

УДК 332.85

DOI: 10.34670/AR.2026.68.85.023

**Федеральная информационная адресная система как инструмент
информационного обеспечения процессов постановки на
кадастровый учет объектов нового строительства (на примере г.
Москвы)**

Новикова Юлия Алексеевна

Магистр,

Государственный университет по землеустройству,
105064, Российская Федерация, Москва, ул. Казакова, 15;
e-mail: yul.novicko2013@gmail.com

Аннотация

В работе исследуется роль Федеральной информационной адресной системы (ФИАС) как инфраструктурного звена, без которого невозможно корректно завершить инвестиционно-строительный цикл: поставить объект нового строительства на государственный кадастровый учёт и зарегистрировать права на него. Цель — обнаружить слабые места информационного взаимодействия ФИАС со смежными государственными системами при вводе объектов капитального строительства в эксплуатацию и предложить пути их устранения. Методологически работа опирается на нормативно-правовой, сравнительный и системный анализ, а также на статистику Росстата и открытые данные ДОМ.РФ. На материале города Москвы, входящего в число крупнейших строительных рынков страны (6,5 млн кв. м жилья в 2024 году), показана взаимообусловленность адресации, кадастрового учёта и регистрации прав. Отдельное внимание уделено нововведениям, действующим с 1 февраля 2026 года и обязывающим кадастровых инженеров фиксировать FIAS ID в техническом плане.

Для цитирования в научных исследованиях

Новикова Ю.А. Федеральная информационная адресная система как инструмент информационного обеспечения процессов постановки на кадастровый учет объектов нового строительства (на примере г. Москвы) // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2026. Том 16. № 5А. С. 229-241. DOI: 10.34670/AR.2026.68.85.023

Ключевые слова

ФИАС, федеральная информационная адресная система, ввод в эксплуатацию, объекты нового строительства, государственный кадастровый учёт, FIAS ID, адресация недвижимости, цифровизация, ЕГРН, г. Москва, методология исследования.

Введение

Перевод государственного управления в цифровой формат заметно повышает роль процедур ввода объектов в эксплуатацию, от которых во многом зависит социально-экономическое развитие территорий. Завершение строительных работ и получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию правомерно трактовать лишь как промежуточные звенья его жизненного цикла. Чтобы недвижимость в полной мере включилась в хозяйственный оборот, требуется последовательно решить три задачи: грамотно оформить адресные сведения, поставить объект на государственный кадастровый учёт и зарегистрировать права на него. Сбой или промедление на любом из этих звеньев искажает статистику ввода, снижает прозрачность рынка недвижимости и утяжеляет административную нагрузку на участников инвестиционно-строительной деятельности.

Достоверность и единообразие адресных данных в значительной мере обеспечивает Федеральная информационная адресная система (ФИАС) — централизованный государственный ресурс, аккумулирующий сведения об адресах по всей территории Российской Федерации. Без официально установленного и подтверждённого адреса объект недвижимости невозможно поставить на государственный кадастровый учёт и ввести в систему имущественных отношений. Следовательно, ФИАС выполняет не только справочную функцию, но и образует то звено информационной инфраструктуры, без которого инвестиционно-строительный цикл нельзя считать завершённым.

Применительно к городу Москве рассматриваемая проблематика приобретает повышенную значимость: столице свойственны интенсивные темпы жилищного строительства, насыщенная и неоднородная пространственная структура, а также внушительные ежегодные объёмы вводимых объектов (7394 тыс. кв. м в 2025 году, что на 13% превышает показатель аналогичного периода прошлого года). При такой интенсивности согласование процедур адресации, кадастрового учёта и регистрации прав предъявляет повышенные требования к слаженности действий и точности информационного обмена между органами власти и участниками рынка. [Единая информационная система жилищного строительства, 2026]

Под адресом объекта недвижимости понимается упорядоченное описание местоположения объекта адресации, выстроенное исходя из принципов организации местного самоуправления в Российской Федерации. Такое описание при необходимости содержит наименование элемента улично-дорожной сети и (или) элемента планировочной структуры, а также цифровое либо буквенно-цифровое обозначение, по которому объект однозначно распознаётся. Важно подчеркнуть, что по мере развития цифровых технологий и сопряжения информационных систем адрес перестаёт быть лишь средством локализации объекта и превращается в значимый атрибут его правового и экономического положения.

Адрес, присвоенный объекту адресации, должен отвечать требованиям, которые представлены на рисунке 1.

