

**ИНФОРМАЦИОННЫЙ ВЫПУСК**

**«Об оказании услуг**

**в сфере государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав и**

**предоставления сведений из ЕГРН»**

**ОТДЕЛ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

**УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

***Новости законодательства***

**1.** [**Федеральный закон от 31.07.2025 № 344-ФЗ «О внесении изменений в статью 4 Федерального закона «О публично-правовой компании «Роскадастр» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».**](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_511158/)

Расширены права публично-правовой компании «Роскадастр».

Предусмотрено, что ППК «Роскадастр» в соответствии с соглашением, заключаемым с органами государственной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления, на территории соответствующих субъекта РФ или муниципального образования вправе в том числе:

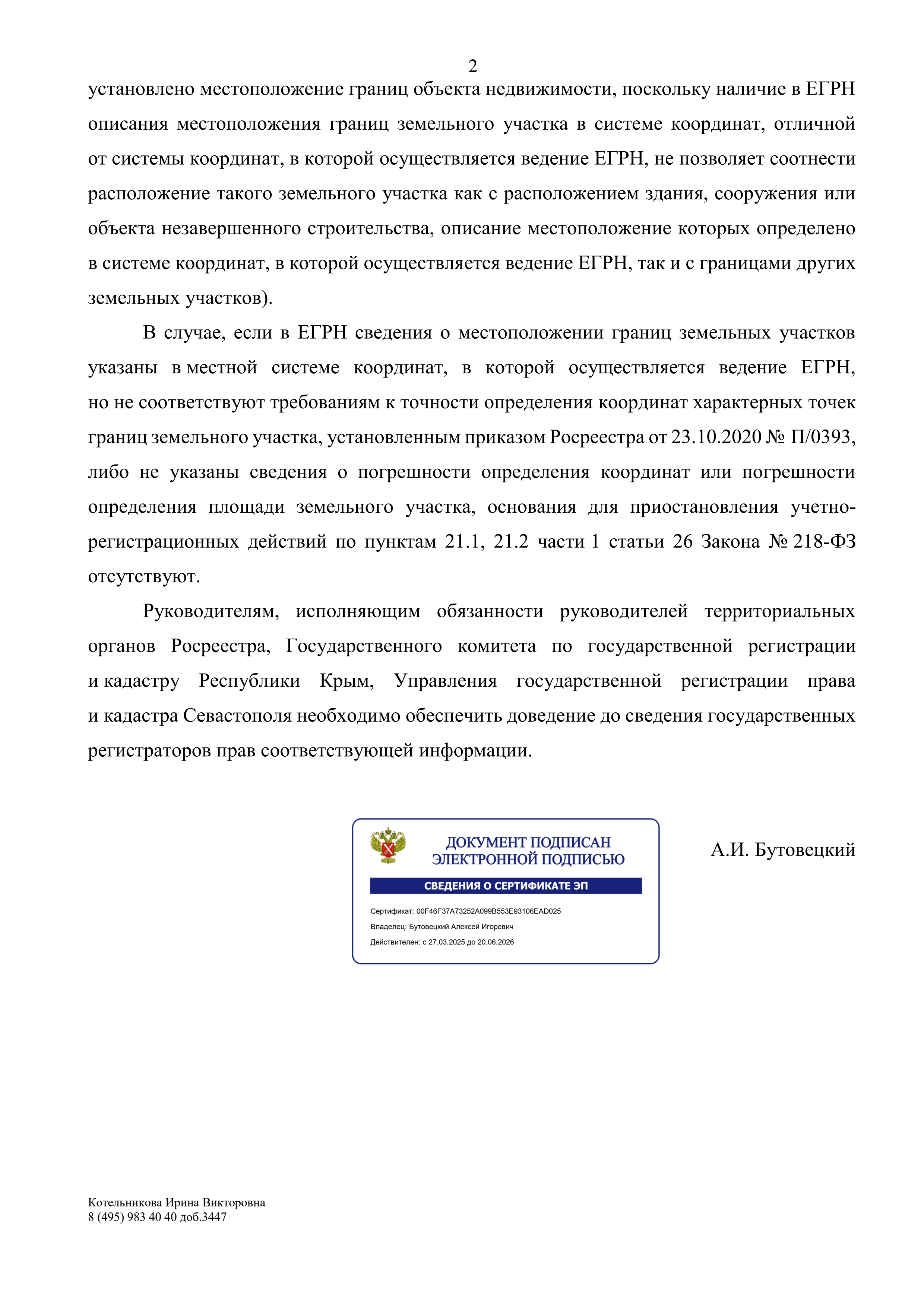
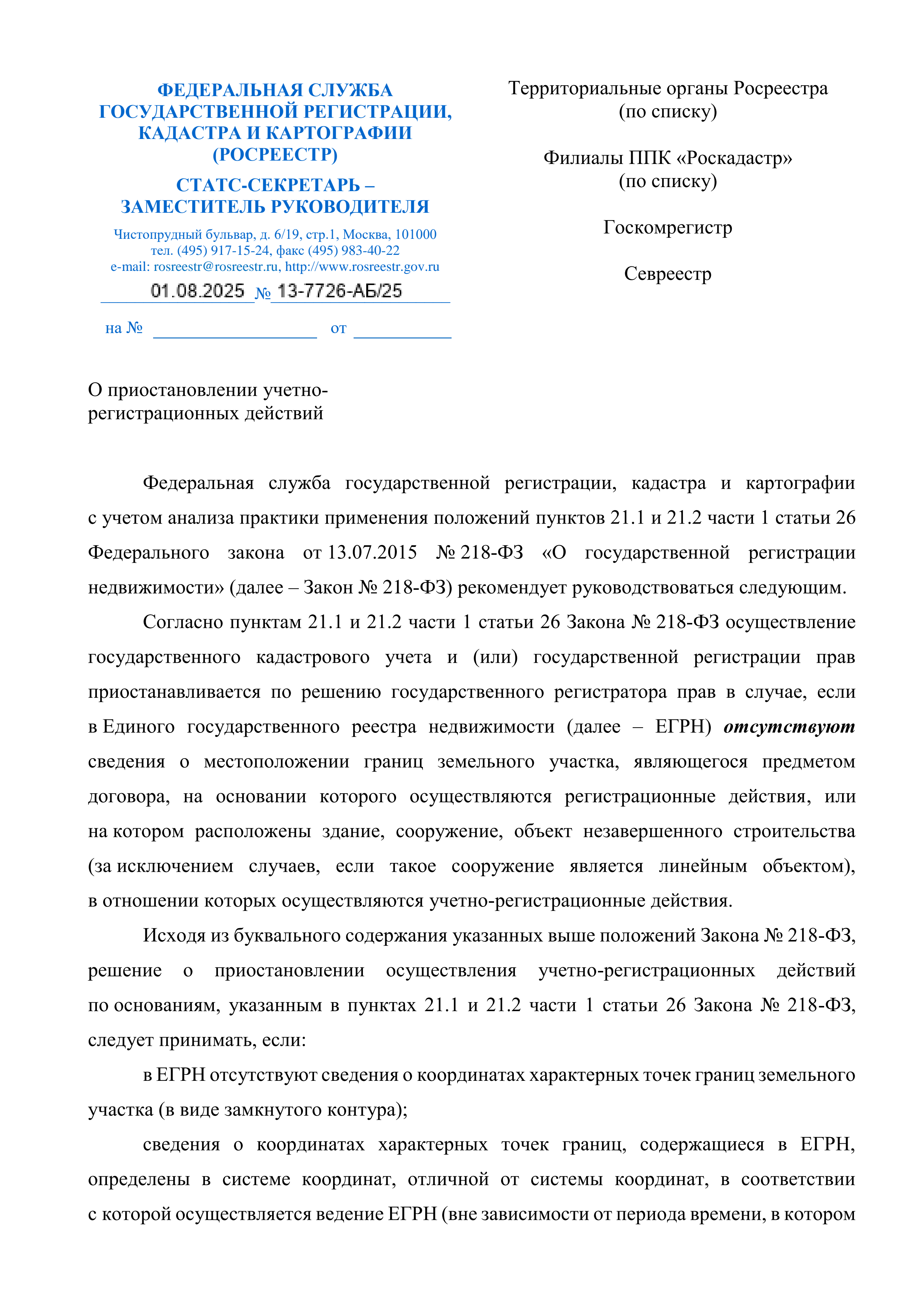
осуществлять подготовку документов, необходимых для образования и (или) предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для установления сервитутов в отношении таких земельных участков, для перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой либо таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности;

обеспечивать осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, внесение в ЕГРН сведений в отношении ранее учтенных объектов недвижимости, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН или подлежат уточнению (в случае, если данными объектами являются земельные участки, границы которых подлежат уточнению), а также в отношении существующих зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН или не соответствуют сведениям, содержащимся в нем.

