

**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,  
а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера,  
касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в марте 2026 года**

№	Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу	Источник нормативного регулирования: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма	Содержание
1.	Государственная Дума	Законопроект № 1194943-8 «О внесении изменения в статью 53 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»	Законопроектом по аналогии с нормой части 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», устанавливающей требование о нотариальном удостоверении договоров ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, предлагается предусмотреть необходимость обязательного нотариального удостоверения договоров ипотеки между физическими лицами, в том числе между индивидуальными предпринимателями, предметом которых является жилое помещение или доля в праве общей собственности на жилое помещение. Таким образом, инициатива обеспечит дополнительную защиту заемщиков - физических лиц, а также превентивный контроль законности по сделкам ипотеки жилых помещений.
2.	Государственная Дума	Законопроект № 1194405-8 «О внесении изменений в статью 12 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»	Законопроект разработан в целях определения возможности исключения сведений с публичной кадастровой карты, а также возобновления отображения таких сведений. Законопроектом предлагается наделить Росреестр полномочиями по созданию комиссии по проведению оценки сведений, отображенных на публичной кадастровой карте, в состав которой включаются представители органа регистрации прав и публично-правовой компании «Роскадастр», а также приглашаются правообладатели таких сведений и представители федеральных органов исполнительной власти. Указанной комиссией будет осуществляться рассмотрение вопроса о прекращении воспроизведения отображенных или возобновления отображения таких сведений на публичной кадастровой карте сведений, на основании заявлений правообладателей таких объектов недвижимости,

			представляемых в орган регистрации прав. При этом в случае получении заявлений от федеральных органов исполнительной власти и Госкорпораций «Росатом» и «Роскосмоса», такие сведения прекращают воспроизводиться на ПКК без необходимости принятия дополнительных решений.
3.	Государственная Дума  01.03.2026	Федеральный закон от 31.07.2025 N 295-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»	Федеральный закон устраняет правовую неопределенность в вопросах установления видов разрешенного использования земельных участков, а также порядка предоставления земель. - установлен перечень документов, которыми определяются виды разрешенного использования земельных участков (градостроительный регламент, лесохозяйственный регламент, положение об особо охраняемой природной территории). - закрепляются случаи, когда использование земельных участков допускается вне зависимости от установленного вида разрешенного использования - для размещения геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети, возведения некапитальных строений, сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы); - вводится понятный порядок выбора видов разрешенного использования - кто, как и при каких условиях может выбрать вид разрешенного использования земельного участка; - в Земельном кодексе закрепляются ситуации, когда разрешенное использование земельного участка устанавливается не регламентом использования земель, а документацией по планировке территории или лицензией на недропользование (для размещения линейных объектов, в границах особой экономической зоны, инновационных научно-технологических центров, территории опережающего развития); - подробно регламентируется порядок определения видов разрешенного использования земельных участков при их образовании.
4.	Росреестр	Приказ Росреестра от 13.10.2025 № П/0372/25	Снимается ограничение по сроку действия приказа Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, которым утверждены в том числе

	24.03.2026	<p>«О внесении изменений в некоторые приказы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сфере государственного кадастрового учета»</p> <p>Зарегистрирован в Минюсте России 12.03.2026 № 85607</p>	<p>требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка. Действие приказа было ограничено до 31.12.2026.</p> <p>Также признан утратившим силу пункт 2 приказа Росреестра от 29.10.2021 № П/0492 «О внесении изменений в некоторые приказы Росреестра в части совершенствования правового регулирования в сфере государственного кадастрового учета гаражей, созданных гражданами для собственных нужд».</p>
5.	Росреестр	<p>Письмо Росреестра от 05.03.2026 N 13-2265-АБ/26</p> <p>«По вопросу наличия в разделе ЕГРН, открытом на земельный участок, на котором с привлечением средств участников долевого строительства осуществляется строительство МКД и (или) иного объекта недвижимости, записей о государственной регистрации арестов, запретов, обременяющих права участников долевого строительства, вытекающие из ДДУ»</p>	<p>Рассмотрен вопрос о внесении в ЕГРН записи о государственной регистрации ареста либо запрета, обременяющего права участника долевого строительства, вытекающие из ДДУ.</p> <p>Сообщается, что поскольку иное не установлено действующими нормативными правовыми актами, такая запись вносится в раздел ЕГРН, открытый на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества.</p> <p>Наличие ареста и (или) запрета, обременяющих исключительно права участника долевого строительства, вытекающие из ДДУ, не является препятствием для правообладателя земельного участка (застройщика) в реализации своих прав в отношении земельного участка, на котором с привлечением средств участников долевого строительства осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (в том числе по распоряжению таким участком, совершению с ним сделок в соответствии с нормами действующего законодательства), поскольку в данном случае объектом ареста (запрета) является право требования участника долевого строительства, вытекающее из ДДУ, а не земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.</p>
6.	Росреестр	<p>Письмо Росреестра от 10.03.2026 № 18-2370-ЛЛ/26</p> <p>«По вопросам выполнения комплексных кадастровых работ»</p>	<p>По вопросу выполнения ККР в отношении многоконтурных земельных участков, земельных участков с наименованием «единое землепользование», фактически занятых линейными объектами.</p>