К объектам адресации законодательство относит несколько категорий недвижимости. Это здания и строения (помимо некапитальных), включая те, возведение которых ещё не завершено; сооружения — за исключением некапитальных и линейных объектов, в том числе незавершённые строительством; земельные участки, кроме тех, что не входят в земли населённых пунктов и не предназначены для размещения капитальных объектов; помещения, являющиеся частью объекта капитального строительства; а также машино-места, за исключением расположенных в некапитальных зданиях или сооружениях. [Постановление Правительства РФ № 1221, 2014]

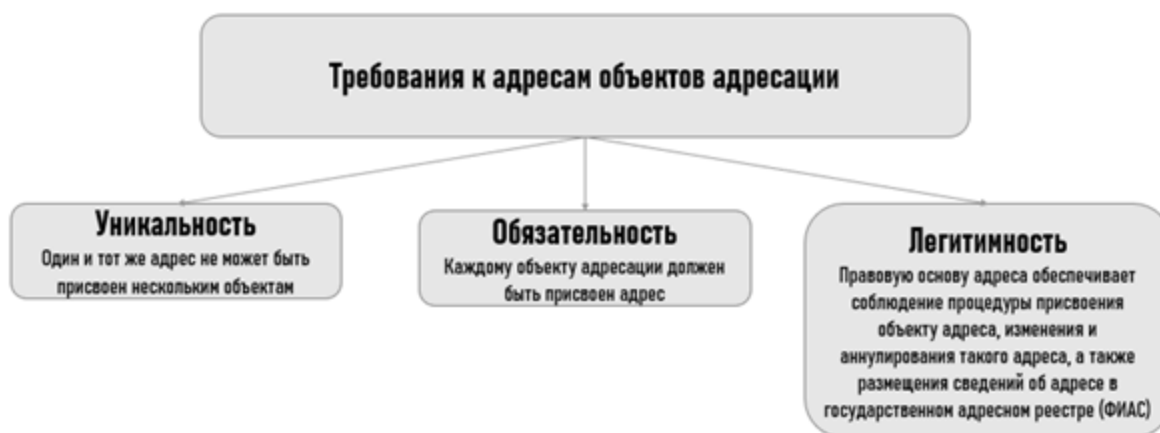


Рисунок 1- Требования к адресам объектов адресации

В правовом отношении адресация недвижимости в Российской Федерации опирается на совокупность нормативных актов, которыми задаются правила присвоения, изменения и аннулирования адресов.

В столице соответствующие полномочия закреплены за Департаментом городского имущества города Москвы. Ключевые элементы нормативно-правовой базы, регулирующей адресацию объектов и ведение ФИАС, систематизированы на рисунке 2.

Порядок присвоения, изменения и аннулирования адресов объектов адресации в столице определяется постановлением Правительства Москвы от 26.02.2016 г. № 58-ПП «О присвоении, изменении и аннулировании адресов в городе Москве и внесении изменений в правовые акты города Москвы». При этом постановка объекта нового строительства на государственный кадастровый учёт подчиняется приказам Росреестра, устанавливающим требования к содержанию технического плана. После вступления в силу 01.02.2026 г. изменений, внесённых приказом Росреестра от 23.10.2024 г.

№ П/0328/24, кадастровый инженер обязан отражать в подаваемых в Росреестр документах адрес объекта в форме его уникального идентификатора (FIAS ID). [Постановление Правительства РФ № 1221, 2014]

В основе работы ФИАС лежат принципы централизованного хранения сведений, их упорядоченности и иерархической организации. Адрес в системе формируется как набор связанных между собой элементов, которые одновременно отражают административно-территориальное деление и характеристики самого объекта адресации.

Данные ФИАС организованы по нескольким уровням — от субъектов Российской Федерации до отдельных объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений) и их номерных обозначений. За каждым элементом адреса закрепляется уникальный идентификатор (GUID), благодаря чему достигается однозначное распознавание объекта и исключается появление повторяющихся записей. Подобное построение делает возможным сопряжение ФИАС с иными государственными информационными системами, в том числе с системами кадастрового учёта и регистрации прав. Особенно значима роль системы на завершающей стадии строительства, когда объект получает адрес и уникальный идентификатор GUID, в дальнейшем используемые при постановке объекта нового строительства на кадастровый учёт. [Федеральный закон № 443-ФЗ, 2013]

