



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости

I КВАРТАЛ 2025



Оформление прав на недвижимость

Федеральный закон от 27.02.2025 № 10-ФЗ «О внесении изменений в статьи 21 и 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»



(вступил в силу 01.03.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Электронные образы документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, представляемые кредитными организациями с использованием информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав, заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица кредитной организации.</p>	<p>Электронные образы документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, представляемые кредитными организациями с использованием информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав, заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью кредитной организации либо уполномоченного должностного лица кредитной организации.</p>
	<p>С 1 марта 2025 г. предусмотрено приостановление учетно-регистрационных действий в отношении являющихся предметом договора земельного участка либо расположенного на нем здания, сооружения – в случае отсутствия в ЕГРН сведений о границах земельного участка.</p>	<p>Учетно-регистрационные действия в отношении являющихся предметом договора земельного участка либо расположенного на нем здания, сооружения в случае отсутствия в ЕГРН сведений о границах земельного участка не приостанавливаются для лиц, пострадавших в результате боевых действий и (или) в связи с наступлением чрезвычайной ситуации.</p>
	<p>Предусмотрен отказ во внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в случае отсутствия межевого или технического плана на соответствующие земельный участок, здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение или машино-место.</p>	<p>Внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных земельных участках и объектах недвижимости, а также государственная регистрация прав на них возможны без представления межевого и технического планов для лиц, пострадавших в результате боевых действий и (или) в связи с наступлением чрезвычайной ситуации.</p>

Предоставление земельных участков


Федеральный закон от 20.03.2025 № 35-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступил в силу 31.03.2025)

Аудитория	Было	Стало
 	<p>До 31 декабря 2024 г. были установлены особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу в аренду без проведения торгов на срок до 10 лет в целях возобновления и (или) продолжения осуществления ими предпринимательской деятельности; - гражданам, жилое помещение которых утрачено или признано непригодным для проживания. 	<p>Земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов на срок до 10 лет гражданину Российской Федерации или юридическому лицу, в случае если их участок, расположенный на территории Белгородской, Брянской или Курской областей, пострадал вследствие боевых действий и (или) в связи с наступлением чрезвычайной ситуации, и его использование по целевому назначению невозможно.</p> <p>Льготные категории граждан, в отношении которых земельным законодательством установлена однократность предоставления земельного участка в собственность бесплатно, сохраняют возможность получить повторно земельный участок бесплатно, в случае если ранее предоставленный гражданину земельный участок не может использоваться в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием вследствие боевых действий и (или) чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.</p>

Постановление Правительства Российской Федерации от 29.01.2025 № 69 «Об утверждении порядка и критериев определения перечня кадастровых кварталов, на территории которых предусматривается выполнение комплексных кадастровых работ федерального значения»

(вступило в силу 06.02.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Порядок и критерии определения перечня кадастровых кварталов, на территории которых предусматривается выполнение комплексных кадастровых работ федерального значения, не установлены.</p>	<p>Перечень кадастровых кварталов подготавливает Росреестр на основании предложений (заявок) высших исполнительных органов субъектов Российской Федерации и предложений ППК «Роскадастр».</p> <p>Высшие исполнительные органы субъектов РФ направляют предложения в Росреестр до 1 апреля года, предшествующего году предоставления ППК «Роскадастр» субсидии из федерального бюджета.</p> <p>Критериями определения перечня кадастровых кварталов являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - частичное или полное расположение кадастровых кварталов в границах опорного населенного пункта; - доля земельных участков с границами, установленными в соответствии с действующим законодательством, в кадастровом квартале составляет менее 80%; - доля расположенных в кадастровом квартале земельных участков, в сведениях о которых в ЕГРН содержатся реестровые ошибки в местоположении границ, составляет более 10%; - на территориях кадастровых кварталов в соответствии с документами, указанными в ч. 6 ст. 42.1 Федерального закона «О кадастровой деятельности», предусмотрено образование 10 и более земельных участков; - в отношении кадастровых кварталов субъектом Российской Федерации определена социально-экономическая целесообразность.