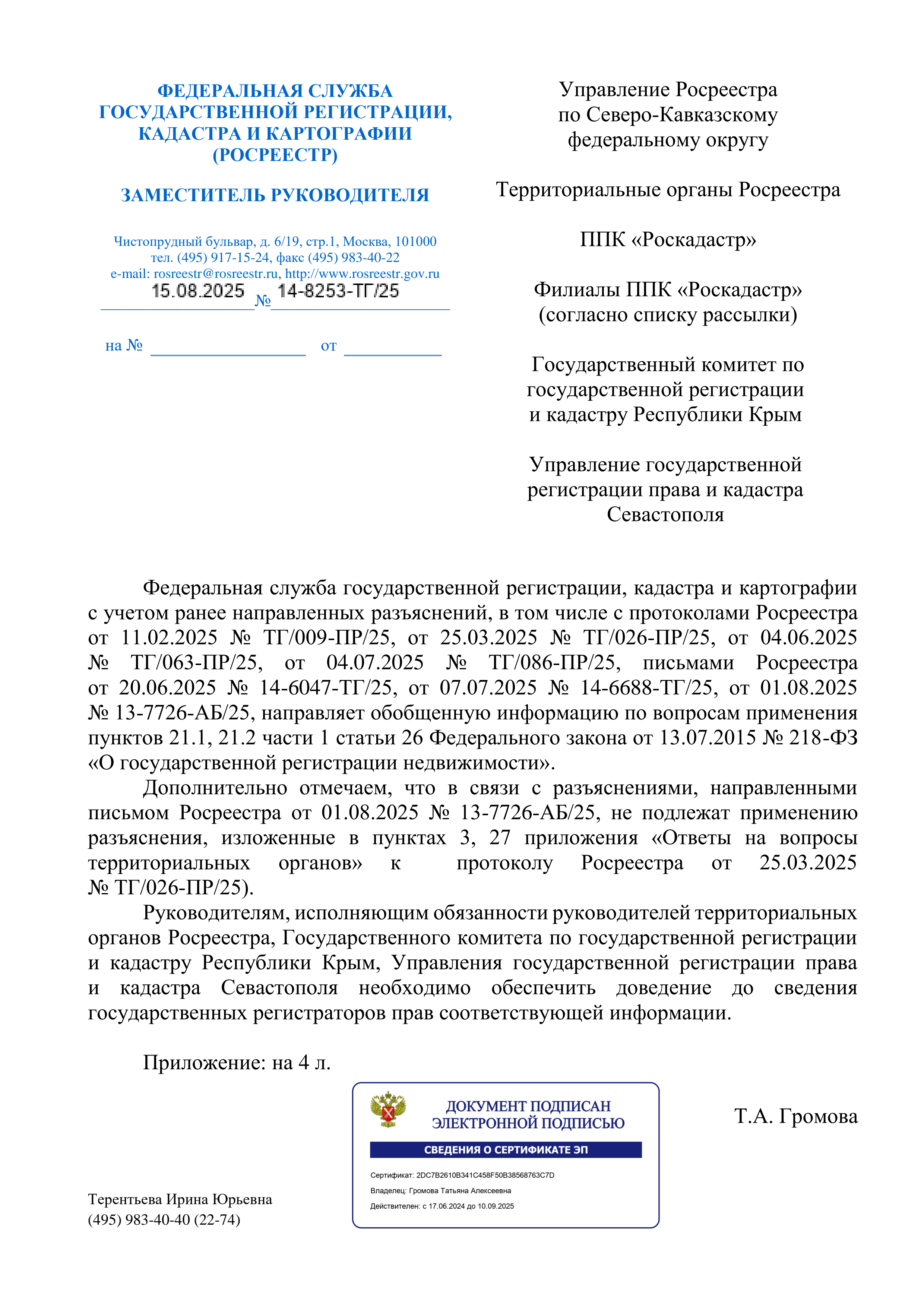
Закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением отдельного положения, для которого установлен иной срок вступления в силу.

***Информационные письма и разъяснения в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, материалы судебной практики***

**1. Письмо Росреестра от 01.08.2025 № 13-7726-АБ/25 о направлении позиции для использования в работе о приостановлении учетно-регистрационных действий с учетом анализа практики применения положений пунктов 21.1 и 21.2 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».**



**2. Письмо Росреестра от 15.08.2025 № 14-8253-ТГ/25 о направлении таблицы с обобщенной информацией по вопросам применения пунктов 21.1, 21.2 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».**



|  |  |
| --- | --- |
| Применение пунктов 21.1 и 21.2 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ[[1]](#footnote-2) при принятии решений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав | |
| пункт 21.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ | |
| ПРИМЕНЯЕТСЯ | НЕ ПРИМЕНЯЕТСЯ |
| При соблюдении одновременно условий:  заявление представлено в отношении *земельного участка;*  в ЕГРН[[2]](#footnote-3) *отсутствуют сведения о местоположении* (координатах характерных точек границ) этого земельного участка в виде замкнутого контура (ИСКЛЮЧЕНИЕ: сведения о границах содержатся в ЕГРН, но указаны НЕ в *местной системе координат*);  заявление представлено на государственную *регистрацию прав,* *ограничений* прав, *обременений* объекта недвижимости, *сделок* (ИСКЛЮЧЕНИЕ: сервитут);  *основанием для регистрации* права, ограничения (обременения) права, сделки *является договор*, предметом которого является земельный участок.  В ТОМ ЧИСЛЕ: | если сведения о местоположении границ земельного участка, указанные в местной системе координат, содержатся в ЕГРН, но не соответствуют требованиям к точности определения координат характерных точек границ земельного участка, установленным приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, либо не указаны сведения о погрешности определения координат или погрешности определения площади земельного участка |
| если сведения о координатах характерных точек границ содержатся в ЕГРН, но определены в системе координат, *отличной от местной системы координат* (МСК) (вне зависимости от периода времени, в котором установлено местоположение границ объекта недвижимости) | при государственной регистрации права, обременения объекта недвижимости на основании соглашения об установлении сервитута |
| в отношении земельных участков, *образованных до* вступления в силу пункта 21.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ (то есть *до 01.03.2025)* | если предметом договора является доля в праве на Участок из состава земель сельскохозяйственного назначения (земельная доля) |
| при государственной регистрации прав на основании договора, *заключенного на торгах* (в том числе в рамках обращения взыскания на имущество) | при государственной регистрации ипотеки права аренды земельного участка, являющегося предметом договора об ипотеке |
| при государственной регистрации прав на основании договора, предметом которого наряду с иным объектом недвижимости является *доля в праве* общей собственности на земельный участок, *которая следует судьбе этого объекта* | при внесении изменений в регистрационную запись об ипотеке земельного участка на основании НЕ подлежащего государственной регистрации дополнительного соглашения к договору об ипотеке |
| при государственной регистрации соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка (об *уступке прав* по договору аренды) | при государственной регистрации прав на земельный участок в порядке наследования |
| при внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном земельном участке (внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости осуществляется в порядке, установленном статьей 69 Закона № 218-ФЗ, основания для отказа во внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости установлены частью 8 названной статьи) |
| если в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ лесного участка, часть которого передается в аренду, но до 01.01.2026 к заявлению о государственной регистрации договора аренды части такого лесного участка приложен межевой план лесного участка, содержащий сведения о границах части лесного участка, переданной в аренду |
| пункт 21.2 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ | |
| ПРИМЕНЯЕТСЯ | НЕ ПРИМЕНЯЕТСЯ |
| При соблюдении одновременно условий:  заявление представлено в отношении *здания, сооружения, объекта незавершенного строительства* (ИСКЛЮЧЕНИЕ: сооружение является линейным объектом или объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено)*;*  заявленные здание, сооружение, объект незавершенного строительства *согласно сведениям ЕГРН* *расположены на земельном участке*, в отношении которого в ЕГРН *отсутствуют сведения о местоположении* (координатах характерных точек границ) в виде замкнутого контура (ИСКЛЮЧЕНИЕ: сведения о границах содержатся в ЕГРН, но указаны НЕ в *местной системе координат*);  заявление представлено на *государственный кадастровый учет* (в том числе государственный кадастровый учет изменений) *и (или)* *государственную регистрацию прав* (в том числе ограничений прав, обременений объекта недвижимости, сделок) (ИСКЛЮЧЕНИЕ: учетно-регистрационные действия в связи с прекращением существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства).  В ТОМ ЧИСЛЕ: | при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении сооружения, являющегося линейным объектом, объекта незавершенного строительства, являющегося линейным объектом, строительство которого не завершено |
| если сведения о координатах характерных точек границ земельного участка содержатся в ЕГРН, но определены в системе координат, *отличной от местной системы координат* (МСК) (вне зависимости от периода времени, в котором установлено местоположение границ объекта недвижимости) | если документы об осуществлении учетно-регистрационных действий представлены в связи с прекращением существования расположенных на земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства |
| при государственной регистрации права на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, возникшего *в результате приватизации государственного и муниципального имущества* | при осуществлении любых учетно-регистрационных действий в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если в ЕГРН отсутствуют сведения о расположении этих объектов на земельных участках (в том числе, когда невозможно установить, на каком именно земельном участке расположен объект недвижимости) |
| при государственной регистрации прав на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства в порядке наследования (в том числе на ранее учтенные здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, если в ЕГРН содержатся сведения о таких объектах недвижимости и об их расположении на земельном участке) | если сведения о местоположении границ земельного участка, указанные в местной системе координат, содержатся в ЕГРН, но не соответствуют требованиям к точности определения координат характерных точек границ земельного участка, установленным приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, либо не указаны сведения о погрешности определения координат или погрешности определения площади земельного участка |
| при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, в отношении которых в ЕГРН имеются сведения о расположении этих объектов на земельном участке, *независимо от того, оформлены (или нет) права* на такой участок, и - если оформлены – *независимо от того, кто является правообладателем* земельного участка | при внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости (внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости осуществляется в порядке, установленном статьей 69 Закона № 218-ФЗ, основания для отказа во внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости установлены частью 8 названной статьи) |
| при государственной регистрации *ипотеки* зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках | при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении помещений, машино-мест |
| при государственной регистрации *договоров аренды*, предметом которых являются здания, сооружения, расположенные на земельных участках, *любых* *дополнительных соглашений к таким договорам* | к объектам недвижимости, созданным в границах предоставленных до 01.01.2026 частей лесных участков, если в ЕГРН содержатся сведения о границах таких частей лесных участков |
| при государственной регистрации *любого подлежащего государственной регистрации дополнительного соглашения* к договору, предметом которого являются здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, расположенные на земельных участках, в том числе:  дополнительного соглашения к договору об ипотеке, составленному (подписанному) до вступления в силу Федерального закона от 21.12.2013 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (то есть до 01.07.2014);  дополнительного соглашения к договору купли-продажи жилого дома, дополнительного соглашения к договору дарения, дополнительного соглашения к договору ренты, составленным (подписанным) до вступления в силу Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (то есть до 01.03.2013) | при государственной регистрации прав на объекты незавершенного строительства, указанные в части 22 статьи 40 Закона № 218-ФЗ (учитывая, что согласно данной норме Закона № 218-ФЗ, если в ЕГРН не зарегистрировано право на земельный участок, на котором расположен указанный в части 22 статьи 40 Закона № 218-ФЗ объект незавершенного строительства, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация права на такой земельный участок не требуются) |
| в случае государственного *кадастрового учета изменений* сведений о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, расположенных на земельных участках (ИСКЛЮЧЕНИЕ: изменения, связанные с приведением вида объекта в соответствие с требованиями действующего законодательства (дом блокированной застройки, гараж), в том числе в случае представления заявления о государственном кадастровом учете изменений органами и организациями, указанными в пункте 4.5 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ | при внесении изменений в регистрационные записи об ипотеке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (в случаях, когда не осуществляется государственная регистрация дополнительного соглашения к договору об ипотеке) |
| при государственной регистрации прав на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, осуществляемой *одновременно с внесением в ЕГРН сведений о ранее учтенном* объекте недвижимости по правилам части 8 статьи 69 Закона № 218-ФЗ (невозможность осуществления государственной регистрации прав на ранее учтенное здание, сооружение, объект незавершенного строительства, расположенные на земельном участке, будет, в свою очередь, препятствовать внесению в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости на основании заявления правообладателя объекта недвижимости) | при внесении изменений в регистрационные записи о правах покупателей зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (на основании НЕ подлежащих государственной регистрации дополнительных соглашений к договорам купли-продажи этих объектов, обязательства по которым не исполнены) |
| при государственной регистрации прав на здание, сооружение, объект незавершенного строительства *на основании решения суда* (ИСКЛЮЧЕНИЕ: судом на орган регистрации прав *возложена обязанность* осуществить такую регистрацию) | при государственной регистрации прав на здание, сооружение, объект незавершенного строительства на основании решения суда, которым на орган регистрации прав возложена обязанность осуществить такую регистрацию |
| при государственной регистрации права на здание, сооружение, осуществляемой в соответствии с частью 6.2 статьи 70 Закона № 218-ФЗ *на основании выписки из реестра государственного или муниципального имущества* | при внесении в записи ЕГРН изменений, связанных с приведением вида объекта в соответствие с требованиями действующего законодательства (дом блокированной застройки, гараж) |