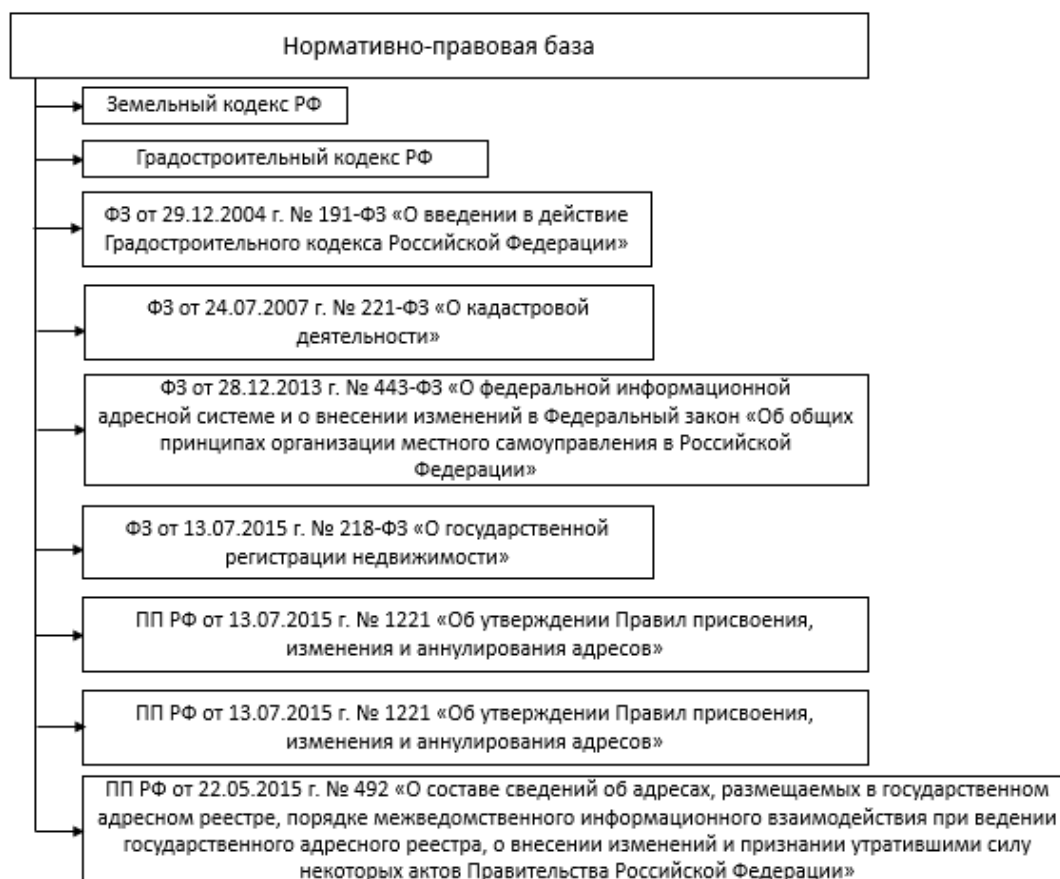


Рисунок 2 - Нормативно-правовая база адресации объектов недвижимости и ведения ФИАС

На сегодняшний день база ФИАС насчитывает 121.393.633 адреса. Для оценки полноты государственного адресного реестра формируется рейтинг субъектов РФ по доле адресов объектов адресации, связанных с кадастровыми номерами. Тройка регионов-лидеров приведена в таблице 1. [Федеральная информационная адресная система, 2026]

При всех очевидных достоинствах практическое применение ФИАС не лишено затруднений. Чаще всего они проявляются в запаздывании обновления данных и в несовпадении сведений ФИАС с информацией из других систем. Если говорить о присвоении адресов объектам нового строительства, типичными препятствиями становятся ошибки при заполнении заявления на услугу, неполнота приложенного пакета документов, неточности в документации (несовпадение площадей с разрешением на строительство, расхождения с характеристиками, зафиксированными в техническом плане, разрешении на строительство и проектной документации, и пр.), а также обращение лица, не уполномоченного подавать такое заявление. [Корпоративный консалтинг, 2026а]

Таблица 1 - Лидирующие субъекты РФ по наполняемости ГАР кадастровыми номерами в привязке к адресам объектов адресации

Субъект РФ	Действующих объектов адресации	С кадастровыми номерами	Доля объектов адресации с кадастровым номером от общего количества объектов адресации, %
г. Москва	6.885.877	6.750.453	98,03

Субъект РФ	Действующих объектов адресации	С кадастровыми номерами	Доля объектов адресации с кадастровым номером от общего количества объектов адресации, %
г. Санкт-Петербург	3.704.666	3.602.378	97,24
г. Севастополь	434.670	422.193	97,13

Материалы и методы

Исследование построено на комплексе взаимодополняющих научных методов. С помощью нормативно-правового анализа изучалась система федеральных и подзаконных актов, которыми регламентируются присвоение адресов, кадастровый учёт и государственная регистрация прав. Системный подход применялся для того, чтобы проследить связи между ФИАС, ЕГРН, ГИСОГД и прочими государственными информационными системами, участвующими в процедуре ввода объектов в эксплуатацию. Сравнительный анализ дал возможность сопоставить требования к формированию адресных сведений, действовавшие до и после вступления в силу приказа Росреестра № П/0328/24.

Эмпирическую основу работы образуют статистика Росстата по вводу жилья в г. Москве за 2022–2025 гг.; материалы портала ДОМ.РФ; официальные разъяснения ФНС России, выступающей оператором ФИАС; нормативные правовые акты федерального и регионального уровней, а также публикации в рецензируемых научных журналах, посвящённые кадастровому учёту, цифровизации государственного управления и рынку недвижимости. Территориальные рамки исследования ограничены городом Москвой как регионом, наиболее показательным по масштабам строительства и степени цифровизации государственных услуг в сфере недвижимости.

Статистическая обработка включала анализ динамических рядов с вычислением темпов роста показателей ввода жилья. Выявленные проблемы и предложенные рекомендации систематизировались посредством экспертно-аналитической группировки.

Литературный обзор

Проблематика информационного обеспечения государственного управления недвижимостью и значения адресных данных получила широкое освещение в отечественной науке. ФИАС, правовым фундаментом которой служит Федеральный закон от 28 декабря 2013 г. № 443-ФЗ, трактуется как единый государственный массив адресных сведений, на базе которого ведётся государственный адресный реестр (ГАР) [Федеральный закон № 443-ФЗ, 2013]. Как подчёркивают Струкова Н.А. и Тишина Н.В., основная нагрузка по наполнению регионального сегмента ГАР ложится на уполномоченные органы: они присваивают адреса и вносят соответствующие данные, которыми затем пользуются другие федеральные и муниципальные системы [Струкова, Тишина, 2021]. В этом смысле ФИАС служит мостом между адресацией и последующим кадастровым учётом недвижимости.