Росреестр

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Комплексные кадастровые работы

Постановление Правительства Российской Федерации от 11.02.2025 № 142 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»

(вступило в силу 20.02.2025)

Аудитория	Было	Стало
 	<p>Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации в целях софинансирования расходных обязательств субъектов Российской Федерации, возникающих при проведении комплексных кадастровых работ, определены в государственной программе Российской Федерации «Национальная система пространственных данных».</p>	<p>Частью 1.1 статьи 42.2 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (в ред. Федерального закона от 29.10.2024 № 371-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») установлено, что в зависимости от источника финансирования комплексные кадастровые работы, выполняемые за счет бюджетных средств, подразделяются на комплексные кадастровые работы федерального значения, регионального значения и местного значения.</p> <p>Распределение субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации в целях софинансирования расходных обязательств субъектов Российской Федерации, возникающих при проведении комплексных кадастровых работ, с 01.01.2025 не предусмотрено законодательством Российской Федерации.</p>



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти

Внесение сведений в ЕГРН

Постановление Правительства Российской Федерации от 15.02.2025 № 168 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 г. № 1532»

(вступило в силу 25.02.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Правила направления информации об установлении или изменении границ муниципальных образований в Росреестр не установлены.</p>	<p>Обязательным приложением к направляемым в орган регистрации прав документам в случае принятия решения об установлении или изменении границ муниципального образования является карта (план) соответствующего объекта землеустройства.</p>
	<p>При отсутствии технической возможности использовать информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет» документы, подлежащие направлению в Росреестр для внесения в ЕГРН в порядке межведомственного информационного взаимодействия, предоставляются на электронных носителях.</p>	<p>Возможность направления документов для внесения в ЕГРН в порядке межведомственного информационного взаимодействия на электронных носителях исключена. Направление указанных документов осуществляется исключительно посредством единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем.</p>






Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Охранные зоны

Постановление Правительства Российской Федерации от 19.02.2025 № 179 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 21 августа 2019 г. № 1080»

(вступило в силу 27.02.2025)

Аудитория	Было	Стало
	Полномочия по принятию решений об установлении охранных зон пунктов фундаментальной астрономо-геодезической сети, Кронштадтского футштока, исходных (главных) гравиметрических пунктов, расположенных в гг. Москве и Новосибирске, закреплены за Росреестром .	Полномочия по принятию решений об установлении, изменении или о прекращении охранных зон всех пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети закреплены за территориальными органами Росреестра .
	Охранные зоны пунктов устанавливаются до момента исключения информации о них из федерального фонда пространственных данных.	Охранные зоны пунктов устанавливаются до момента внесения в реестр геодезических пунктов сведений об уничтожении пунктов, в отношении которых установлены охранные зоны пунктов.
	Сроки представления заявлений об установлении и о прекращении существования охранных зон не были установлены , что могло привести к нарушению законных прав и интересов граждан и заинтересованных лиц.	Установлены сроки представления фондодержателем федерального фонда пространственных данных (ГПК «Роскадастр») заявлений об установлении, изменении и о прекращении существования охранных зон.



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти







Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Государственная кадастровая оценка

Приказ Росреестра от 11.09.2024 № П/0288/24 «О внесении изменений в Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. № П/0336»

(вступил в силу 25.01.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>При проведении государственной кадастровой оценки используется информация о фактическом использовании объекта недвижимости на основании декларации о характеристиках объекта недвижимости.</p>	<p>Расширен перечень источников информации о фактическом использовании объекта недвижимости, используемой при проведении государственной кадастровой оценки.</p>
	<p>Отсутствует порядок обработки информации, содержащейся в предварительном перечне объектов недвижимости.</p>	<p>Установлен порядок обработки информации, содержащейся в предварительном перечне объектов недвижимости.</p>
	<p>Отсутствует порядок определения кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Охраняемые природные территории и благоустройство».</p>	<p>Установлен порядок определения кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Охраняемые природные территории и благоустройство».</p>
	<p>Требование о расчете удельных показателей кадастровой стоимости не установлено.</p>	<p>Предусмотрено обязательное включение в отчет об итогах государственной кадастровой оценки информации о порядке и результатах расчета удельных показателей кадастровой стоимости в разрезе кадастровых кварталов, населенных пунктов, муниципальных районов (городских округов), муниципальных округов, муниципальных образований в составе города федерального значения, субъекта Российской Федерации для земельных участков по группам видов использования объектов недвижимости, подлежащих ГКО, для иных объектов недвижимости – по видам и назначению.</p>



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти




Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Виды разрешенного использования земельных участков

Приказ Росреестра от 24.12.2024 № П/0303/24 от 01.10.2024 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2024 г. П/0412»

(вступил в силу 16.02.2025)

Аудитория	Было	Стало
	Проведение работ по рекультивации земель и (или) земельных участков не предусмотрено Классификатором видов разрешенного использования земельных участков.	Предусмотрена возможность проведения работ по рекультивации нарушенных земель и (или) земельных участков без отдельного указания в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков на такую возможность.



