



**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Ярославской области

# Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»



2025 г.



# Изменения в Земельный кодекс РФ – с 01.03.2025

- 1) Закреплена обязанность использовать ЗУ не только в соответствии с целевым назначением, но и разрешенным использованием.
- 2) Изменения в части ГЗН и МЗК:
  - предписание может выдано также в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований;
  - если полномочия по МЗК у субъекта РФ, то положение об МЗК утверждается ОГВ субъекта РФ;
  - уточняются положения, касающиеся действий уполномоченных органов при выявлении нарушений обязательных требований



**П. 7.1 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»:**

**Если у собственника здания, сооружения, помещения, машино-места отсутствуют права на ЗУ, находящийся в государственной или муниципальной собственности, он обязан приобрести ЗУ в собственность или в аренду в соответствии с ЗК РФ, за исключением случаев, если для возникновения прав на такие ЗУ предоставление ЗУ не требуется.**



# Изменения в Градостроительный кодекс РФ – с 01.03.2025

- 1) Осуществление подготовки **проектной документации не требуется** при строительстве, реконструкции объекта ИЖС, садового дома, гаража и хозпостроек на ЗУ, предназначенных для ИЖС, ведения ЛПХ, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, для строительства гаражей для собственных нужд.
- 2) **Строительство, реконструкция считаются завершенными со дня:**
  - получения разрешения на ввод в эксплуатацию;
  - получения уведомления о соответствии построенных, реконструированных объекта ИЖС или садового дома;
  - осуществления ГКУ, если не требуется получение разрешения на строительство и (или) подготовка проектной документации.
- 3) **Эксплуатация зданий, сооружений:**
  - должна осуществляться с соблюдением целевого назначения и разрешенного использования ЗУ;
  - допускается после окончания строительства, реконструкции и возникновения прав.
- 4) Положения в части осуществления **ГРП собственности на реконструированные** здание, сооружение, помещения, машино-места применяются **только** в случае, если созданы или прекратили существование помещения или машино-места. В ином случае на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется **ГКУ** **в связи с изменением характеристик.**





# Изменения в Федеральный закон № 214-ФЗ – с 01.03.2025

- 1) Застройщик в срок **не позднее 30 р.д.** со дня подписания документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить заявление о ГРП собственности участника долевого строительства в электронной форме.
- 2) **Застройщик** в таком случае:
  - осуществляет перевод бумажного документа о передаче ОДС в форму электронного образа документа путем сканирования и заверяет его УКЭП лица, уполномоченного действовать от имени застройщика (если документ уже в эл. форме и подписан УКЭП сторон, то перевод в форму электронного образа не осуществляется);
  - в заявлении о ГРП собственника на ОДС указывает сведения об участнике долевого строительства в соответствии с ДДУ;
  - после ГРП обязан передать собственнику выписку из ЕГРН;
  - осуществляет эти действия без доверенности.
- 3) Застройщик в срок **не позднее 6 месяцев** с даты ГКУ МКД или иного объекта направляет в эл.виде заявление о ГРП собственности на не являющиеся ОДС помещения и машино-места, в отношении которых нет ДДУ.



# Изменения в Федеральный закон № 221-ФЗ – с 01.03.2025

Уточняются положения **статьи 36** ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ

- 1) Договор подряда на выполнение кад.работ может содержать условие об обязанности **КИ представлять без доверенности документы**, подготовленные в результате кад.работ, **в орган регистрации прав** в случае, если кад.работы выполняются в связи с подготовкой тех.плана в целях осуществления ГКУ и (или) ГРП на ОН (исключение ст. 19 ФЗ № 218-ФЗ) и заказчиком кад.работ является собственник ОН или ЗУ или лицо, которому ЗУ предоставлен для строительства на ином праве, либо лицо, использующее ЗУ без предоставления или установления сервитута, ПС.
- 2) Документами, **подтверждающими полномочия КИ на подачу заявления** в орган регистрации прав, являются:
  - договор подряда на выполнение кад.работ и (или) справка с места работы, подтверждающая, что КИ является работником ЮЛ;
  - документы о приемке заказчиком результатов кад.работ и его согласии с содержанием подготовленных документов.
- 3) **КИ вправе осуществлять перевод бумажного договора** на выполнение кад.работ и документов о приемке их результатов заказчиком в форму эл.образа документа и заверять своей УКЭП.



# Изменения в Федеральный закон № 218-ФЗ – с 01.03.2025

- 1) ЮЛ представляют заявления на ГКУ и (или) ГРП **только в форме эл.документов**, за исключением:
  - если стороной сделки является ФЛ (кроме ДДУ, которые только в эл.форме)
  - при наличии временной технической невозможности
  - до 01.01.2026 КФХ-ЮЛ, садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества, ГСК, ЖК, ЖСК, ТСЖ вправе направлять заявления на бумажном носителе.
- 2) Заявления о государственной регистрации ДДУ и прилагаемые документы направляются в орган регистрации прав **только в форме электронных документов** и (или) **электронных образов** документов.