Обширный блок работ затрагивает цифровизацию государственных учётно-регистрационных услуг. Землякова Г.Л. разбирает пути оптимизации государственных услуг в области земельных отношений и обращает внимание на потребность в устранении дублирования данных между ведомственными реестрами [Землякова, 2022]. Васильченко Д.С. с соавторами исследуют целесообразность, ход и архитектуру цифровизации Единого

государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и отмечают, что, при заметных успехах проекта, в системе по-прежнему остаются изъяны, связанные с достоверностью и взаимной согласованностью сведений [Васильченко и др., 2023].

Самостоятельную группу составляют исследования межведомственного информационного взаимодействия при ведении ЕГРН. Чуйко А.В. и соавторы обозначают правовые и технические сложности взаимодействия органов публичной власти в ходе регистрации недвижимости, среди которых несовпадение форматов данных и отсутствие унифицированных регламентов обмена [Чуйко и др., 2023]. Батуева Э.Ц. доказывает, что именно качество такого взаимодействия определяет актуальность сведений ЕГРН, причём оператора ФИАС она причисляет к ключевым участникам данного процесса [Батуева, 2021].

В части публикаций выдвигается идея единого информационного ресурса о земле и недвижимости. Бородина О.Б. и Сеница Ю.С. аргументируют, что сведения, формируемые разными ведомствами, целесообразно свести воедино, рассматривая это как условие повышения качества государственного управления недвижимостью [Бородина, Сеница, 2022]. Такая концепция напрямую перекликается с задачей сопряжения ФИАС со смежными системами при сопровождении объектов нового строительства.

Тем не менее изучение нормативной базы обнаруживает заметный пробел. В перечне документов, служащих основанием для решения о присвоении адреса (пункт 34 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утверждённых постановлением Правительства РФ от 19 ноября 2014 г. № 1221), технический план объекта адресации не упомянут: к ним отнесены правоустанавливающие документы, разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и схема расположения земельного участка [Постановление Правительства РФ № 1221, 2014]. Между тем, не располагая техническим планом либо иным аналогичным документом, уполномоченный орган — в Москве это Департамент городского имущества (ДГИ) совместно с ГБУ МосгорБТИ — не в состоянии привязать строящийся объект к местности и установить количество и размещение помещений и машино-мест в здании. На практике вместе с заявлением о присвоении адреса подаётся предварительный («адресный») технический план, который не является полным, однако позволяет органу сверить параметры объекта с исходно-разрешительной документацией [Корпоративный консалтинг, 2026a]. Форма технического плана и перечень включаемых в него сведений закреплены приказом Росреестра от 15 марта 2022 г. № П/0082 [Приказ Росреестра № П/0082, 2022].

Названное противоречие становится особенно ощутимым из-за того, что с 1 февраля 2026 г. внесение в технический план уникального идентификатора адреса FIAS ID сделалось обязательным (приказ Росреестра от 23 октября 2024 г. № П/0328/24, зарегистрирован Минюстом России

13 марта 2025 г.), а указанный в плане адрес обязан дословно соответствовать сведениям ГАР [Приказ Росреестра № П/0328/24, 2024]. Так как государственный кадастровый учёт проводится по Федеральному закону от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ именно на основании технического плана, отсутствие в Правилах № 1221 прямой ссылки на технический план при фактической невозможности присвоить адрес без него порождает правовую неопределённость, нуждающуюся в устранении [Федеральный закон № 218-ФЗ, 2015]. Вместе с тем вопросы информационного сопровождения постановки на кадастровый учёт объектов нового строительства в условиях мегаполиса, равно как и взаимосвязь процедур адресации и кадастрового учёта, изучены недостаточно, что и обуславливает научную новизну настоящего исследования.

Результаты

В рамках исследования выполнен системный разбор цепочки административных процедур, которые предшествуют постановке объекта нового строительства на государственный кадастровый учёт (ГКУ) и государственной регистрации прав (ГРП) в г. Москве. Установлено, что безошибочное прохождение всех стадий недостижимо без своевременного участия ФИАС, выступающей системообразующим элементом адресного сопровождения объекта.

Опираясь на действующее законодательство и московскую практику, в работе восстановлена реальная последовательность административных процедур, предшествующих постановке объекта капитального строительства на ГКУ. Эта последовательность принципиальна для понимания места ФИАС в инвестиционно-строительном цикле: адресация объекта и присвоение FIAS ID и логически, и юридически опережают получение разрешения на ввод (РнВ) и постановку на ГКУ. Основные этапы сведены в таблице 2.