физические лица



профессиональное
сообщество



органы власти



Государственный контроль (надзор)

Приказ Росреестра от 04.12.2024 № П/0423/24 «О внесении изменений в перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальными органами при осуществлении федерального государственного контроля (надзора) в области геодезии и картографии, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15 ноября 2021 г. № П/0519»

(вступил в силу 16.02.2025)


Аудитория	Было	Стало
	<p>Лицензионными требованиями, предъявляемыми к соискателю лицензии (лицензиату) на осуществление геодезической и картографической деятельности, являются в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - наличие у соискателя лицензии (лицензиата) принадлежащих ему на праве собственности или ином законном основании необходимых технических средств и оборудования, прошедших поверку (калибровку) в соответствии с Федеральным законом «Об обеспечении единства измерений»; - наличие у индивидуального предпринимателя, юридического лица (соискателя лицензии, лицензиата) работников, заключивших с ним трудовые договоры для осуществления геодезических и картографических работ по должности в соответствии со штатным расписанием, имеющих высшее или среднее профессиональное образование по требуемым специальностям или направлениям подготовки, а также стаж работы не менее одного года по соответствующей специальности или направлению подготовки. <p>При этом индикатор риска, который может свидетельствовать о риске несоответствия лицензиата такому требованию, не распространяется на случаи, когда соответствующие отклонение было выявлено при поступлении заявления о периодическом подтверждении соответствия, а также на случаи истечения сроков действия документов, являющихся основаниями возникновения прав на такие технические средства и оборудование (за исключением права собственности).</p>	<p>Поступление в Росреестр заявления о предоставлении лицензии, внесении изменений в реестр лицензий, периодическом подтверждении соответствия, содержащего сведения о технических средствах и оборудовании, правообладателем которого является иной лицензиат, либо содержащего сведения о работнике, необходимом для выполнения работ, составляющих геодезическую и картографическую деятельность и подлежащих лицензированию, который ранее был заявлен как работник иного лицензиата, выполняющий такие работы, а также истечение срока действия документа основания возникновения прав, за исключением прав собственности, на принадлежащие лицензиату технические средства и оборудование – индикаторы риска нарушения обязательных требований, свидетельствующие о возможном несоответствии лицензиата лицензионным требованиям (само поступление такой информации не будет свидетельствовать о наличии нарушения).</p>



Государственный контроль (надзор)

Приказ Росреестра от 06.12.2024 № П/0392/24 «О внесении изменения в Перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальными органами федерального государственного земельного контроля (надзора), утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 9 июля 2021 г. № П/0303»


(вступил в силу 01.02.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Несоответствие площади земельного участка, используемого юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем или гражданином, площади участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН, является индикатором риска нарушения обязательных требований, т.е. основанием для проведения Росреестром контрольного (надзорного) мероприятия.</p>	<p>Несоответствие площади земельного участка, используемого юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем или гражданином, площади участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН, не относится к индикаторам риска и является нарушением обязательных требований</p>

Государственный контроль (надзор)

Приказ Росреестра от 29.10.2024 № П/0341/24 «Об утверждении формы оценочного листа, в соответствии с которым Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии при осуществлении лицензирования геодезической и картографической деятельности проводится оценка соответствия соискателя лицензии или лицензиата лицензионным требованиям»




(вступил в силу 08.02.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Оценочный лист, в соответствии с которым Росреестром проводится оценка соответствия соискателя лицензии или лицензиата лицензионным требованиям при осуществлении лицензирования геодезической и картографической деятельности, утвержден приказом Росреестра от 14.01.2022 № П/0005.</p> <p>Оценочный лист содержит контрольные вопросы, которые не учитывают изменения, внесенные в Положение о лицензировании геодезической и картографической деятельности, утвержденное постановлением Правительства РФ от 28.07.2020 № 1126.</p>	<p>Актуализированный оценочный лист, в соответствии с которым проводится оценка соответствия соискателя лицензии (лицензиата) лицензионным требованиям, утвержден приказом Росреестра от 29.10.2024 № П/0341/24.</p> <p>Оценочным листом предусмотрены контрольные вопросы, позволяющие оценить соответствие соискателя лицензии (лицензиата) лицензионным требованиям, предъявляемым к субъектам, выполняющим геодезические и картографические работы в целях установления, изменения границ зон с особыми условиями использования территорий в части наличия у заявителей работников, не имеющих профильного высшего образования, но получивших дополнительное профессиональное образование по программам профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений, картографии, геоинформатики, геодезии, дистанционного зондирования, прикладной геодезии или землеустройства, а также необходимого стажа работ.</p> <p>Кроме того, оценочный лист дополнен новым столбцом «неприменимо», который заполняется в случае, если соответствующие обязательные требования не предъявляются к соискателям лицензии (лицензиатам), необходимой для выполнения заявленных видов работ. При этом в новом столбце «примечание» указываются соответствующие сведения.</p>