***Новости информационных сайтов Минэкономразвития России, Росреестра и Управления Росреестра по Новосибирской области***

**1. Заместитель руководителя Росреестра Максим Смирнов посетил с рабочим визитом воссоединенные регионы.**

Заместитель руководителя Росреестра Максим Смирнов совместно с представителями ППК «Роскадстр» совершил рабочую поездку в воссоединенные субъекты РФ - Донецкую и Луганскую народные республики, Запорожскую и Херсонскую области. Он встретился с руководством регионов и проинспектировал ход работ по сплошной инвентаризации объектов недвижимости, наполнению сведениями ЕГРН, а также внедрению Единой цифровой платформы «Национальная система пространственных данных» в текущую работу органов государственной власти и местного самоуправления.

По поручению Президента, Правительства и Рабочей группы под руководством Марата Хуснуллина Росреестр с января 2023 года обеспечил деятельность территориальных органов ведомства и филиалов ППК «Роскадастр» на воссоединённых территориях. Сегодня проводится комплекс мероприятий для скорейшего внедрения реализованной на территории остальных субъектов РФ модели учетно-регистрационной деятельности, включая стандарты оказания государственных услуг Росреестра.

В ходе посещения Луганской народной республики заместитель руководителя Росреестра провел встречу с главой региона Леонидом Пасечником, а в Донецкой народной республике - с исполняющим обязанности председателя правительства Андреем Чертковым. Также в ДНР Максим Смирнов посетил Мариуполь и осмотрел территорию микрорайона «6-й участок» в Орджоникидзевском районе. Кроме того, состоялась встреча с временно исполняющим полномочия Главы Администрации города Мариуполя Антоном Кольцовым. В ходе визита в Херсонскую и Запорожскую области были проведены совещания с губернаторами Владимиром Сальдо и Евгением Балицким.

«Масштабная работа проводится в рамках сплошной инвентаризации объектов недвижимости. Специалисты изучают документальные источники об объектах и сравнивают фактические данные на местности. На сегодняшний день завершены работы в 8 205 кадастровых кварталах. С начала реализации проекта на основании архивных документов в ЕГРН внесены сведения в отношении 2 млн ранее учтенных объектов – до конца года будет внесено еще 1,2 млн. Дополнительно в рамках обхода территорий выявлено 491,9 тыс. объектов, сведения о которых также внесены в реестр недвижимости. По 119 тыс. объектам в ЕГРН уточнены характеристики. Также мы выявили 240, 6 тыс. га неиспользуемых территорий, которые можно вовлечь в оборот», - сказал Максим Смирнов, отметив, что работу по сплошной инвентаризации планируется завершить до конца 2026 года.

Ключевой темой обсуждения стало внедрение в воссоединенных регионах Единой цифровой платформы «Национальная система пространственных данных», что позволит выстроить эффективные цифровые процессы управления и планирования территориями, а также повысить их инвестиционную привлекательность.

В настоящее время разработан соответствующий проект дорожной карты. В каждом из четырех субъектов будут определены пилотные муниципальные образования по внедрению Единой цифровой платформы

В ближайшее время четырем субъектам будет предоставлен доступ к слоям пространственных данных НСПД с материалами сплошной инвентаризации территории, в том числе к сведениям ЕГРН, картосновам и т.д. В дальнейшем регионы смогут загрузить в систему свои генпланы, мастерпланы и проекты планировки территорий, а также использовать сервисы НСПД «Земля просто» и «Индивидуальное жилищное строительство» в ходе предоставления государственных и муниципальных услуг (после разработки соответствующих административных регламентов).

«Дорожная карта по внедрению ЕЦП НСПД на территории воссоединенных субъектов РФ будет согласована с органами государственной власти данных регионов в течение ближайшего месяца. Предусмотрены конкретные решения с учетом уровня цифрой зрелости на территории каждого из воссоединенных субъектов», - сказал советник генерального директора ППК «Роскадастр» Дмитрий Ферапонтов.

Ранее, выступая на итоговой коллегии Росреестра в апреле 2025 года, руководитель ведомства Олег Скуфинский [заявил](https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-podvyel-itogi-za-2024-god-i-opredelil-prioritety-na-2025/), что объем оказанных услуг на территории воссоединенных субъектов вырос в 4,5 раза по сравнению с 2023 годом и составил около 3 млн. С сентября 2024 года для жителей новых территорий обеспечена возможность получить основные услуги в электронном виде на Портале госуслуг. Среди них регистрация возникновения права собственности, внесение изменений в реестр прав, уточнение границ земельных участков и кадастровый учет. Также с учетом востребованности в ближайшее время будут открыты экстерриториальные окна приема по услугам Росреестра в МФЦ Краснодара и в Крыму.

**2. Россияне получили более 33 млн экспресс-выписок из ЕГРН на портале Госуслуг.**

Единый портал госуслуг помогает гражданам получать необходимые услуги быстро и качественно, в том числе в сфере строительства и ЖКХ. Так, например, с марта 2023 года на портале госуслуг Росреестром выдано более 33 млн экспресс-выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), сообщил Заместитель Председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин.

«Цифровизация помогает улучшить качество предоставления гражданам различных услуг, в том числе в сфере недвижимости. На «Витрине данных ЕГРН» есть возможность бесплатно в режиме онлайн заказать экспресс-выписку. В отличие от обычной выписки, срок изготовления которой занимает до трех рабочих дней, экспресс-выписка формируется в течение нескольких секунд, что очень удобно. За два с лишним года действия услуги мы наблюдаем стабильную динамику: в 2023 году выдано 13,2 млн экспресс-выписок, в 2024-м – 13,8 млн. За первое полугодие этого года жители страны получили еще 6 млн выписок. Экспресс-выписка обладает той же юридической силой, что и документ, заказанный в МФЦ», - сказал Марат Хуснуллин.

Как сообщил руководитель Росреестра Олег Скуфинский, в целом по сравнению с 2020 годом доля электронных услуг Росреестра выросла более чем в 3 раза – до 67%. «Доля электронной ипотеки увеличилась в 10 раз – до 90%, а доля электронной регистрации договоров долевого участия - в 5 раз, до 99,9%. Это позволило повысить доступность и удобство получения государственных услуг в сфере земли и недвижимости», - отметил глава ведомства.

В целом, наиболее востребованными среди россиян с начала 2025 года стали выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости. За 6 месяцев 2025 года их предоставлено более 38 млн. Это 35,7% от общего количества всех выданных выписок из ЕГРН. Они позволяют подтвердить, какой недвижимостью владел человек в определенный период времени.

На втором месте - выписки из ЕГРН об объекте недвижимости, в которых содержится информация о характеристиках объекта. С января по июнь 2025 года их выдано более 32 млн, что на 4% больше аналогичного периода прошлого года.

На третьем месте - выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, в которых представлена самая полная общедоступная информация об объекте. За 6 месяцев 2025 года предоставлено 22,8 млн. таких документов.

**3. Президент РФ подписал закон о проведении кадастровой оценки с помощью НСПД.**

Президент России Владимир Путин подписал разработанный Росреестром [Федеральный закон](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202507230048) от 23.07.2025 № 243-ФЗ, согласно которому государственная кадастровая оценка во всех субъектах Российской Федерации будет проводиться с использованием Национальной системы пространственных данных (НСПД).

Закон был принят Государственной Думой во втором и третьем чтениях 9 июля 2025 года и одобрен Советом Федерации 16 июля 2025 года.

В настоящее время важной задачей при проведении КО является наличие единой платформы для взаимодействия участников оценки. Сегодня государственные бюджетные учреждения используют различные программные продукты. При этом единые требования к программному обеспечению для определения кадастровой стоимости законодательно не установлены.

Кроме того, отсутствуют структурированные сведения об объекте оценки, используемые при расчете кадастровой стоимости, которые были бы доступны и понятны для потребителей. Это приводит к непрозрачности алгоритмов расчета кадастровой стоимости.