Таблица 2 - Последовательность административных этапов при вводе объекта в эксплуатацию и постановке на ГКУ в г. Москве

№№	Этап	Ответственный орган	Результат	Срок
1	Получение разрешения на строительство (РнС)	Мосгосстройнадзор	Разрешение на строительство	—
2	Подготовка технического плана кадастровым инженером	Кадастровый инженер	Технический план (электронный документ, xml + pdf)	—
3	Присвоение адреса (и FIAS ID) объекту	ДГИ г. Москвы (при участии МосгорБТИ)	Распоряжение О присвоении адреса; FIAS ID в ГАР	5 раб. дней (по регламенту)
4	Подача документов на РнВ в Мосгосстройнадзор	Застройщик / технический заказчик	Заявление через mos.ru + техплан	—
5	Предварительная проверка техплана в Росреестре («тестовый контур»)	Росреестр г. Москвы (по соглашению с МГСН)	Замечания / одобрение	3 раб. дня
6	Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (РнВ)	Мосгосстройнадзор	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	—
7	Передача техплана в Росреестр для ГКУ	Мосгосстройнадзор → Росреестр	Межведомственная передача за 1–3 раб. дня	1–3 раб. дня
8	ГКУ и выдача выписки ИЗ ЕГРН	Росреестр	Выписка ИЗ ЕГРН с кадастровым номером	5 раб. дней (ГКУ)
9	ГРП — регистрация прав	Росреестр (по заявлению правообладателя)	Выписка ИЗ ЕГРН с записью о праве собственности	10 раб. дней (ГКУ+ГРП)

Следует особо отметить, что адресация объекта нового строительства производится прежде, чем будет получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и осуществлена постановка на государственный кадастровый учёт. Начиная с 1 февраля 2026 г. кадастровый инженер в силу Приказа Росреестра № П/0328/24 обязан указывать в техническом плане FIAS ID [10]. Промежуток между датой присвоения адреса и моментом подачи технического плана в Мосгосстройнадзор превращается в критическое узкое место: если адрес не присвоен заблаговременно либо FIAS ID в техническом плане отсутствует, весь процесс запуска объекта

в эксплуатацию приостанавливается.

Проведённый анализ позволил выделить следующие узловые проблемные точки информационного взаимодействия ФИАС со смежными государственными системами при вводе объектов в эксплуатацию в г. Москве:

- Отсутствие автоматической интеграции ФИАС с ГИСОГД. На начало 2026 года цифровая вертикаль строительной отрасли задействует ФИАС для адресации в техническом плане только через ручной ввод FIAS ID кадастровым инженером. Полноценной автоматической связки между системами на данный момент не существует [Чуйко и др., 2023].
- Узкое место во взаимодействии Мосгосстройнадзора и Росреестра на стадии «тестового контура». Предварительная проверка технического плана законодательно не закреплена и имеет рекомендательный характер, однако Мосгосстройнадзор не выдаёт разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, пока не получит положительный ответ Росреестра. Обжаловать решение Росреестра при этом нельзя [Корпоративный консалтинг, 2026b]. Замечания поступают анонимно, из-за чего кадастровый инженер лишён возможности обосновать свои действия перед регистратором.
- Расхождения сведений ГАР и ЕГРН. Совпадение адресных записей в ГАР и ЕГРН служит обязательным условием корректной постановки на ГКУ. На практике передача обновлённых данных ГАР через ФНС в ЕГРН растягивается до 10 дней, вследствие чего в техническом плане нередко фигурирует адрес, ещё не подтверждённый в ЕГРН на дату подачи [Росреестр, 2026].
- Ошибки в исходно-разрешительной документации. Расхождение параметров объекта в техническом плане с данными разрешения на строительство и проектной документацией выступает наиболее частой причиной отказа как на предварительной проверке, так и при присвоении адреса. ДГИ через МосгорБТИ сопоставляет характеристики объекта в техническом плане со сведениями разрешения на строительство: любое несовпадение площадей, числа помещений или машино-мест влечёт отказ [Корпоративный консалтинг, 2026a].
- Задержки вследствие несвоевременного обновления ГАР. После издания распоряжения ДГИ фактическое появление адреса в ГАР может растягиваться на 5–10 дней. В случае крупных объектов ДГИ нередко издаёт несколько самостоятельных распоряжений, что дополнительно затрудняет мониторинг состояния адресной базы. Если на протяжении года с даты присвоения адреса застройщик не поставит объект на кадастровый учёт, ДГИ вправе аннулировать изданные распоряжения.

Динамика ввода жилья в г. Москве и влияние на адресную нагрузку

Москва удерживает первую позицию среди субъектов РФ по полноте привязки кадастровых номеров к адресам в ГАР (98,03%). Вместе с тем нарастающие объёмы ввода жилья усиливают нагрузку на адресную инфраструктуру. По данным Росстата, в 2024 году в столице возведено 4212 жилых зданий совокупной площадью 6,5 млн кв. м, а в первом полугодии 2025 года объём ввода увеличился на 47,9% относительно того же периода прошлого года [Единая информационная система жилищного строительства, 2026]. Кроме того, вступивший в силу в феврале Приказ Росреестра распространяет обязанность получения адреса на все объекты нового строительства (ИЖС, гаражи, садовые дома и т.д.), что дополнительно повышает

нагрузку на системы адресации и неизбежно сказывается на согласованности адресных сведений, способствуя задержкам при постановке объектов на государственный кадастровый учёт.