			<p>Если хотя бы один из контуров границ многоконтурного земельного участка либо граница одного обособленного земельного участка единого землепользования расположены за границами территории выполнения ККР или такие земельные участки заняты линейными объектами, то указанные объекты недвижимости не могут являться объектами ККР. Сведения об указанных объектах недвижимости в карту-план территории не включаются, а в реквизите «7» раздела «Пояснительная записка» карты-плана территории приводятся соответствующие пояснения.</p> <p>При этом, в случае если все контуры многоконтурного земельного участка или все обособленные земельные участки единого землепользования относятся к одному элементу планировочной структуры и такие земельные участки не заняты линейными объектами, то, Росреестр полагает необходимо включать указанные объекты недвижимости в перечень объектов ККР.</p> <p>Если контуры указанных земельных участков располагаются в смежных кадастровых кварталах, в которых выполняются ККР, то есть фактически все расположены в границах территории выполнения ККР, то такие земельные участки также необходимо включать в перечень объектов ККР.</p> <p>По вопросу изменения границ кадастровых кварталов после выполнения ККР., Росреестр сообщил, что изменение границ кадастрового деления по результатам выполнения ККР (в том числе с учетом многоконтурных земельных участков и единых землепользований) возможно в соответствии с требованиями пункта 13 Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, утвержденного приказом Росреестра от 22.05.2023 № П/0183 .</p>
7.	Росреестр	<p>Письмо Росреестра от 06.03.2026 №11-00361/26 «По вопросу, связанному с порядком внесения сведений в ЕГРН о зонах с особыми условиями использования</p>	<p>Сообщается, в частности, что положения части 12 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части порядка внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН</p>

		территории»	применительно к охранным зонам линий и сооружений связи до момента утверждения положения о соответствующей ЗОУИТ в соответствии с требованиями статьи 106 Земельного кодекса РФ могут быть реализованы правообладателями указанных объектов независимо от их разграничения в качестве движимого или недвижимого имущества.
8.	ППК «Роскадастр»	Письмо ППК «Роскадастр» от 24.03.2026 №19-0348/26 «По вопросу начисления платы за предоставление сведений из ЕГРН льготным категориям граждан»	<p>Сообщается, что при личном обращении в МФЦ за получением сведений из ЕГРН объявление заявителя о своей принадлежности к льготной категории граждан при подаче соответствующего запроса является основанием для осуществления сотрудником МФЦ проверки указанного льготного статуса доступными средствами.</p> <p>Начисление платы за предоставление сведений из ЕГРН (в том числе с учетом льготы, установленной пунктом 3 приказа Росреестра от 28.10.2024 № П/0335/24, при предоставлении соответствующего удостоверения) осуществляется сотрудником МФЦ.</p> <p>При необходимости ППК «Роскадастр» может быть осуществлена последующая проверка правильности начисления МФЦ платы в связи с наличием льготы у заявителя в пределах срока предоставления сведений из ЕГРН.</p> <p>Также отмечено, что Росреестром взамен Порядка взимания платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, установленного приказом от 13.05.2020 № П/0144, издан приказ от 25.02.2026 № П/0101/26, утверждающий новый порядок взимания и возврата платы за предоставление сведений из ЕГРН (в настоящее время направлен на государственную регистрацию в Минюст России), которым предусмотрено, что в случае, если заявитель обладает правом на получение льготы по оплате сведений, содержащихся в ЕГРН, вместе с запросом представляется подтверждающий данную льготу документ (копия документа), выданный в соответствии с законодательством РФ, за исключением случаев, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- при представлении запроса в виде бумажного документа при личном обращении заявителем предъявлен QR-код, по которому подтверждение льготного статуса заявителя приравнивается</li> </ul>

			<p>к предъявлению соответствующего бумажного документа;</p> <p>- при представлении запроса в виде электронного документа посредством Единого портала госуслуг подтверждение льготного статуса заявителя осуществляется средствами Единого портала госуслуг на основании сведений о таком заявителе, содержащихся в ЕСИА (при их наличии).</p>
9.	Росреестр	<p>Письмо Росреестра от 10.03.2026 №18-2371-ЛЛ/26 «По вопросу изменения сведений ЕГРН о категории земель земельных участков, исключенных из границ населенных пунктов»</p>	<p>Сообщается в числе прочего, что при изменении сведений ЕГРН о категории земель земельных участков, исключенных из границ населенных пунктов, в рамках внесения изменений в сведения ЕГРН о границах соответствующих населенных пунктов, в качестве документа-основания для изменения категории земельных участков с земли «населенных пунктов» на земли иных категорий в связи с исключением их из границ населенных пунктов необходимо указывать реквизиты соответствующего утвержденного генерального плана населенного пункта и статью 8 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».</p> <p>Вместе с тем, для автоматизации процесса изменения сведений ЕГРН о категории земель земельных участков при изменении границ населенных пунктов допустимо также направление органами местного самоуправления посредством системы межведомственного электронного взаимодействия документов в формате XML, содержащих необходимые сведения для изменения указанных сведений, подготовленных на основании перечня земельных участков, являющегося неотъемлемой частью утвержденного генерального плана поселения, муниципального округа, городского округа.</p> <p>При этом необходимо обеспечить взаимосвязь и последовательность рассмотрения соответствующих пакетов документов: в первую очередь внесение (изменение) границ населенного пункта, затем изменение сведений ЕГРН о категории земель исключенных из его границ земельных участков.</p>