«Перед Росреестром стоит задача по оптимизации и развитию системы кадастровой оценки. Важно, чтобы кадастровая стоимость объектов недвижимости определялась объективно и была экономически обоснована. Согласно закону, с 1 января 2026 года кадастровая оценка в субъектах РФ будет проводиться с использованием единого программного обеспечения – платформы НСПД. Все участники будут взаимодействовать в рамках единой системы на основе актуальных данных», - сказал руководитель Росреестра Олег Скуфинский.

В результате сократится количество ошибок, повысится точность результатов кадастровой оценки, прозрачность алгоритмов ее расчета и эффективность всех процессов в целом.

Также предусмотрена возможность для бюджетных учреждений использовать в 2026 и 2027 годах при определении кадастровой стоимости информационные системы, которые применялись для проведения кадастровой оценки в предыдущих турах оценки. Это необходимо для корректной миграции данных об объектах недвижимости, минимизации возможных ошибок при определении кадастровой стоимости, а также для плавного перехода на использование платформы НСПД.

В процесс информационного взаимодействия также будут вовлечены правообладатели объектов недвижимости, что станет основой для развития сервисов обратной связи с заявителями. Кроме того, закон будет способствовать сокращению бюджетных расходов на проведение работ.

Напомним, в июле 2020 года был принят [Федеральный закон № 269-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358790/), согласно которому государственная кадастровая оценка теперь проводится раз в 4 года, а в городах федерального значения - раз в 2 года (в случае принятия такого решения). В 2026 году в рамках очередного цикла ГКО состоится кадастровая оценка земельных участков на территории 85 регионов России. В 2027 году пройдет оценка объектов капитального строительства, зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства и машино-мест.

**4. С начала «гаражной амнистии» россияне оформили более 605 тыс. объектов.**

С начала действия закона о «гаражной амнистии» Росреестром по всей стране зарегистрировано более 605 тыс. объектов. Оформить по упрощённой схеме незарегистрированный гараж и землю под ним можно до 1 сентября 2026 года, сообщил Заместитель Председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин.

«Президент подписал закон о «гаражной амнистии» в апреле 2021 года, он стал важной мерой поддержки россиян, которые получили возможность оформить по упрощённой схеме незарегистрированный гараж и землю под ним. Почти за 4 года реализации «гаражная амнистия» продолжает показывать свою востребованность среди населения. В упрощённом порядке оформлено уже более 605 тыс. объектов, в том числе 205 тыс. гаражей и 400 тыс. земельных участков под ними. Эта работа направлена на защиту прав и интересов граждан, а также стимулирует развитие рынка недвижимости», - отметил Марат Хуснуллин.

По словам вице-премьера, больше всего гаражей с начала реализации закона зарегистрировали в Омской (12,9 тыс.), Московской (9,2 тыс.), Тюменской (8,9 тыс.), Саратовской (8,4 тыс.) областях и Республике Татарстан (8,2 тыс.). Лидерами по числу оформленных земельных участков под гаражами стали Тюменская (21,1 тыс.), Московская (20 тыс.), Саратовская (17,3 тыс.) области, Пермский край (15,5 тыс.) и Омская область (13,7 тыс.).

«За первое полугодие 2025 года зарегистрировано почти 87 тыс. объектов (25 тыс. гаражей и 62 тыс. земельных участков под ними), что сопоставимо с аналогичным периодом годом ранее (99 тыс. объектов – 33 тыс. гаражей и 66 тыс. земельных участков). Также дополнительно включены сведения о 27,8 тыс. объектах, в отношении которых в ЕГРН внесены изменения в сведения о виде объекта недвижимости, благодаря чему собственники смогут оформить землю под гаражами», - отметил руководитель Росреестра Олег Скуфинский.

Для информирования людей о том, как воспользоваться «гаражной амнистией», Росреестр проводит в регионах методическую и разъяснительную работу. Отлажены все механизмы и технологии, исключены бюрократические барьеры, и у граждан есть все возможности стать законными владельцами своих гаражей.

«Гаражная амнистия» начала действовать с сентября 2021 года по поручению Правительства РФ. В настоящее время с учетом популярности услуги рассматривается вопрос о возможности её продления, чтобы как можно больше жителей страны смогли воспользоваться данным механизмом.

**5. Вопрос – ответ: как получить землю для ИЖС с помощью сервисов НСПД и оформить жилой дом?**

Построить дом на своей земле является мечтой для многих граждан, в том числе для льготных категорий. Однако на поиск земельного участка, подготовку документов, согласование размещения индивидуального жилого дома раньше уходило несколько месяцев и даже лет.

С введением в эксплуатацию Единой цифровой платформы «Национальная система пространственных данных» Росреестр существенно упростил процесс выбора и оформления земли и согласования размещения индивидуального жилого дома.

В этом материале подробно опишем, как с помощью сервисов НСПД можно получить в собственность или в аренду земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, и впоследствии оформить построенный на нем жилой дом.

Шаг 1. Выбираем земельный участок

Первый вопрос, с которым сталкивается человек, желающий построить свой дом, это где взять землю. Сегодня граждане могут подобрать готовый участок или территорию за пару кликов с помощью сервиса НСПД [«Земля для стройки»](https://nspd.gov.ru/construction-nspd).

Сервис позволяет:

Легко находить свободные земельные участки.

Проверять их юридическую чистоту и характеристики.

Облегчать взаимодействие граждан с государственными структурами для подачи заявок и оформления документации.

Чтобы воспользоваться преимуществами сервиса, выполните шаги:

[Войдите](https://nspd.gov.ru/#top_section) на портал «Национальная система пространственных данных» (nspd.gov.ru).

Авторизуйтесь через аккаунт на портале Госуслуг.

Выберите раздел «Сервисы» и откройте подраздел [«Земля для стройки»](https://nspd.gov.ru/construction-nspd).

Используя фильтрацию по региону и виду разрешённого использования, выберите участок или территорию.

Просмотрите информацию о заинтересовавшем вас участке, включая его характеристики.

Как получить подробную информацию об интересующем участке или территории?

Чтобы подробнее узнать, что это за территория, можно ли здесь строить или нельзя, какие ограничения и обременения в использовании земель на ней присутствуют, пользователь прямо из сервиса «Земля для стройки» может бесшовно перейти на сервис [«Градостроительная проработка онлайн»](https://nspd.gov.ru/urban-analyze)

Инструмент позволяет провести автоматический пространственный анализ земельного участка или территории на предмет градостроительных ограничений.

Раньше, чтобы получить такую информацию, гражданам приходилось обращаться к 6-7 разрозненным информационным ресурсам, писать официальные обращения и в среднем тратить на это до месяца.

Шаг 2. Готовим схему расположения земельного участка (если земельный участок не образован)

Схема расположения земельного участка необходима, поскольку ее нужно подать в уполномоченный орган вместе с заявлением о предварительном согласовании предоставлении земельного участка.

Если земельный участок не образован (у него нет кадастрового номера и границ), вы можете нарисовать его самостоятельно на выбранной территории.

Для этого необходимо:

Выбрать территорию в сервисе «Земля для стройки» и совершить бесшовный переход на сервис [«Земля просто»](https://nspd.gov.ru/land-nspd).

Нарисовать контуры желаемого участка на карте.

Система автоматически проверит его на соответствие требованиям к образованию земельных участков и подготовит схему в виде электронного документа.

Скачать готовый файл в формате PDF или загрузить его на Портал госуслуг для дальнейшей подачи заявления в уполномоченный орган.

Ранее для подготовки схемы людям приходилось обращаться к кадастровым инженерам, тратить на это от 15 до 30 тыс. рублей и ждать не менее недели. Сейчас такую схему можно нарисовать всего за 3 минуты.

Шаг 3. Направляем заявление в уполномоченный орган

Далее нужно подать заявление в уполномоченный орган о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Для этого НСПД автоматически перенаправит вас на Портал госуслуг

Уполномоченный орган размещает уведомление о поступившем заявлении. Если после этого другие лица не направили заявления о желании получить данный земельный участок, уполномоченный орган в течение 20 дней принимает решение об утверждении схемы расположения участка и предварительном согласовании предоставления участка без торгов.

Если после подачи заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка поступили заявления от других заинтересованных лиц, то участок будет предоставляться на конкурентных условиях согласно Земельному кодексу РФ. В этом случае вам потребуется принять участие в торгах, по результатам которых победитель получает участок в аренду или собственность.

В этом случае уполномоченный орган самостоятельно проведет кадастровые работы в отношении земельного участка, а если вы станете победителем аукциона – обратится в Росреестр за регистрацией права собственности (аренды) на ваш участок.

Шаг №4. Проводим кадастровые работы (если участок предоставляется без торгов)

Если схема расположения участка утверждена, и решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка без торгов принято (соответствующее уведомление поступит вам в личный кабинет на Портале госуслуг), далее вам необходимо провести кадастровые работы и подготовить межевой план, чтобы поставить земельный участок на кадастровый учет.

Для этого нужно найти кадастрового инженера. К примеру, можно обратиться в [ППК «Роскадастр»](https://kadastr.ru/services/kadastrovye-raboty/). Обратим внимание, что сроки кадастровых работ сегодня не превышают 3-х дней.

Шаг №5. Подаем заявление о предоставлении земельного участка без торгов

После постановки участка на кадастровый учет вам необходимо обратиться в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка без торгов. В течение 20-ти дней ваше обращение будет рассмотрено. Подать такое заявление можно на Портале госуслуг.

После принятия соответствующего решения либо заключения договора уполномоченный орган должен самостоятельно обратиться в Росреестр за регистрацией прав на ваш земельный участок.

Шаг №6. Направляем уведомление о начале строительства жилого дома

После того, как права на участок зарегистрированы, вы можете приступить к строительству жилого дома. При этом важно правильно спланировать размещение будущего жилого дома на земельном участке с соблюдением необходимых отступов от ограждений и всех градостроительных норм и правил.

В этом вам поможет сервис [«Индивидуальное жилищное строительство»](https://nspd.gov.ru/individual-housing-construction), с помощью которого можно подготовить схематичное изображение размещения жилого дома в границах своего земельного участка.