Обсуждение

Главной рекомендацией, вытекающей из проведённого исследования, является формирование Единой коммуникационной системы (ЕКС), объединяющей все органы государственной власти, которые сопровождают объект нового строительства на пути от проектирования до государственного кадастрового учёта и регистрации прав. В московских условиях такими участниками являются проектные организации, Мосгосстройнадзор, ДГИ, ГБУ МосгорБТИ, Росреестр и ФНС (как оператор ФИАС). На сегодняшний день каждая из перечисленных структур функционирует в собственной информационной среде: Мосгосстройнадзор — в ведомственных системах строительного надзора, ДГИ — в городской системе *mos.ru*, Росреестр — в ЕГРН, ФНС — в ГАР/ФИАС. Информационный обмен между ними идёт главным образом через единую систему межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ-3), однако адресный идентификатор FIAS ID часто становится узким местом цепочки: ряд систем до сих пор не адаптирован к работе с FIAS ID в обязательном формате [Росреестр, 2026].

Формирование ЕКС позволило бы снять ряд системных затруднений. Во-первых, автоматическая сверка адресных данных в техническом плане с содержанием ГАР могла бы производиться ещё до подачи документов в Мосгосстройнадзор, устраняя потребность в ручной проверке FIAS ID. Во-вторых, общая платформа ликвидировала бы информационную асимметрию: сейчас нередки ситуации, когда один орган располагает актуальными сведениями, а другой к ним доступа не имеет. В-третьих, она обеспечила бы прозрачность каждого этапа для застройщика и позволила бы сократить среднее время от государственного кадастрового учёта до первой регистрации прав. Потребность в объединении разнородных ведомственных сведений в едином информационном ресурсе о земле и недвижимости обоснована в отечественной литературе как одно из приоритетных направлений развития системы [Бородина, Синица, 2022].

Технически подобную систему можно выстроить, расширив функционал единой цифровой вертикали строительной отрасли и информационных систем управления проектами. В частности, целесообразно внедрить автоматическую верификацию FIAS ID на основе сервиса доступа к сведениям государственного адресного реестра, предоставляемого ФНС России в порядке, закреплённом приказом Минфина России от 14 сентября 2020 г. № 193н; этот сервис уже готов к интеграции в сторонние системы, однако пока задействован ими не в полной мере [Приказ Минфина России № 193н, 2020]. Запуск ЕКС стал бы закономерным шагом в рамках цифровой трансформации строительной отрасли, где адресный сегмент по-прежнему остаётся одним из наименее автоматизированных элементов цифровой вертикали.

Заключение

По итогам проведённого исследования можно сформулировать следующие основные выводы.

Во-первых, ФИАС является обязательным информационным фундаментом постановки объектов нового строительства на государственный кадастровый учёт. С 1 февраля 2026 г. FIAS ID вносится в технический план согласно Приказу Росреестра № П/0328/24, что окончательно утвердило роль адресного идентификатора как юридически значимого реквизита кадастровой

документации [Приказ Росреестра № П/0328/24, 2024]. Технический план, подготовленный кадастровым инженером до присвоения адреса, выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию и постановки на ГКУ, служит отправной точкой всего регистрационного цикла.

Во-вторых, изучение московской практики обнаружило пять системных проблем: отсутствие автоматической интеграции ФИАС с ГИСОГД; рекомендательный, а не нормативный характер «тестового контура» проверки технических планов; несовпадение адресных записей ГАР и ЕГРН, задерживающее ГКУ; ошибки в исходно-разрешительной документации при сверке в ДГИ; а также промедление с фактическим появлением адреса в ГАР после издания распоряжения ДГИ, достигающее 5–10 дней [13; 15]. В совокупности указанные проблемы способны увеличить общий срок от готовности технического плана до получения кадастрового номера на 15–30 рабочих дней.

В-третьих, наращивание объёмов ввода жилья в Москве — 6,5 млн кв. м в 2024 году при росте на 47,9% за первое полугодие 2025 года — порождает всё возрастающую нагрузку на системы адресации и кадастровой регистрации [Единая информационная система жилищного строительства, 2026]. Когда одновременно вводятся тысячи объектов, инфраструктурная рассогласованность государственных информационных систем перестаёт быть локальным затруднением и приобретает масштаб системного риска для всего столичного рынка недвижимости.

В-четвёртых, приоритетным направлением совершенствования видится создание Единой коммуникационной системы (ЕКС) — межведомственной платформы, обеспечивающей бесшовную передачу данных между проектными организациями, Мосгосстройнадзором, ДГИ, МосгорБТИ, Росреестром и ФНС (как оператором ГАР/ФИАС). В состав ЕКС целесообразно включить автоматическую верификацию FIAS ID через сервис доступа к сведениям государственного адресного реестра на стадии формирования технического плана, единый трекинг-сервис для застройщика, а также механизм мгновенного обновления ГАР непосредственно в момент подписания распоряжения ДГИ. Потребность в подобном едином информационном ресурсе, аккумулирующем сведения о земле и недвижимости, рассматривается в литературе как одно из приоритетных направлений улучшения системы государственного управления недвижимостью [Бородина, Сеница, 2022].