Создание государственной геодезической сети

Приказ Росреестра от 27.01.2025 № П/0014/25 «О внесении изменений в требования к созданию государственной геодезической сети, включая требования к геодезическим пунктам, установленные приказом Федеральной службы государственной регистрации от 19 сентября 2022 г. № П/0344»


(вступил в силу 11.03.2025)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Пункты государственной геодезической сети создаются с учетом норм плотности размещения на территории Российской Федерации геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети, утвержденных распоряжением Правительства РФ от 3 ноября 2016 г. № 2347-р</p>	<p>Пункты государственной геодезической сети создаются с учетом Требований к размещению на территории Российской Федерации геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети, утвержденных приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 5 марта 2024 г. № П/0051/24.</p>
	<p>При создании фрагментов спутниковой геодезической сети 1 класса не менее 30% создаваемых пунктов совмещается с пунктами главной высотной основы, не менее 30% совмещается с пунктами сетей триангуляции и (или) сетей полигонометрии, высоты которых определены геометрическим нивелированием. Остальные закрепляются новыми центрами с возможностью принудительного центрирования.</p>	<p>При создании фрагментов спутниковой геодезической сети 1 класса не менее 30% создаваемых пунктов совмещается с пунктами главной высотной основы, не менее 30% совмещается с пунктами астрономо-геодезической сети 1 и 2 классов и (или) геодезической сети сгущения 3 и 4 классов, высоты которых определены геометрическим нивелированием. Остальные закрепляются новыми центрами с возможностью принудительного центрирования.</p>
	<p>Математическая обработка измерений в государственных геодезических сетях выполняется поэтапно по мере накопления материалов.</p>	<p>Математическая обработка измерений при создании новых пунктов в государственных геодезических сетях выполняется поэтапно по мере накопления материалов.</p>

Формы документов при выполнении комплексных кадастровых работ

Приказ Росреестра от 23.10.2024 № П/0328/24 «О внесении изменений в приказы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. № П/0337, от 14 декабря 2021 г. № П/0592 и от 15 марта 2022 г. № П/0082»

(вступает в силу 01.02.2026)

Аудитория	Было	Стало
	<p>В карте-плане территории, межевом плане, техническом плане указываются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - адрес объекта недвижимости, присвоенный в соответствии с постановлением Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов» (Правила № 1221) – при его наличии в государственном адресном реестре; - сведения о местоположении объекта недвижимости в структурированном в соответствии с федеральной информационной адресной системой виде – при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса объекта недвижимости в государственном адресном реестре или адреса, присвоенного до вступления в силу Правил № 1221. <p>На практике присвоение адреса объекту адресации при выполнении в отношении него кадастровых (комплексных кадастровых) работ зачастую не осуществляется, а в документах, подготавливаемых на объекты недвижимости (картах-планах территории, межевых планах и технических планах) отсутствуют адреса, подлежащие присвоению таким объектам на основании положений Правил № 1221.</p>	<p>В карте-плане территории, межевом плане, техническом плане указываются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сведения об адресе объекта недвижимости (если такой объект является объектом адресации), включающие уникальный номер адреса объекта адресации в государственном адресном реестре (уникальный идентификатор адреса), в том числе присвоенного на основании обращения кадастрового инженера, предусмотренного пунктом 29 Правил № 1221 (при отсутствии на момент выполнения кадастровых работ в государственном адресном реестре адреса объекта адресации, присвоенного в порядке, установленном Правилами № 1221, и акта уполномоченного органа о присвоении объекту недвижимости адреса в порядке, установленном до вступления в силу Правил № 1221); - сведения об ином месте нахождения объекта недвижимости, не являющегося объектом адресации. <p>Обеспечивается присвоение адреса объекту адресации при выполнении кадастровых (комплексных кадастровых) работ и внесение соответствующих сведений в государственный адресный реестр (если такой адрес ранее не был присвоен в установленном порядке).</p>



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии



Читайте другие
выпуски дайджеста