Сервис помогает спланировать размещение дома с учетом этажности, максимальной площади застройки и подготовить схему. Как и в предыдущих сервисах, система не позволит разместить дом с нарушениями.

Сформированная схема расположения жилого дома направляется в уполномоченный орган с уведомлением о начале строительства через Портал госуслуг.

В 7-дневный срок уполномоченный орган уведомляет о соответствии планируемого жилого дома нормативным требованиям.

Для строительства индивидуального жилого дома собственнику земельного участка предоставляется в целом 10 лет, в том числе: 3 года – на освоение земельного участка (при необходимости) и 7 лет – непосредственно на строительство дома.

Шаг №7. Регистрируем право собственности на построенный дом

После завершения строительства человек должен зарегистрировать свой дом. В первую очередь, для защиты своих же законных прав и интересов, чтобы избежать возможных юридических проблем в будущем.

Для этого необходимо подготовить технический план построенного дома и направить уведомление об окончании строительства в уполномоченный орган. Технический план также готовят кадастровые инженеры, в том числе инженеры [ППК «Роскадастр».](https://kadastr.ru/services/kadastrovye-raboty/)

Направить уведомление можно также с помощью Портала госуслуг.

Если все документы в порядке, уполномоченный орган самостоятельно подает документы в Росреестр для кадастрового учета и регистрации вашего права собственности на построенный жилой дом.

Кроме того, подать документы на кадастровый учет и регистрацию прав вы можете самостоятельно – в личном кабинете на сайте Росреестра либо в МФЦ.

**6. Правительство законодательно закрепило возможность использования Росреестром беспилотников для проведения госземнадзора.**

Правительством РФ принято [постановление](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202508050010?index=1) «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам организации и осуществления федерального государственного земельного контроля (надзора)», которым в том числе предусмотрена возможность применения Росреестром беспилотных авиационных систем для проведения контрольных (надзорных) мероприятий.

Документ законодательно закрепляет практику использования Росреестром, Россельхознадзором и Росприроднадзором беспилотных авиационных систем (БАС).

Отметим, что Росреестром БАС применяются с 2018 года. В 2017-2018 годах ведомством в целях внедрения дистанционных технологий при проведении государственного земельного надзора был реализован проект по использованию БАС в двух пилотных регионах – Тульской области и Республике Татарстан. Анализ его результатов показал целесообразность применения БПЛА для проведения мероприятий по земельному надзору.

Данные дистанционного зондирования земли (снимки и ортофотопланы), полученные с помощью БПЛА, применяются для определения фактического использования земельных участков, координат характерных точек границ земельных участков. Полученная информация сравнивается со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, для выявления признаков нарушений требований земельного законодательства.

Применение БАС позволяет до минимума сократить количество проводимых контрольных (надзорных) мероприятий во взаимодействии с контролируемыми лицами. Росреестр выполняет государственный земельный надзор с целью защитить законные права и интересы правообладателей от действий нарушителей земельного законодательства. К числу наиболее частых нарушений относятся самовольное занятие земельного участка, а также неиспользование земельного участка или его использование не по назначению.

В настоящее время Росреестр и его территориальные органы имеют 126 беспилотных воздушных судов. Сотрудники, осуществляющие пилотирование БАС, проходят обучение на базе созданного в ППК «Роскадастр» Корпоративного университета.

В 2024 году и первом полугодии 2025 года территориальными органами Росреестра проведено 2 547 полетов и обследовано более 142,9 тыс. га земель.

Кроме того, в рамках изменений закреплено право инспекторов использовать мобильное приложение [«Инспектор»](https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-vnedril-prilozhenie-inspektor-dlya-onlayn-konsultatsiy-po-voprosam-zemelnogo-kontrolya-nad/) при проведении контрольных (надзорных) мероприятий.

Приложение «Инспектор» разработано Минэкономразвития совместно с Минцифры на базе государственной информационной системы «Типовое облачное решение по автоматизации контрольной (надзорной) деятельности». Сегодня с его помощью граждане, индивидуальные предприниматели и организации могут в онлайн-режиме получить консультацию по вопросам осуществления государственного контроля (надзора) или участвовать в проведении профилактического визита.

Данный сервис поможет гражданам и бизнесу в максимально доступной форме разобраться во всех интересующих вопросах в сфере государственного земельного контроля (надзора), повысить правовую грамотность в вопросах использования земель и, как следствие, снизить количество нарушений обязательных требований.

Предполагается, что в ближайшее время с помощью приложения территориальные органы Росреестра также будут проводить отдельные виды контрольных (надзорных) мероприятий: выездные проверки, инспекционные визиты, рейдовые осмотры.

Новый сервис гармонично интегрируется в цифровую экосистему Росреестра, которая уже включает современные решения на основе искусственного интеллекта. В частности, «Цифровой помощник – ЕВА» помогает превентивно выявлять ошибки при подаче документов на регистрацию в МФЦ, что сокращает время приема документов и минимизирует количество ошибок при подаче заявления. А сервис «Умный кадастр» при помощи нейронных сетей позволяет массово выявлять незарегистрированные объекты недвижимости, исключая ручной точечный анализ и подворовой обход.

**7. Росреестр и Минстрой РФ обсудили перспективы применения искусственного интеллекта для оказания услуг.**

В Росреестре состоялось совместное с Минстроем России и ППК «Роскадастр» межведомственное рабочее совещание, посвященное стратегическому планированию внедрения и использования технологий искусственного интеллекта (ИИ) в операционной деятельности и развитии информационных систем.

Специалисты Росреестра и ППК «Роскадастр» продемонстрировали опыт внедрения технологий ИИ для оптимизации текущих бизнес-процессов оказания государственных услуг, а также обсудили возможности реализации совместных проектов, в том числе в целях сокращения строительного инвестиционного цикла.

Заместитель руководителя Росреестра Максим Смирнов подчеркнул: «Росреестр – одно из первых ведомств, которое внедрило в свою деятельность высокотехнологичные сервисы на основе искусственного интеллекта. Это позволило усовершенствовать процедуры государственных услуг по регистрации прав и кадастровому учету, а также контрольно-надзорной деятельности ведомства. В результате повысилась скорость оказываемых службой услуг, что важно для граждан, ведь наши услуги являются наиболее массовыми и востребованными. Вместе с коллегами из Минстроя РФ проработаем возможность реализации совместных проектов на основе ИИ в целях дальнейшей цифровизации строительной отрасли и отрасли территориального планирования».

Начальник Управления стратегического развития и цифровой трансформации Росреестра Сергей Белокопытов отметил преимущества использования сервиса «Цифровой помощник регистратора – ЕВА»: «С помощью технологий ИИ сервис помогает провести предварительную автоматическую проверку документов и сделок с недвижимостью как на стадии приема обращений в МФЦ, так и на стадии их последующей обработки в Росреестре. Существенно сократились время приема документов и правовой экспертизы – до 5 и 7 минут соответственно, минимизированы технические ошибки. «Цифровой помощник» увеличивает производительность работы регистратора прав. Сегодня с помощью «ЕВЫ» специалисты могут зарегистрировать по 30-40 сделок в день».

Заместитель генерального директора – директор филиала ППК «Роскадастр» ЦИТ «Роскадастр-Инфотех» Олег Чашин рассказал о перспективах внедрения технологий ИИ в Ведомственном центре телефонного обслуживания Росреестра. «Реализация модуля речевой аналитики и предоставление предиктивной информации оператору обеспечит систематизацию распределения вызовов и генерацию подсказок для скорейшей и безошибочной обработки запроса. Также это позволит внедрить функцию автоматического ответа на типовые вопросы заявителей без привлечения специалиста телефонного центра», - отметил он.

Заместитель директора филиала ППК «Роскадастр» ЦИТ «Роскадастр-Инфотех» Василий Баландин продемонстрировал работу сервиса Единой цифровой платформы «Национальная система пространственных данных» «Умный кадастр» («Умка»). В контрольно-надзорной деятельности применение сервиса позволяет массово выявлять незарегистрированные объекты недвижимости.

По его словам, на сегодняшний день с помощью «Умки» возможно выявлять порядка 40 тыс. объектов в день. Нейронные сети используются для распознавания объектов по данным дистанционного зондирования Земли, после чего проводится пространственный анализ на соответствие выявленных объектов данным ЕГРН и Государственного адресного реестра. После сопоставления происходит визуализация потенциальных нарушений на карте для сотрудников контрольно-надзорной деятельности и предоставляются инструменты для принятия мер реагирования.

Директор департамента цифрового развития Минстроя России Николай Парфентьев поделился практикой использования технологий ИИ при рассмотрении обращений граждан.

По результатам совещания был принят ряд решений по дальнейшему сотрудничеству. В частности, до конца 2025 года планируется проработать вопрос переиспользования технологий на основе ИИ при развитии цифровых сервисов, включая ПО «Помощник эксперта (Работа с документами)» и сервис ФГИС ЕГРН «Цифровой помощник регистратора Ева», использовать опыт работы с сервисом ФГИС ЕЦП НСПД «Умный кадастр» при подготовке документации по планировке территорий. Кроме того, будет рассмотрена возможность создания совместных интеграционных решений в части расчета градостроительного потенциала территорий при участии АО «ДОМ РФ».

**8. Росреестр напоминает о применении с 1 сентября 2025 г. признаков неиспользования земельных участков.**

С 1 сентября 2025 года вступает в силу [постановление Правительства РФ](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202506020049?ysclid=mdswxepsjy510352874) № 826 от 31.05.2025, которым утверждён перечень признаков неиспользования земельных участков из состава земель населённых пунктов, садовых и огородных земельных участков. Документ содержит критерии, которые позволят оценить, используются ли земельные участки в соответствии с целевым назначением или нет.