Практическая ценность полученных результатов обусловлена их применимостью при подготовке предложений по совершенствованию нормативно-правового регулирования и информационной архитектуры в области кадастрового учёта объектов нового строительства. Воплощение концепции ЕКС в рамках единой цифровой вертикали строительной отрасли позволит снизить административные издержки застройщиков, повысить качество государственных реестров и в полной мере обеспечить соблюдение требований Приказа Росреестра № П/0328/24 об обязательном включении FIAS ID в технические планы. Перспективным направлением дальнейшей работы представляется разработка технического задания на ЕКС с учётом норм Федерального закона № 218-ФЗ и архитектуры СМЭВ-3, а также оценка экономического эффекта от её внедрения для участников строительного рынка Москвы.

Библиография

1. Батуева Э.Ц. Межведомственное информационное взаимодействие как залог актуальности данных Единого государственного реестра недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2021. № 2.
2. Бородина О.Б., Сеница Ю.С. Актуальные вопросы совершенствования системы создания единого информационного ресурса о земле и недвижимости // Московский экономический журнал. 2022. Т. 7. № 3. С. 160–170.

3. Васильченко Д.С., Чуйко А.В., Косматых К.С., Белова А.В., Полушковский Б.В. Цифровизация ЕГРН: релевантность, процесс, структура // Столыпинский вестник. 2023. № 7.
4. Ввод жилья: аналитические данные // Единая информационная система жилищного строительства (наш.дом.рф). URL: <https://наш.дом.рф/аналитика/>.
5. Землякова Г.Л. Оптимизация системы государственных услуг в сфере земельных отношений // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2022. № 3 (246). С. 16–28.
6. 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: приказ Росреестра от 23.10.2024 № П/0328/24 (зарегистрирован Минюстом России 13.03.2025, рег. № 81537). Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
7. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в действующей редакции) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.
8. О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»: Федеральный закон от 28.12.2013 № 443-ФЗ (в действующей редакции) // Собрание законодательства РФ. 2013. № 52 (ч. I). Ст. 7008.
9. Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нём сведений: приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (с изм., вступ. в силу с 01.02.2026). Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
10. Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов: постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (в ред. от 07.04.2025) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 48. Ст. 6861.
11. Об утверждении Положения о порядке, способах и формах предоставления сведений, содержащихся в государственном адресном реестре...: приказ Минфина России от 14.09.2020 № 193н (в ред. от 26.12.2024). Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
12. Постановка объекта нового строительства на государственный кадастровый учёт в г. Москве // Корпоративный консалтинг. URL: <https://corconsult.ru/blog/tp-rv>.
13. Присвоение адреса строящемуся объекту в г. Москве // Корпоративный консалтинг. URL: https://corconsult.ru/blog/adr_bild.
14. Росреестр разъяснил изменения в процедуре кадастрового учёта, вступившие в силу с февраля 2026 года: разъяснения Росреестра от 16.02.2026 // ГАРАНТ.РУ. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/413551666/>.
15. Струкова Н.А., Тишина Н.В. Федеральная информационная адресная система: будет ли порядок в адресном хозяйстве? // Муниципалитет: экономика и управление. 2021. № 1 (34). С. 86–94.
16. Федеральная информационная адресная система. URL: <https://fias.nalog.ru/>.
17. Чуйко А.В., Васильченко Д.С., Руденко К.С., Белова А.В., Полушковский Б.В. Правовые и технические проблемы межведомственного взаимодействия органов публичной власти при регистрации недвижимости // Столыпинский вестник. 2023. № 7.

The Federal Information Address System as a Tool for Information Support of the Processes of Cadastral Registration of New Construction Objects (on the Example of Moscow)

Yuliya A. Novikova

Master's Degree Holder,
State University of Land Use Planning,
105064, 15, Kazakova str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: yulnovicko2013@gmail.com

Abstract

The paper examines the role of the Federal Information Address System (FIAS) as an infrastructural link, without which it is impossible to correctly complete the investment and construction cycle: to register a new construction object for state cadastral registration and register

the rights to it. The objective is to discover the weak points of information interaction between FIAS and related state systems when commissioning capital construction objects and to propose ways to eliminate them. Methodologically, the work is based on normative-legal, comparative, and systemic analysis, as well as on Rosstat statistics and open data of DOM.RF. Using the material of the city of Moscow, which is among the largest construction markets in the country (6.5 million sq. m of housing in 2024), the interdependence of addressing, cadastral registration, and registration of rights is shown. Special attention is paid to the innovations effective from February 1, 2026, obliging cadastral engineers to record the FIAS ID in the technical plan.

For citation

Novikova Yu.A. (2026) Federal'naya informatsionnaya adresnaya sistema kak instrument informatsionnogo obespecheniya protsessov postanovki na kadaстровый учет об'ектов нового строительства (na primere g. Moskvy) [The Federal Information Address System as a Tool for Information Support of the Processes of Cadastral Registration of New Construction Objects (on the Example of Moscow)]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 16 (5A), pp. 229-241. DOI: 10.34670/AR.2026.68.85.023

Keywords

FIAS, Federal Information Address System, commissioning, new construction objects, state cadastral registration, FIAS ID, real estate addressing, digitalization, EGRN, Moscow, research methodology.

