



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости


II КВАРТАЛ 2025



Оформление прав на недвижимость



Федеральный закон от 07.06.2025 № 133-ФЗ «О внесении изменения в статью 36-2 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»

(вступил в силу 01.07.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Единая система идентификации и аутентификации физических лиц с использованием биометрических персональных данных для подачи документов на регистрацию объектов недвижимости в электронном виде не использовалась.</p>	<p>Граждане смогут подавать документы на регистрацию с помощью Единой биометрической системы, которая позволяет установить и подтвердить личность с использованием биометрических персональных данных физических лиц.</p> <p>При этом в ЕГРН специальная отметка о возможности подачи документов с использованием электронной подписи не требуется.</p> <p>Данный механизм будет применяться в дополнение к УКЭП, которая уже сейчас обеспечивает надежность процесса регистрации прав собственности.</p>

Приказ Росреестра от 23.01.2025 № П/0012/25 «Об утверждении порядка и способов направления Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальными органами уведомления участникам общей долевой собственности о внесенных в Единый государственный реестр недвижимости изменениях в части размеров принадлежащих им долей при государственной регистрации права собственности на машино-место, образуемое при выделе его в счет доли в праве общей долевой собственности на помещение, здание или сооружение»



(вступил в силу 04.05.2025)

Аудитория	Было	Стало
<div>   </div>	<p>Порядок и способы уведомления участникам общей долевой собственности о внесенных в Единый государственный реестр недвижимости изменениях в части размеров принадлежащих им долей при государственной регистрации права собственности на машино-место, образуемое при выделе его в счет доли в праве общей долевой собственности на помещение, здание или сооружение, не установлены.</p>	<p>Уведомление направляется органом регистрации прав в виде ссылки на электронный документ, размещенный на официальном сайте органа регистрации прав. Документ направляется на электронную почту, которая указана в ЕГРН, и содержит следующую информацию:</p> <ul style="list-style-type: none"> • фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица или полное наименование юридического лица (участника общей долевой собственности) • вид объекта недвижимости • кадастровый номер • адрес объекта недвижимости • сведения о внесенных в ЕГРН изменениях в части размера доли в праве общей долевой собственности, принадлежащей участнику общей долевой собственности, на помещение, здание или сооружение.

Оформление машино-мест

Приказ Росреестра от 26.02.2025 П/0045/25 «Об утверждении примерной формы извещения о предстоящем выделе в натуре доли в праве общей долевой собственности и об осуществлении согласования местоположения машино-места с участниками общей долевой собственности»



(вступил в силу 13.04.2025)

Аудитория	Было	Стало
 	Формы документов , применяемые при выделе в натуре доли в праве общей долевой собственности машино-места, не установлены .	Примерная форма извещения о предстоящем выделе в натуре доли в праве общей долевой собственности и об осуществлении согласования местоположения машино-места с участниками общей долевой собственности утверждена и предусматривает наличие следующих сведений: <ul style="list-style-type: none">о кадастровом инженеререо заказчике кадастровых работо месте ознакомления с проектом технического плана машино-местафрагмент графической части проекта технического плана образуемого машино-места

Комплексные кадастровые работы и устранение реестровых ошибок



Приказ Росреестра от 04.02.2025 № П/0019/25 «Об утверждении формы и содержания протокола заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ»

(вступил в силу 04.05.2025)

Аудитория	Было	Стало
 	Действует приказ Минэкономразвития России от 20.04.2015 № 244, положения которого не учитывают изменения Федерального закона от 24.12.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», внесенные Федеральным законом от 29.10.2024 № 371-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».	Приказом П/0019/25 утверждена форма и содержание протокола заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ с учетом изменений, внесенных в Федеральный закон от 24.12.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Приказ Росреестра от 18.03.2025 № П/0073/25 «О внесении изменений в порядок изменения сведений Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ земельного участка (земельных участков), местоположении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства при исправлении реестровой ошибки, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 27 декабря 2023 г. № П/0565»



(вступил в силу 04.05.2025)

Аудитория	Было	Стало
 	Установлен запрет на исправление реестровых ошибок органом регистрации прав в отношении земельных участков, расположенных под линейными объектами.	Введена возможность исправления реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков (частей границ земельных участков, занятых линейными объектами) в случае, если они являются смежными по отношению к объектам, в отношении которых Росреестром выполняются работы по исправлению реестровых ошибок.