# Изменения в Федеральный закон № 218-ФЗ – с 01.03.2025

Уточняются положения статьи 19 ФЗ от 13.07.2025 № 218-ФЗ:

1) Если **ОГВ, ОМС** или иными уполномоченными лицами направлено заявление о ГКУ и (или) ГРП, то после осуществления УРД они **обязаны направить выписку из ЕГРН по адресу эл.почты** (при наличии сведений об адресе) застройщикам и иным лицам, либо лицам, чьи права, ограничение прав или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта ОГВ или ОМС либо сделки, совершенной ОГВ или ОМС. Если в заявлении указан адрес эл.почты, то **орган регистрации прав также направляет** выписку из ЕГРН по этому адресу.

2) Сделка, совершенная ОГВ или ОМС с ФЛ или ЮЛ, может быть подписана **усиленной неквалифицированной** эл. подписью **ФЛ** или **ЮЛ**, а со стороны **ОГВ или ОМС – УКЭП** уполномоченного должностного лица.





# Изменения в Федеральный закон № 218-ФЗ – с 01.03.2025

Дополняются положения **статьи 25 ФЗ** от 13.07.2025 № **218-ФЗ**:

**Заявление** о ГКУ и (или) ГРП и прилагаемые **документы возвращаются** без рассмотрения, если:

- заявление и документы представлены **на бумажном носителе** в нарушение требования о подаче их в электронном виде;
- заявление и документы представлены **повторно** и при этом по ранее представленному такому заявлению принято решение об осуществлении ГКУ и (или) ГРП.



# Изменения в Федеральный закон № 218-ФЗ – с 01.03.2025

Дополняются положения **статьи 26 ФЗ** от 13.07.2025 № **218-ФЗ**:

Осуществление ГКУ и (или) ГРП **приостанавливается** в случае, если:

- **в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ ЗУ, являющегося предметом договора, на основании которого осуществляется ГРП, ограничение прав, обременение ЗУ, за исключением осуществления государственной регистрации сервитута в отношении такого ЗУ;**
- **в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ ЗУ, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства (за исключением линейных объектов), для осуществления ГКУ и (или) ГРП на которые подано заявление, кроме случаев, если заявление подано в связи прекращением их существования.**



Дополняются положения **части 10 статьи 40** ФЗ от 13.07.2015 № **218-ФЗ**:  
**Представление правоустанавливающего документа на ЗУ** для осуществления в соответствии с настоящей частью ГКУ и (или) ГРП на созданные здание или сооружение (помещения или машино-места в них), объекты незавершенного строительства **не требуется** в случае, если право на такой ЗУ зарегистрировано в ЕГРН.



# Изменения в Федеральный закон № 218-ФЗ – с 01.03.2025

Уточняются и дополняются положения статьи 69 ФЗ № 218-ФЗ:

**1) Внесение в ЕГРН сведений о РУОН** в соответствии с заявлением о внесении сведений о РУОН осуществляется на основании:

- документа, устанавливающего или **подтверждающего право** на ЗУ и **межевого плана** – в отношении ЗУ
- **правоустанавливающего документа** на ОН и **технического плана** – в отношении ОН.

Указание кадастрового номера в МП, ТП не требуется.

**2) Перечень оснований для** принятия органом регистрации прав **решения об отказе** во внесении в ЕГРН сведений о РУОН **дополнен** случаями, когда вместе с заявлением о внесении сведений о РУОН не представлен межевой план (в отношении ЗУ), технический план (в отношении ОН).

**3) Указанные правила не применяются:**

- если заявление представлено уполномоченным органом в результате выполнения мероприятий по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о выявленных правообладателях РУОН в соответствии со ст. 69.1 ФЗ № 218-ФЗ;
- если заявление о внесении сведений о РУОН подано заинтересованным лицом (в т.ч. правообладателем, КИ, уполномоченным органом) в связи с необходимостью последующего выполнения ККР.



**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Ярославской области

# Федеральный закон от 13.12.2024 № 459-ФЗ «О внесении изменения в статью 574 части второй Гражданского кодекса РФ»



2025 г.





# Изменения в Гражданский кодекс РФ – с 13.01.2025

Уточняются положения **пункта 3 статьи 574 Гражданского кодекса РФ:**  
**Договор дарения недвижимого имущества, заключенный между гражданами, подлежит нотариальному удостоверению.**

*При этом, переход права собственности в соответствии с договором дарения подлежит государственной регистрации в порядке, установленном ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».*



**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Ярославской области

**Федеральный закон от 08.08.2024  
№ 307-ФЗ «О внесении изменений  
в Земельный кодекс РФ и статью  
23 Федерального закона «О  
ведении гражданами садоводства  
и огородничества...»**





# Изменения в Земельный кодекс РФ и ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества ...» – с 01.03.2025

В Земельном кодексе РФ закрепляется:

- 1) **Обязанность** правообладателей ЗУ **своевременно приступать к его использованию.**
- 2) **Освоение ЗУ** – выполнение правообладателем ЗУ мероприятий по приведению ЗУ в состояние, пригодное для его использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием (перечень мероприятий утв. Правительством РФ).
- 3) **Срок освоения** – 3 года со дня приобретения прав либо в сроки, установленные проектом рекультивации (при его наличии).
- 4) Правообладатель ЗУ **приступает к его использованию** со дня приобретения прав на него , а если требуется освоение – **не позднее 3-х лет** со дня указанной даты.
- 5) **Признаки неиспользования** устанавливаются Правительством РФ.

**Статья 23** ФЗ № **217-ФЗ** дополнена пунктом 5:

К садовым и огородным ЗУ независимо от категории земель применяются положения ЗК РФ об освоении земельных участков.