References

1. Batueva, E. Ts. (2021). Mezhdedomstvennoe informatsionnoe vzaimodeystvie kak zalog aktual'nosti dannykh Edinogo gosudarstvennogo reestra nedvizhimosti [Interdepartmental information interaction as a guarantee of the relevance of data in the Unified State Register of Real Estate]. *Pravovye voprosy nedvizhimosti* [Legal Issues of Real Estate], 2.
2. Borodina, O. B., & Sinitsa, Yu. S. (2022). Aktual'nye voprosy sovershenstvovaniya sistemy sozdaniya edinogo informatsionnogo resursa o zemle i nedvizhimosti [Current issues of improving the system for creating a unified information resource on land and real estate]. *Moskovskiy ekonomicheskii zhurnal* [Moscow Economic Journal], 7(3), 160–170.
3. Chuyko, A. V., Vasilchenko, D. S., Rudenko, K. S., Belova, A. V., & Polushkovsky, B. V. (2023). Pravovye i tekhnicheskie problemy mezhvedomstvennogo vzaimodeystviya organov publichnoy vlasti pri registratsii nedvizhimosti [Legal and technical problems of interdepartmental interaction of public authorities in real estate registration]. *Stolypinskiy vestnik* [Stolypin Bulletin], 7.
4. Federal Information Address System. (2026). <https://fias.nalog.ru/>
5. Federal Law No. 218-FZ of July 13, 2015 "On State Registration of Real Estate" (current version). (2015). *Collection of Legislation of the Russian Federation*, 29(Part I), Art. 4344.
6. Federal Law No. 443-FZ of December 28, 2013 "On the Federal Information Address System and on Amendments to the Federal Law 'On the General Principles of Organization of Local Self-Government in the Russian Federation'" (current version). (2013). *Collection of Legislation of the Russian Federation*, 52(Part I), Art. 7008.
7. Korporativnyy konsalting [Corporate Consulting]. (2026a). *Prisvoenie adresa stroyashchemusya ob'ektu v g. Moskve* [Assignment of an address to a building under construction in Moscow]. https://corconsult.ru/blog/adr_bild
8. Korporativnyy konsalting [Corporate Consulting]. (2026b). *Postanovka ob'ekta novogo stroitel'stva na gosudarstvennyy kadaстровый учет v g. Moskve* [Cadastral registration of a new construction facility in Moscow]. <https://corconsult.ru/blog/tp-rv>
9. Order of the Ministry of Finance of Russia No. 193n of September 14, 2020 "On Approval of the Regulation on the Procedure, Methods and Forms of Providing Information Contained in the State Address Register..." (as amended on December 26, 2024). (2020). ConsultantPlus.
10. Order of Rosreestr No. P/0082 of March 15, 2022 "On Establishing the Form of the Technical Plan, Requirements for Its Preparation and the Composition of the Information Contained Therein" (as amended, effective from February 1, 2026). (2022). ConsultantPlus.

11. Order of Rosreestr No. P/0328/24 of October 23, 2024 "On Amendments to the Orders of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography..." (registered by the Ministry of Justice of Russia on March 13, 2025, reg. No. 81537). (2024). ConsultantPlus.
12. Resolution of the Government of the Russian Federation No. 1221 of November 19, 2014 "On Approval of the Rules for Assignment, Change and Cancellation of Addresses" (as amended on April 7, 2025). (2014). *Collection of Legislation of the Russian Federation*, 48, Art. 6861.
13. Rosreestr. (2026, February 16). *Raz'yasneniya ob izmeneniyakh v protsedure kadaastrovogo ucheta, vstupivshikh v silu s fevralya 2026 goda* [Clarifications on changes in the cadastral registration procedure that came into force in February 2026]. GARANT.RU. <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/413551666/>
14. Strukova, N. A., & Tishina, N. V. (2021). Federal'naya informatsionnaya adresnaya sistema: budet li poryadok v adresnom khozyaystve? [The Federal Information Address System: Will there be order in the address economy?]. *Munitsipalitet: ekonomika i upravlenie* [Municipality: Economics and Management], 1(34), 86–94.
15. Unified Information System for Housing Construction (наш.дом.рф). (2026). *Vvod zhil'ya: analiticheskie dannye* [Housing commissioning: Analytical data]. <https://наш.дом.рф/аналитика/>
16. Vasilchenko, D. S., Chuyko, A. V., Kosmatykh, K. S., Belova, A. V., & Polushkovsky, B. V. (2023). Tsifrovizatsiya EGRN: relevantnost', protsess, struktura [Digitalisation of the USRN: Relevance, process, structure]. *Stolypinskiy vestnik* [Stolypin Bulletin], 7.
17. Zemlyakova, G. L. (2022). Optimizatsiya sistemy gosudarstvennykh uslug v sfere zemel'nykh otnosheniy [Optimization of the system of public services in the field of land relations]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii* [Property Relations in the Russian Federation], 3(246), 16–28.