Особенности приобретения прав на недвижимость по государственному жилищному сертификату

Федеральный закон от 23.05.2025 № 118-ФЗ «О внесении изменения в Федеральный закон «Об особенностях правового регулирования отношений в сфере социальной защиты и социального обслуживания граждан, проживающих на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области»

(вступил в силу 23.05.2025)

Аудитория	Было	Стало
 	<p>Граждане, которые покинули место постоянного проживания в г. Херсоне или части Херсонской области и прибыли в экстренном порядке на иные территории Российской Федерации на постоянное место жительства, имеют право на получение социальной выплаты на приобретение жилого помещения на основании выданного им государственного жилищного сертификата.</p> <p>Ограничения по использованию такого сертификата не установлены.</p>	<p>Граждане, покинувшие место постоянного проживания в г. Херсоне или части Херсонской области и прибывшие в экстренном порядке на иные территории РФ на постоянное место жительства, могут использовать социальную выплату на приобретение жилого помещения на основании государственного жилищного сертификата только в целях приобретения жилого помещения для постоянного проживания.</p> <p>Установлен запрет на последующее отчуждение жилых помещений, приобретенных с использованием государственного жилищного сертификата, в течение на 5 лет.</p>



физические лица






профессиональное
сообщество



органы власти

Приказ Росреестра от 01.04.2025 № П/0101/25 «О внесении изменений в некоторые приказы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сфере государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ведения Единого государственного реестра недвижимости»



(вступил в силу 21.06.2025, отдельные положения – 01.09.2025)

Аудитория	Было	Стало
  	<p>Приказы Росреестра включали положения относительно зон территориального развития Российской Федерации, которые были упразднены Федеральным законом от 23.11.2024 № 392-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации».</p> <p>Приказы Росреестра не учитывали предусмотренные Федеральным законом от 26.12.2024 № 482-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» изменения в части дополнительных сведений, включаемых в реестр прав на недвижимость Единого государственного реестра недвижимости.</p> <p>Приказы Росреестра не учитывали изменения, внесенные Федеральным законом от 28.12.2024 № 522-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которым закреплено понятие «финансирование экстремистской деятельности».</p>	<p>Приказы Росреестра приведены в соответствие с законодательством Российской Федерации.</p>

Виды разрешенного использования земельных участков

Приказ Росреестра от 24.12.2024 № П/0426/24 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2024 г. П/0412»


(вступил в силу 16.05.2025)

Аудитория	Было	Стало
<div>   </div>	<p>Классификатор видов разрешенного использования земельных участков не в полной мере согласован с положениями Лесного кодекса РФ в части соотнесения видов разрешенного использования земельных участков с видами использования лесов.</p> <p>Так, некоторые виды использования лесов, предусмотренные Лесным кодексом РФ, отсутствовали в Классификаторе (например, заготовка и сбор отдельных видов лесных ресурсов, создание и эксплуатация лесных питомников, объектов лесоперерабатывающей инфраструктуры).</p>	<p>В Классификатор видов разрешенного использования земельных участков внесены изменения в целях его синхронизации с Лесным кодексом в части определения разрешенного использования лесных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> - добавлены новые виды разрешенного использования участков (например, осуществление рекреационной деятельности в лесах, создание лесных питомников и их эксплуатация, выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений) и их описания; - внесены изменения и уточнения в уже содержащиеся в Классификаторе виды разрешенного использования, определяющие в том числе содержание деятельности, которая может осуществляться в лесах.

Использование земельных участков

Распоряжение Правительства Российской Федерации от 24.04.2025 № 1021-р «Об утверждении перечня мероприятий по приведению земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием»


(вступило в силу 24.04.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Законодательством РФ не определены мероприятия по освоению земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков, то есть мероприятия по приведению земельных участков в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.</p> <p>На проведение таких мероприятий, если они необходимы, Земельным кодексом РФ и Федеральным законом «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» дано три года*.</p> <p><small>*иной срок может быть предусмотрен проектом рекультивации земель</small></p>	<p>Для правообладателей земельных участков, расположенных в населенных пунктах, садовых и огородных земельных участков, утвержден перечень мероприятий по освоению, который включает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - очистку участков от сорной растительности и отходов; - устранение захламления земельных участков; - осушение заболоченных и увлажнение иссушенных участков; - уплотнение и укрепление грунта; - рекультивацию земель. <p>Правообладатели земельных участков имеют возможность подготовить земельный участок к использованию по целевому назначению и в соответствии с видом разрешенного использования в установленный законом срок.</p>

Использование земельных участков

Постановление Правительства Российской Федерации от 29.05.2025 № 826 «Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков»

(вступает в силу 01.09.2025)



