снятия объекта с государственного кадастрового учета, а построенному объекту недвижимого имущества должен быть присвоен адрес до его государственного кадастрового учета с новым уникальным номером в Государственном адресном реестре⁸. Новый адрес в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана и состава содержащихся

⁶ Далее – Требования к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений

⁷ Далее – Рекомендации

⁸ Далее – ГАР

в нем сведений, должен быть включен в технический план, подготовленный кадастровым инженером в целях государственного кадастрового учета созданного объекта капитального строительства (п. 51 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений).

С учетом выявленных проблем взаимодействия кадастровых инженеров и органов местного самоуправления, аналогичная позиция Управления Росреестра по Алтайскому краю по указанному вопросу доведена до администраций городов и районов Алтайского края.

2. О необходимости присвоения адресов объектам недвижимого имущества, образованным в результате преобразования исходного объекта недвижимого имущества (объединение, разделение, перераспределение земельных участков, помещений (в том числе через перепланировку помещений, реконструкцию зданий)), сообщаем следующее.

В соответствии с требованиями Закона № 218-ФЗ при объединении, разделе, перераспределении объекта недвижимого имущества существование исходного объекта недвижимого имущества прекращается и образуются новые объекты недвижимости с присвоением им новых кадастровых номеров.

На основании Правил и Рекомендаций при преобразовании объектов недвижимого имущества в отношении преобразованного объекта недвижимого имущества принимается решение об аннулировании адреса, а в отношении образуемого – решение о присвоении ему адреса с новым уникальным номером.

Вместе с тем действия по преобразованию объектов недвижимого имущества, в результате которых образуется то же количество объектов недвижимого имущества (несмотря на то, что в ЕГРН⁹ осуществляются действия по снятию с государственного кадастрового учета исходных объектов недвижимого имущества и государственному кадастровому учету образованных объектов недвижимого имущества), в правовом регулировании присвоения адресов трактуются как преобразование основных характеристик существующих объектов адресации, которое не требует аннулирование и присвоение нового адреса (разделы 3, 4.3 Рекомендаций).

В этой связи при образовании земельного участка, помещения, в результате раздела, объединения (для помещений через перепланировку, реконструкцию здания) в отношении исходного объекта недвижимого имущества должно быть принято решение об аннулировании адреса, а в отношении образованного – решение о присвоении адреса с новым уникальным номером ГАР.

При перераспределении земельных участков, помещений решение об аннулировании адреса исходного объекта недвижимого имущества

⁹ ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости

и присвоении адреса образованному объекту недвижимого имущества с новым уникальным номером ГАР принимается, если в результате такого перераспределения образуется новое количество объектов недвижимого имущества по отношению к количеству исходных (например, в результате перераспределения нескольких земельных участков с землями образуется один земельный участок, в результате перепланировки двух помещений образуется три помещения), в таком случае, а также при разделе, объединении при подготовке технических документов в отношении образуемых объектов недвижимого имущества должны быть указаны адреса и новые уникальные номера в ГАР для всех образованных объектов недвижимого имущества.

Если при перераспределении земельных участков, помещений образуется то же количество объектов недвижимого имущества (например, перераспределение земельного участка с землями и образование одного земельного участка, перепланировка двух помещений и образование двух помещений), то решение об аннулировании адреса исходного объекта недвижимого имущества и присвоение адреса образуемому объекту недвижимого имущества не принимается.

В таком случае в качестве адресов образованных объектов недвижимого имущества в технических документах для осуществления государственного кадастрового учета используются адреса исходных объектов недвижимого имущества. При этом в отсутствие решений о присвоении, аннулировании адресов объектам адресации конкретная принадлежность адресов образуемым объектам недвижимости определяется заказчиком кадастровых работ самостоятельно без участия органов, уполномоченных на присвоение адресов объектам адресации.

Такая принадлежность подлежит определению с учетом имеющихся признаков образуемых объектов недвижимости (например, исходя из адреса объекта капитального строительства, расположенного на образуемом земельном участке, исходя из нумерации земельных участков по улице, помещений в здании). Во избежание неверной адресации имеющие значение для адресации признаки образуемых объектов недвижимости должны быть доведены до сведения заказчика кадастровых работ кадастровым инженером, выполняющим кадастровые работы.

3. О необходимости присвоения адресов объектам недвижимого имущества, которые уже стоят на государственном кадастровом учете, отмечаем следующее.

В соответствии с пп. «д» п. 8 Правил, присвоение объекту адресации адреса осуществляется в отношении объектов адресации, государственный кадастровый учет которых осуществлен в соответствии с Законом № 218-ФЗ, в случае отсутствия адреса у указанных объектов адресации или в случае

необходимости приведения указанного адреса объекта адресации в соответствие с документацией по планировке территории или проектной документацией на здание (строение), сооружение, помещение, машино-место.

Согласно положениям п. 50 Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592, п. 51 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра № П/0082, п. 42 Требований к подготовке карты-плана территории и состава содержащихся в ней сведений, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0337, в случае, если объект недвижимости является объектом адресации, в карта-плане территории, межевом, техническом плане должен быть указан уникальный номер адреса объекта адресации в государственном адресном реестре (присвоенный уполномоченным органом в том числе на основании обращения кадастрового инженера) 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 Правил; сведения об ином месте нахождения объекта недвижимости в объеме сведений, предусмотренных вышеуказанными пунктами, могут быть указаны в случае, если такой объект не является объектом адресации.

П. 7 ч. 1 ст. 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.

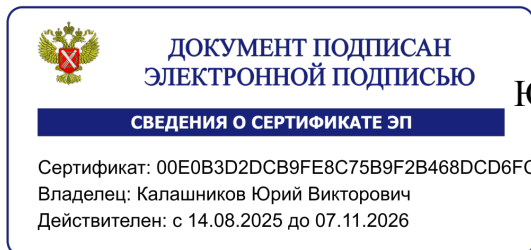
Соответственно, отсутствие в техническом документе, подготовленном в отношении объекта недвижимости, являющегося объектом адресации, сведений об адресе является основанием для приостановления учетно-регистрационных действий в соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ.

Указанные выше требования к заполнению адресов объектов недвижимого имущества одинаковы для всех случаев подготовки технических документов. В этой связи адрес в соответствии с требованиями законодательства должен быть указан в технических документах при любом их представлении в орган регистрации прав.

Во избежании принятия решений о приостановлении учетно-регистрационных действий необходимо неукоснительно соблюдать

требования действующего законодательства. Просим учесть приведенную в настоящем письме информацию в работе. Надеемся на конструктивное сотрудничество.

Руководитель Управления



Ю.В. Калашников

Тузовская Анастасия Андреевна
(3852) 29-17-69