

Адрес по ФИАС в межевых, технических планах

В межевом, техническом плане в раздел «Характеристики объекта недвижимости» заполняются следующие реквизиты:

«адрес» в структурированном в соответствии с ФИАС виде на основании:

- сведений государственного адресного реестра;
- акта органа государственной власти (местного самоуправления), уполномоченного на присвоение адресов;

«описание местоположения объекта» в структурированном в соответствии с ФИАС виде (при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса) с указанием слов: «Российская Федерация», наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (город, село), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар) – при наличии, номера здания (сооружения), номера помещения.

«дополнение местоположения объекта недвижимости», в котором указывается:

- не структурируемая в соответствии с ФИАС часть сведений о местоположении земельных участков, например, в реквизите «местоположение объекта недвижимости» указываются слова «Российская Федерация», наименования субъекта Российской Федерации (например, Ростовская область), муниципального образования (например, Азовский район), а в реквизите «дополнение местоположения объекта недвижимости» указываются слова: «<...> м западнее деревни <...>»;

- не структурируемые в соответствии с ФИАС сведения о местоположении здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, например, сведения о местоположении линейного сооружения: «от ГРС до котельной, расположенной по адресу: <...>, и многоквартирного жилого дома <...>» (реквизит «местоположение объекта недвижимости» в указанном случае не заполняется).

Отдельно обращаем внимание на заполнение реквизитов «**местоположение объекта недвижимости**», «**дополнение местоположения объекта недвижимости**» в отношении здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества (при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса):

в реквизите «местоположение объекта недвижимости» указывается присвоенный

в установленном порядке адреса земельного участка, *при его отсутствии* – местоположение земельного участка (включая наименование соответствующего некоммерческого товарищества и номер земельного участка);

в строке «дополнение местоположения объекта недвижимости» указывается неструктурированная часть местоположения земельного участка.

Необходимо отметить, что Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221, установлена обязательность присвоения адреса объекту адресации (подпункт 3 пункта 3), а также предусмотрено, что присвоение объекту адресации адреса осуществляется в том числе в случаях:

выполнения в отношении земельного участка, здания (строения), сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета (постановки на учет);

в отношении объектов адресации, государственный кадастровый учет которых осуществлен, в случае отсутствия у них адреса или необходимости приведения их адреса в соответствие с документацией по планировке территории или проектной документацией.

Таким образом, если речь идет о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости, то в межевом, техническом плане должен быть указан адрес по ФИАС, за исключением случаев, когда объектам не присваиваются адреса (например, линейные объекты, земельные участки, не относящиеся к землям населенных пунктов и не предназначенные для размещения на них объектов капитального строительства).

Заявление о присвоении объекту адресации адреса подается собственником объекта адресации по собственной инициативе либо лицом, обладающим объектом адресации на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования.

В связи с изложенным необходимо провести работу с государственными регистраторами прав с целью надлежащей проверки поступающих на рассмотрение документов, а также с кадастровыми инженерами, которым необходимо рекомендовать (и обратить особо на это их внимание) проводить работу с правообладателями объектов адресации, с которыми ими заключены договоры подряда, разъясняя необходимость присвоения адреса соответствующим объектам при его отсутствии или необходимости приведения в соответствие.

Коллеги, недопустимо, чтобы в ЕГРН вносились сведения без указания адреса по ФИАС в случаях, когда объекту такой адрес должен быть присвоен.