Напомним, перечень разработан в рамках реализации [Федерального закона № 307-ФЗ](https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-razyasnil-kak-budet-rabotat-zakon-ob-osvoenii-i-ispolzovanii-uchastkov/), который вступил в силу с 1 марта 2025 года и определяет в том числе трёхлетний срок для освоения земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, садовых и огородных земельных участков. По новым правилам, правообладатели земельных участков, которые невозможно использовать сразу после приобретения прав, должны приступить к их использованию после проведения мероприятий по освоению. Перечень таких [мероприятий](https://rosreestr.gov.ru/press/archive/pravitelstvo-utverdilo-perechen-meropriyatiy-neobkhodimykh-dlya-osvoeniya-zemelnogo-uchastka/) также утвержден соответствующим распоряжением Правительства РФ.

«Признаки неиспользования земельных участков решают сразу две ключевых задачи: во-первых, это защита добросовестных собственников от необоснованных жалоб, претензий и оценочных суждений инспектора. Теперь решение о наличии или отсутствии нарушения будет приниматься исключительно на основе утвержденных признаков. Во-вторых, это механизм воздействия на тех, кто бросил свою землю и не использует ее годами. Такого быть не должно. Земля – это ресурс, который необходимо использовать по целевому назначению. От заброшенных и неэффективно используемых земель страдают не только добросовестные землепользователи и владельцы, но и государство в целом», - сказал руководитель Росреестра Олег Скуфинский.

Руководствуясь перечнем признаков неиспользования, правообладатели будут знать, чего нельзя допускать на своих земельных участках, и смогут своевременно принять меры, необходимые для соблюдения законодательства.

Например, садовые, огородные и приусадебные земельные участки не должны быть заросшими сорными растениями. Если через один год после того, как состояние участка зафиксировал инспектор, на 50% его площади останутся сорные растения высотой более 1 метра, а также деревья и кустарники, не являющиеся предметами благоустройства и озеленения, это будет свидетельствовать о неиспользовании участка и являться нарушением земельного законодательства.

Для земельных участков, предназначенных для строительства, таким признаком станет отсутствие построенного и оформленного здания, сооружения в течение 5 лет с момента оформления прав на земельный участок. При этом установлены случаи, когда такой срок может быть иным – например, если он указан в разрешении на строительство или решении о комплексном развитии территории.

Для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, введен аналогичный признак неиспользования. При этом срок для строительства индивидуального жилого дома и регистрации права на него увеличен до 7 лет с момента оформления прав на земельный участок.

Если на земельном участке уже построены здание либо сооружение, то необходимо содержать их в надлежащем состоянии, не допускать разрушения крыши, стен, выпадения окон или стекол из окон. В случае, если такие разрушения имеют место, собственник должен в течение года с момента фиксации состояния участка инспектором приступить к восстановлению зданий или сооружений. Иначе это также будет свидетельствовать о неиспользовании земельного участка.

Кроме того, для всех земельных участков в границах населённых пунктов, а также садовых и огородных участков общим признаком неиспользования является захламление или загрязнение отходами более 50% их площади.

**9. В первом полугодии 2025 года россияне установили более 700 тыс. запретов на регистрацию сделок без личного участия.**

За январь - июнь 2025 года в Росреестр поступило более 738 тыс. заявлений о запрете регистрации сделок без личного участия собственника, что более чем в 2 раза превышает показатели аналогичного периода прошлого года (318 тыс.).

Запрет о проведении сделок без личного участия собственника вносится в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) по заявлению правообладателя. Эта мера - один из самых надежных способов защиты от попыток совершения актов мошенничества и предотвращения незаконных сделок с недвижимостью.

«Услуга действует с 2013 года и продолжает показывать свою востребованность как один из самых надежных инструментов в борьбе с мошенничеством. Активная динамика свидетельствует о том, что всё больше граждан предпринимают меры для защиты своей собственности. При этом растет количество заявлений, поданных в электронном виде. В первом полугодии 2024 года их было 53 тыс. (16,5%), а с начала 2025-го - более 177 тыс. (24%). После внесения такой записи в ЕГРН все заявления, поданные в отношении объекта недвижимости без личного участия правообладателя или его нотариально доверенного лица, будут возвращаться без рассмотрения. Также растет популярность получения услуги в электронном виде», - сказала заместитель руководителя Росреестра Татьяна Громова.

Напомним, что для внесения в ЕГРН записи о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права или обременения объекта недвижимости без личного участия собственника или его представителя необходимо подать соответствующее заявление. Это можно сделать онлайн посредством официального сайта Росреестра, через личный кабинет на Госуслугах или лично при обращении в МФЦ.

Заявление может быть представлено только лицом, указанным в реестре недвижимости в качестве собственника. Кроме него, заявление может подать его законный представитель либо представитель по доверенности.

Добавим, что запись о невозможности регистрационных действий без личного участия погашается при регистрации перехода права на объект недвижимости либо при поступлении заявления собственника об отзыве ранее представленного заявления, а также на основании решения суда.

Существует также ряд случаев, в которых документы, поступившие не от собственника, будут рассмотрены, несмотря на запрет:

заявление подаёт нотариус при регистрации права на основании нотариально удостоверенной сделки или иного нотариального действия (при условии совершения сделки при личном участии правообладателя);

заявление подаёт любая сторона нотариально удостоверенной сделки;

заявление подано на государственную регистрацию прав, возникающих при наследовании.

**10. С начала 2025 года Росреестр зарегистрировал более 309 тыс. договоров аренды земельных участков.**

Свыше 309 тыс. договоров аренды земельных участков зарегистрировали граждане России в Росреестре с начала 2025 года. Это сопоставимо с показателями за аналогичный период прошлого года (313 тыс.). Об этом сообщил заместитель руководителя ведомства Максим Смирнов.

Он также отметил, что согласно законодательству, государственная регистрация договоров аренды земельных участков, зданий, помещений, сооружений и машино-мест является обязательной при заключении соглашений на срок от одного года. Служба уделяет большое внимание повышению качества учётно-регистрационной деятельности, обеспечивая оперативность, доступность и удобство предоставления услуг для граждан и бизнеса. Так, например, сегодня средний срок оформления договоров аренды составляет всего 24 часа.

Лидерами по числу зарегистрированных договоров аренды земельных участков стали Сибирский (56,7 тыс. договоров), Приволжский (54 тыс.) и Центральный (46,1 тыс.) федеральные округа. Чуть ниже показатели в Южном (41,4 тыс.) и Уральском (30,7 тыс.) федеральных округах. Среди регионов наибольшую активность проявили Алтайский край (19 тыс.), Ростовская область (11,8 тыс.), Республика Башкортостан (10,2 тыс.) и Чеченская Республика (8,9 тыс.).

Кроме того, с начала 2025 года ведомством зарегистрировано 55,2 тыс. договоров аренды зданий, что почти на 55% больше, чем за аналогичный период прошлого года (35,8 тыс.). Лидером по этому показателю стала Пензенская область (24 тыс.).

Что касается договоров аренды помещений, то их с начала года зарегистрировано 34,8 тыс. Наиболее востребованы они в Москве (3,9 тыс.), Санкт-Петербурге (3,7 тыс.) и Краснодарском крае (1,7 тыс.).

Отмечается положительная динамика и при регистрации договоров аренды сооружений – за первые два квартала 2025 года их число достигло 15,6 тыс. Больше всего таких договоров заключено в Тюменской области (2 тыс.).

**11. Более 16 млн прав собственности на объекты недвижимости оформили россияне с 2006 года в рамках «дачной амнистии».**

Россияне с 2006 года в рамках «дачной амнистии» зарегистрировали свыше 16 млн прав собственности в отношении объектов недвижимости. Из них 7,8 млн прав на земельные участки, 4,7 млн – на индивидуальные жилые дома и 3,5 млн – на садовые дома.

Сегодня «дачной амнистией» называют законы, которые упрощают оформление документов на жилые и садовые дома, хозяйственные постройки или земельные участки, используемые гражданами для размещения жилого дома.

Руководитель Росреестра Олег Скуфинский отметил, что «за 19 лет действия «дачной амнистии» ею воспользовались более 16 млн граждан. Свыше 8,3 млн (52 %) прав на земельные участки и отдельные виды зданий и сооружений, в том числе садовые дома, были оформлены до 2011 года. Этот упрощённый порядок регистрации прав на определенные объекты недвижимости позволяет людям избежать ненужной бумажной волокиты и судебных разбирательств, оказывает положительное влияние на динамику развития индивидуального жилищного строительства и гражданского оборота недвижимости».

До 1 марта 2031 года при определенных условиях можно оформить в упрощённом порядке права на жилые дома, возведённые до 14.05.1998, и земельные участки под ними.

Также в упрощённом порядке можно оформить в собственность хозяйственные постройки, в отношении которых до 01.01.2013 осуществлён государственный технический учет (техническая инвентаризация). К таким объектам относятся сараи, бани, погреба, летние кухни, колодцы, навесы и другие хозяйственные постройки, которые расположены на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) и садоводства. Подробнее о них мы рассказывали [ранее](https://rosreestr.gov.ru/press/archive/kakie-khozpostroyki-neobkhodimo-registrirovat-v-rosreestre/). Незарегистрированные хозпостройки – это не только незаконно, но и неудобно, например, их нельзя застраховать. Постановка на учёт помогает обезопасить постройки от сноса и получить компенсацию в случае утраты имущества.

В настоящее время о строительстве жилых и садовых домов необходимо уведомлять орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство.

При этом по «дачной амнистии» до 01.03.2031 без такого уведомления допускается кадастровый учёт и регистрация прав на садовые и жилые дома, расположенные на садовых земельных участках, а также земельных участках для ИЖС или ведения ЛПХ в границах населенного пункта (или с приравненными к ним видам разрешенного использования), для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности. Кроме того, не требуется направлять уведомление в отношении жилого или садового дома, созданных на садовом земельном участке либо земельном участке, предназначенном для ИЖС или ведения ЛПХ в границах населенного пункта, кадастровый учет которых осуществлен до 04.08.2018.

Для оформления прав на объект капитального строительства в рамках «дачной амнистии» необходимо представить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учёте и (или) государственной регистрации прав и технический план, для подготовки которого можно обратиться в ППК «Роскадастр». Подготовленный пакет документов можно представить, как в бумажном виде – при личном визите в МФЦ, так и в электронном (при наличии сертификата усиленной квалифицированной электронной подписи) через личный кабинет на сайте Росреестра.