Аудитория	Было	Стало		
	<p>Признаки неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых и огородных земельных участков в соответствии с установленным целевым назначением и видом разрешенного использования не определены. Правообладатели земельных участков не знают, какие меры необходимо принять, чтобы не допустить нарушение, заключающееся в неиспользовании земельного участка по целевому назначению и в соответствии с видом разрешенного использования.</p>	<p>Описаны признаки неиспользования земельных участков, расположенных в населенных пунктах, садовых и огородных земельных участков в зависимости от их правового режима:</p>		
		<table><tr><td>Для земельных участков в населенных пунктах, предназначенных для строительства</td><td>Для садовых, огородных, приусадебных земельных участков и земельных участков, не предназначенных для строительства и эксплуатации зданий, сооружений</td></tr></table>	Для земельных участков в населенных пунктах, предназначенных для строительства	Для садовых, огородных, приусадебных земельных участков и земельных участков, не предназначенных для строительства и эксплуатации зданий, сооружений
		Для земельных участков в населенных пунктах, предназначенных для строительства	Для садовых, огородных, приусадебных земельных участков и земельных участков, не предназначенных для строительства и эксплуатации зданий, сооружений	
<table><tr><td><p>- отсутствие построенного и оформленного здания, сооружения в течение 5 лет*, за исключением предназначенных для индивидуального жилищного строительства, для которых такой срок – 7 лет.</p><p>- наличие зданий и строений с разрушенными крышей, стенами, без окон или стекол на окнах.</p></td><td><p>- зарастание более 50% площади земельного участка сорными растениями высотой более 1 метра и (или) деревьями и кустарниками (за исключением деревьев и иных насаждений, являющихся элементами благоустройства и озеленения) при условии невыполнения работ по освобождению от них земельного участка в течение года.</p></td></tr></table>	<p>- отсутствие построенного и оформленного здания, сооружения в течение 5 лет*, за исключением предназначенных для индивидуального жилищного строительства, для которых такой срок – 7 лет.</p> <p>- наличие зданий и строений с разрушенными крышей, стенами, без окон или стекол на окнах.</p>	<p>- зарастание более 50% площади земельного участка сорными растениями высотой более 1 метра и (или) деревьями и кустарниками (за исключением деревьев и иных насаждений, являющихся элементами благоустройства и озеленения) при условии невыполнения работ по освобождению от них земельного участка в течение года.</p>		
<p>- отсутствие построенного и оформленного здания, сооружения в течение 5 лет*, за исключением предназначенных для индивидуального жилищного строительства, для которых такой срок – 7 лет.</p> <p>- наличие зданий и строений с разрушенными крышей, стенами, без окон или стекол на окнах.</p>	<p>- зарастание более 50% площади земельного участка сорными растениями высотой более 1 метра и (или) деревьями и кустарниками (за исключением деревьев и иных насаждений, являющихся элементами благоустройства и озеленения) при условии невыполнения работ по освобождению от них земельного участка в течение года.</p>			
<p>Для всех земельных участков в границах населенных пунктов, садовых и огородных участков:</p> <p>- захламление более 50% площади земельного участка предметами, не связанными с его использованием по целевому назначению, загрязнение указанной площади отходами производства и потребления - при условии невыполнения работ по освобождению земельного участка в течение года.</p>				

* иной срок строительства может быть предусмотрен разрешением на строительство, решением о КРТ и (или) договором о КРТ; планом-графиком реализации мероприятий по развитию инфраструктуры ТОР или планом-графиком реализации инвестиционного проекта на ТОР; планом-графиком, восстановления проблемных объектов; судебным актом

Особенности управления и распоряжения отдельными объектами имущества


Постановление Правительства Российской Федерации от 30.04.2025 № 594 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»

(вступило в силу 25.02.2025)

Аудитория	Было	Стало
<div></div>	На территории Донецкой и Луганской народных республик, Запорожской и Херсонской областей арендная плата в отношении находящихся в федеральной собственности и предоставленных в аренду земельных участков под объектами, переданными организациям топливно-энергетического комплекса по договорам безвозмездного пользования, не установлена.	На территории Донецкой и Луганской народных республик, Запорожской и Херсонской областей установлена арендная плата в отношении находящихся в федеральной собственности и предоставленных в аренду земельных участков под объектами, переданными организациям топливно-энергетического комплекса по договорам безвозмездного пользования, в размере 1 рубль в год за земельный участок до даты внесения сведений о кадастровой стоимости такого земельного участка в ЕГРН, но не позднее 1 января 2027 г.

Постановление Правительства Российской Федерации от 30.05.2025 № 791 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 7 июня 2022 г. № 1040»

(вступило в силу 10.06.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Возможность и порядок использования федеральной государственной географической информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» в целях предоставления государственных и муниципальных услуг не определены.</p>	<p>Предусмотрен перечень из 123 государственных и муниципальных услуг, при предоставлении которых могут использоваться пространственные данные и сведения, содержащиеся во ФГИС «ЕЦП НСПД», например:</p> <ul style="list-style-type: none"> • государственный кадастровый учет недвижимого имущества и (или) государственная регистрация прав на недвижимое имущество • рассмотрение ходатайств о переводе земель из одной категории в другую, ходатайств о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую • предоставление лицензии на пользование недрами • предоставление в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в федеральной собственности, без проведения торгов • предоставление сведений из государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения • выдача градостроительного плана земельного участка • принятие решения о признании садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом и другие. <p>Определен порядок использования ФГИС «ЕЦП «НСПД» в целях предоставления государственных и муниципальных услуг, включая этапы внедрения системы в субъектах РФ, виды электронных сервисов и порядок их использования.</p>



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии



Читайте другие
выпуски дайджеста