**12. Росреестр поделился с индийскими коллегами опытом создания платформы НСПД и ее сервисов.**

Росреестр рассказал о создании и развитии ФГИС ЕЦП «Национальная система пространственных данных» (НСПД), а также о функционировании ее сервисов специалистам Геодезической службы Индии. Об этом речь шла на вебинаре в рамках реализации [меморандума](https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-i-geodezicheskaya-sluzhba-indii-budut-sotrudnichat-v-sfere-geoprostranstvennykh-tekhnologii/) о взаимопонимании между профильными ведомствами государств.

Участниками мероприятия стали представители Росреестра, ППК «Роскадастр», ее филиала ЦИТ «Роскадастр-Инфотех», Геодезической службы Индии и Министерства иностранных дел республики.

«Вебинар по обмену опытом в рамках реализации двустороннего плана сотрудничества между нашими ведомствами стал вторым. В этот раз наши специалисты поделились опытом по созданию Национальной системы пространственных данных и ознакомились с работой индийских коллег в этом направлении. Мы готовы делиться своими наработками и поддержать инициативы по развитию взаимовыгодного российско-индийского сотрудничества», – отметила исполняющая обязанности начальника Управления международного сотрудничества, информационной политики и специальных проектов Росреестра Галина Кириченко.

Первое совместное мероприятие по обмену опытом с Геодезической службой Индии [состоялось](https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-i-geodezicheskaya-sluzhba-indii-proveli-pervuyu-vstrechu-po-obmenu-opytom-v-ramkakh-memora/?sphrase_id=5210943) в апреле этого года. Тогда российские специалисты рассказали об основных нормативных и правовых документах, регулирующих федеральный государственный контроль (надзор) в области геодезии и картографии, а также о лицензировании и цифровизации сферы.

Кроме того, во время ПМЭФ-2025 ППК «Роскадастр» [провела](https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rossiya-i-indiya-obsudili-sotrudnichestvo-v-sfere-geoinformatsionnykh-tekhnologiy/?sphrase_id=5210943) видеоконференцию с представителями Индии. Стороны выразили готовность к развитию практического сотрудничества, а индийские коллеги проявили интерес к адаптации технологии НСПД под специфику своего рынка.

«Новая встреча стала важной вехой в сотрудничестве Геодезической cлужбы Индии и Росреестра. Мы надеемся, что не только обменялись знаниями и опытом, но и выработали общее видение по использованию новых технологий для решения сложных вопросов, в том числе для развития системы пространственных данных. Мы готовы перенимать передовой опыт, который будет полезным для наших стран», - отметил помощник Главного геодезиста Индии по вопросам политики и координации Шаилеш Кумар Синха.

Исполняющий обязанности начальника Управления развития национальной системы пространственных данных Сергей Щеглов рассказал о результатах развития платформы НСПД после введения ее в эксплуатацию (декабрь 2023 года) и тех задачах, которые стоят перед ведомством до 2030 года. В настоящее время в НСПД интегрированы информационные системы 54 регионов страны, до конца 2025 года их будет 64, а к 2030 году планируется подключение информационных систем всех регионов. Сейчас платформа НСПД обладает мощностью, при которой 25-30 тыс. пользователей могут единовременно использовать ее возможности без задержек и сбоев.

В свою очередь, специалисты Геодезической службы Индии поделились опытом по разработке инфраструктуры пространственных данных и дальнейшими планами по ее развитию. В частности, они рассказали об основных наборах данных с различным разрешением, их классификации, реализации проекта по сбору данных 3D в 133 городах Индии, сборе данных о приливах и отливах с помощью станций, расположенных в портах. Геоплатформу планируют ввести в эксплуатацию в течение ближайших 6 месяцев.

В ходе дискуссии Сергей Щеглов отметил интересный опыт Геодезической службы Индии по созданию трехмерных пространственных данных. Он уточнил у специалистов Геодезической службы Индии, как организована проверка достоверности данных при использовании технологий краудсорсинг (crowdsourcing), а также модель монетизации доступа к данным платформы.

Индийские коллеги акцентировали внимание на масштабной работе российских специалистов за 1,5 года по развитию НСПД, их заинтересовали модель хранение данных, которая реализована на платформе, а также российский опыт развития собственного программного и аппаратного обеспечения, позволивший создать столь масштабную и высоконагруженную цифровую платформу.

В ходе вебинара стороны договорились продолжить реализацию межведомственного плана сотрудничества на 2025 год и определить дату следующего мероприятия по обмену опытом.

**13. Предлагаем оценить качество предоставления государственной услуги по лицензированию геодезической и картографической деятельности.**

Росреестр в целях повышения качества предоставления государственных услуг с 1 июля 2025 года по 10 августа 2025 года проводит опрос об удовлетворенности качеством предоставления государственной услуги по лицензированию геодезической и картографической деятельности.

Предлагаем пройти опрос [через Платформу обратной связи](https://pos.gosuslugi.ru/lkp/polls/528236/).

Опрос полностью анонимный, но перед его прохождением нужно авторизоваться через учетную запись на Госуслугах.

Нам очень важно получить обратную связь!

**14. Цифра дня: новосибирским Росреестром проведено 1393 мероприятия для подконтрольных субъектов.**

В 2025 году специалистами новосибирского Росреестра продолжается профилактическая работа по предупреждению нарушений обязательных требований земельного законодательства, законодательства о геодезии и картографии.

Утверждены специальные программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

В 1 полугодии 2025 года в регионе проведено 1393 мероприятия для подконтрольных субъектов.

Проведено 69 консультаций о профилактике нарушений обязательных требований земельного законодательства и законодательства в сфере лицензирования геодезической и картографической деятельности.

К лицензиатам проведено два обязательных профилактических визита в форме профилактической беседы и информирования об обязательных требованиях, которые предъявляются к их деятельности.

В рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) объявлено 1052 предостережения о недопустимости нарушения требований земельного законодательства.

В рамках федерального государственного контроля (надзора) в области геодезии и картографии объявлено 17 предостережений о недопустимости нарушения требований законодательства о наименованиях географических объектов.

Осуществлялось публичное информирование посредством официального сайта Росреестра и средств массовой информации – в городе и районах области опубликовано более 100 материалов.

В целях повышения эффективности надзорной деятельности в сфере земельного законодательства состоялось 10 совместных мероприятий с органами местного самоуправления.

По вопросам организации и проведения проверок, соблюдения требований законодательства при осуществлении федерального государственного контроля (надзора) руководством новосибирского Росреестра проведено 8 личных приемов.

Результаты профилактических мероприятий оценивают сами подконтрольные субъекты. Полученные показатели свидетельствуют об информированности об обязательных требованиях законодательства, их понятности, доступности информации об изменениях обязательных требований, удовлетворенности проведенными профилактическими визитами.

Информация о проведении профилактических мероприятий по каждому виду контроля (надзора) размещена в региональном блоке Управления на официальном сайте [Росреестра](https://rosreestr.gov.ru/open-service/audits/).

**15. Новосибирским Росреестром рассмотрено 2002 обращения в I полугодии 2025 года.**

Более 2000 обращений рассмотрено региональным Росреестром с начала 2025 года.

Большая часть вопросов касалась порядка осуществления государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (65,8%). Реже заявители обращались по вопросам земельного контроля (надзора) (13,4%), контроля за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих (9,4%). Обращения по вопросам землеустройства, установления границ, кадастровой оценки, надзора в области геодезии и картографии, лицензирования составили 2%.

Почти половина обращений рассмотрена в течение 15 дней.

Средний срок рассмотрения обращений составил 18 дней.

Направить обращение в Управление можно одним из следующих способов:

по почте (по адресу ул. Державина, 28, г. Новосибирск, 630091), в письменном виде через боксы для приема корреспонденции, установленные в помещениях Управления, по факсу 8 383 227 10 09,

в форме электронного документа посредством сервиса «[Отправить обращение» на официальном сайте Росреестра](https://rosreestr.gov.ru/eservices/services/tickets/).

В связи с изменением Закона о порядке рассмотрения обращений граждан для подачи электронного обращения необходимо подтвердить личность автора обращения.

Электронные обращения, направляемые на официальный адрес электронной почты Управления, в работу не принимаются.

**16. В Новосибирском Росреестре прошла «горячая» телефонная линия, приуроченная ко дню строителя.**

Публикуем ответы на поступившие вопросы об особенностях перехода права собственности на  незавершенный строительством объект.

В ходе «горячей» линии даны ответы на следующие вопросы.

Особенности постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности на незавершенный строительством объект.

Объект незавершенного строительства подлежит кадастровому учету и регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Если право собственности на земельный участок, на котором находится строящейся объект, ранее зарегистрировано не было, то проводится:

– кадастровый учет земельного участка и государственная регистрация права собственности на земельный участок;

– кадастровый учет и регистрация прав на этот объект.

Для кадастрового учета незавершенного строительством объекта и регистрации на него права собственности потребуется одно заявление.

Для государственной регистрации права собственности необходимо предоставить:

– разрешение на строительство;

– правоустанавливающий документ на земельный участок (если право на земельный участок зарегистрировано ранее - правоустанавливающий документ предоставлять не требуется);

– технический план объекта, незавершенного строительством;

– нотариально удостоверенная доверенность, которая подтверждает полномочия  представителя заявителя.

В отношении некоторых объектов – объекты индивидуального жилищного строительства, вспомогательные объекты – бани, гаражи - разрешение на строительство не требуется. Для постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности этих строящихся объектов достаточно предоставить технический план.

Если проводится кадастровый учет земельного участка, то потребуется межевой план.

О порядке предоставления заявлений на государственную регистрацию перехода права собственности на незавершенный строительством объект:

Для государственной регистрации перехода права собственности необходимо представить заявления всеми участниками сделки, подготовить договор и уплатить государственную пошлину.

Для подачи документов можно выбрать любой удобный способ:

- обратиться в офис ГАУ НСО «МФЦ» и подать документы на бумажном носителе;

- подать документы в электроном виде через официальный сайт Росреестра. Обращаем внимание, что документы должны быть подписаны усиленными квалификационными электронными подписями всех сторон сделки;

- обратиться к нотариусу.

О требованиях к договорам, заключенным с целью реализации незавершенного строительством объекта:

Что необходимо проверить покупателю до заключения сделки:

- зарегистрированное право продавца в ЕГРН;

- соответствие разрешения на строительства фактическому объекту (разрешительная документация);

- корректность технического плана (ошибки в описании объекта, его границ, координат или степени готовности);

- соответствие разрешенного использования земельного участка;

- отсутствие споров о границах земельного участка;

- отсутствие обременений объектов недвижимости (аресты, залоги);

- что границы земельного участка уточнены.

**17. «В 1 полугодии 2025 года в Новосибирской области обследовано более 95 тысяч гектаров земли».**

Новосибирский Росреестр за 1 полугодие провел 2109 наблюдений за соблюдением обязательных требований земельного законодательства в регионе, 746 выездных обследований земельных участков. Всего обследовано 96 480 тысяч гектаров земель, владельцам земельных участков выдано 1052 предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований земельного законодательства.

Такие обследования проводятся без непосредственного участия собственников земельных участков, а при наблюдении за соблюдением обязательных требований земельного законодательства инспекторы самостоятельно исследуют состояние и способы использования земельного участка на основании информации во всех доступных, легальных источниках, не выезжая на местность.

Напоминаем, что правообладатели земельных участков имеют возможность самостоятельно оценить соблюдение обязательных требований земельного законодательства на сайте [Росреестра](https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennyy-nadzor/gosudarstvennyy-zemelnyy-kontrol-nadzor/samostoyatelnaya-otsenka-soblyudeniya-obyazatelnykh-trebovaniy/) в разделе «Деятельность – Государственный надзор – Государственный земельный надзор - Самостоятельная оценка соблюдения обязательных требований».

**18. Вопросы применения Национальной системы пространственных данных обсудили в ходе рабочего совещания в р.п. Краснозерское Новосибирской области.**

Продолжается серия рабочих встреч руководства новосибирского Росреестра с представителями органов местного самоуправления Новосибирской области.

На минувшей неделе встреча прошла в рабочем поселке Краснозерское с участием руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Светланы Рягузовой, заместителя руководителя Управления Ивана Пархоменко, и.о. главы Краснозерского района Марины Шевлюга, представителей администрации и сельских советов района.

Руководитель регионального Росреестра Светлана Рягузова выступила перед участниками с приветственным словом, в котором отметила большое значение эффективного взаимодействия Управления Росреестра и органов местного самоуправления для решения задач в области повышения качества оказания услуг населению и развития региона.

Представители Управления Росреестра по Новосибирской области продемонстрировали результаты по наполнению Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) необходимыми сведениями в части объектов недвижимости и границ Краснозерского района.

Так, результативность выполнения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в районе составила 81%, этот показатель немного ниже среднего по региону (83%). Организована работа по установлению границ земельных участков и административно-территориальных границ, в результате в ЕГРН внесены 40% границ земельных участков Краснозерского района, 90% границ населенных пунктов и 97,7% границ территориальных зон. Результаты комплексных кадастровых работ, проведенных в районе в предыдущие годы, способствовали положительной динамике в части внесения в ЕГРН полных и точных сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон, всего в течение 2024-2024гг такие работы проведены в отношении 20 кадастровых кварталов.

Из 145 объектов муниципальной собственности в реестр недвижимости внесены сведения в отношении 29, данную работу планируется завершить до конца 2026 года.

Заместитель руководителя новосибирского Росреестра Иван Пархоменко продемонстрировал участникам встречи возможности платформы «Национальная система пространственных данных» (НСПД) для оказания муниципальных услуг, показал, как работать с самым востребованным для специалистов муниципальных образований сервисом НСПД «Градостроительная проработка онлайн».

Особое внимание в выступлении заместителя руководителя новосибирского Росреестра было уделено вопросам проведения мероприятий муниципального земельного контроля:

«В целях соблюдения владельцами земельных участков обязательных требований земельного законодательства рекомендуем органам местного самоуправления проводить плановую профилактическую работу в целях предупреждения нарушений требований земельного законодательства, проведения разъяснительной работы среди землепользователей», - отметил Иван Пархоменко.

В рамках выступлений были озвучены новеллы законодательства 2025 года в сфере оформления недвижимости, также были даны разъяснения о признаках неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых и огородных участков, перечень которых вступает в силу с 1 сентября 2025 года в соответствии с [постановлением Правительства](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202506020049?ysclid=mdswxepsjy510352874) РФ от 31.05.2025 № 826. Теперь правообладатели будут четко знать, чего нельзя допускать на своих земельных участках, а также сроки для принятия мер по самостоятельному устранению признаков неиспользования земли.

Перед органами местного самоуправления поставлены задачи о завершении работ по наполнению ЕГРН полными и точными сведениями о правообладателях объектов недвижимости, о границах, даны рекомендации по оформлению прав на объекты муниципальной собственности, по расширению практики проведения среди землепользователей контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий по соблюдению требований земельного законодательства.

«Благодарим руководство новосибирского Росреестра за полезную и информативную встречу. Представленная информация обеспечит эффективную работу в сфере недвижимости на территориях муниципальных образований района», - прокомментировала итоги встречи Марина Шевлюга и.о. главы Краснозерского района Новосибирской области.

**19. Более 50 тыс запретов на регистрацию сделок установили новосибирцы.**

С начала 2025 года в Управление Росреестра по Новосибирской области поступило свыше 10 тыс. заявлений о запрете регистрации сделок без личного участия собственника. Это максимальный показатель за всю историю оказания услуги в регионе.

Такой услугой, которая была введена Росреестром в 2013 году в целях борьбы с мошенническими действиями в отношении недвижимости, воспользовались более 50 тыс. новосибирцев.

«Положительная динамика поступающих заявлений о невозможности государственной регистрации сделок с недвижимостью без личного участия собственника свидетельствует об активной позиции новосибирцев по защите своих объектов. За последние три года количество поступающих заявлений о запрете увеличилось в пять раз. При поступлении соответствующего заявления в Едином государственном реестре недвижимости устанавливается особая отметка, которая не позволит зарегистрировать сделку, если в ее процедуре не участвует сам собственник объекта. Данная мера защищает владельцев недвижимости от мошеннических действий и дальнейших длительных судебных   разбирательств», - сообщила руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова.

Для внесения в ЕГРН записи о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права или обременения объекта недвижимости без личного участия собственника или его представителя необходимо подать соответствующее заявление. Это можно сделать онлайн на сайте Росреестра, на портале Госуслуг или лично при обращении в МФЦ.

**20. Профилактический визит**.

Профилактический визит — это один из видов профилактических мероприятий Управления Росреестра по Новосибирской области, который проводится инспектором в виде беседы, в том числе посредством видеосвязи или мобильного приложения «Инспектор», с собственником земельного участка.

Управление Росреестра по Новосибирской области информирует о том, что с 2025 года установлен новый порядок проведения профилактических визитов в рамках осуществления государственного земельного надзора.

Теперь профилактические визиты проводятся по инициативе контрольного (надзорного) органа (обязательный профилактический визит) или по инициативе контролируемого лица.  
Обязательный профилактический визит проводится в отношении конкретных объектов контроля в зависимости от присвоенной им категории риска.  Срок проведения мероприятия составляет не более 10 рабочих дней. В рамках обязательного профилактического визита может проводиться осмотр, истребование необходимых документов, инструментальное обследование. На текущий момент Управлением Росреестра в рамках земельного надзора не проводятся обязательные профилактические визиты, так как законодательством о земельном надзоре не предусмотрена периодичность их проведения.

Профилактический визит по инициативе контролируемого лица проводится только по заявлению субъекта малого предпринимательства, социально ориентированной некоммерческой организации либо государственного или муниципального учреждения. Заявление о проведении профилактического визита подается на Едином портале государственных и муниципальных услуг по ссылке <https://www.gosuslugi.ru/626705/1/form> или в системе «Типовое облачное решение по автоматизации контрольной (надзорной) деятельности» (ГИС ТОР КНД).

**21. Свыше 62,5 тысяч договоров аренды недвижимости зарегистрировано в Новосибирской области.**

Более 62,5 тысяч договоров аренды недвижимого имущества Новосибирской области внесено в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) по состоянию на 1 июля 2025 года. С начала 2025 года внесено более 8 тысяч договоров аренды, увеличив показатель почти на 2%.

Чаще всего аренду новосибирцы регистрируют в отношении земельных участков – 42,8 тысяч актуальных записей внесены в ЕГРН, на эти объекты приходится 68% всех арендных отношений. С начала года зарегистрировано более 6 тысяч договоров аренды земли. Следует отметить, что Сибирский федеральный округ занимает лидирующую позицию среди других федеральных округов по числу регистраций аренды земли в 2025 году с показателем 56,7 тыс. договоров.

Положительная динамика отмечается в Новосибирской области и по регистрации аренды объектов капитального строительства. Треть всех договоров аренды недвижимости в регионе зарегистрировано в отношении зданий, сооружений и помещений – более 19 тысяч. С начала года это количество выросло на 2%.

«Государственная регистрация сделки аренды недвижимого имущества обязательна в случае заключения договора на срок от одного года, - напоминает заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Ивчатова. – Наличие сведений в Едином государственном реестре недвижимости о регистрации аренды земельного участка, квартиры, дома - это защита прав нанимателя, гарантия того, что объект не будет передан другому лицу».

Подать документы для регистрации сделки по аренде можно через любой офис МФЦ вне зависимости от места расположения объекта недвижимости, или в электронном виде через Личный кабинет на официальном [сайте](https://rosreestr.gov.ru/) Росреестра либо на портале Госуслуг.

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». [↑](#footnote-ref-2)
2. Единый государственный реестр недвижимости. [↑](#footnote-ref-3)