



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости

II КВАРТАЛ 2025



Оформление прав на недвижимость

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

(вступил в силу 01.07.2025)

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



физические лица



профессиональное
сообщество



органы власти

Оформление машино-мест

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

(вступил в силу 04.05.2025)

Аудитория	Было	Стало
 	Порядок и способы уведомления участникам общей долевой собственности о внесенных в Единый государственный реестр недвижимости изменениях в части размеров принадлежащих им долей при государственной регистрации права собственности на машино-место, образуемое при выделе его в счет доли в праве общей долевой собственности на помещение, здание или сооружение, не установлены.	Уведомление направляется органом регистрации прав в виде ссылки на электронный документ, размещенный на официальном сайте органа регистрации прав. Документ направляется на электронную почту, которая указана в ЕГРН, и содержит следующую информацию: • фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица или полное наименование юридического лица (участника общей долевой собственности) • вид объекта недвижимости • кадастровый номер • адрес объекта недвижимости • сведения о внесенных в ЕГРН изменениях в части размера доли в праве общей долевой собственности, принадлежащей участнику общей долевой собственности, на помещение, здание или сооружение.

Оформление машино-мест

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

(вступил в силу 13.04.2025)

Аудитория	Было	Стало
 	Формы документов, применяемые при выделе в натуре доли в праве общей долевой собственности машино-места, не установлены.	Примерная форма извещения о предстоящем выделе в натуре доли в праве общей долевой собственности и об осуществлении согласования местоположения машино-места с участниками общей долевой собственности утверждена и предусматривает наличие следующих сведений: - о кадастровом инженере - о заказчике кадастровых работ - о месте ознакомления с проектом технического плана машино-места - фрагмент графической части проекта технического плана образуемого машино-места

Комплексные кадастровые работы и устранение реестровых ошибок

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

(вступил в силу 04.05.2025)

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

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

(вступил в силу 04.05.2025)

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

Особенности приобретения прав на недвижимость по государственному жилищному сертификату

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

(вступил в силу 23.05.2025)

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

Зоны территориального развития

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

(вступил в силу 21.06.2025, отдельные положения – 01.09.2025)

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

Виды разрешенного использования земельных участков

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

(вступил в силу 16.05.2025)

Аудитория	Было	Стало
 	Классификатор видов разрешенного использования земельных участков не в полной мере согласован с положениями Лесного кодекса РФ в части соотнесения видов разрешенного использования земельных участков с видами использования лесов. Так, некоторые виды использования лесов, предусмотренные Лесным кодексом РФ, отсутствовали в Классификаторе (например, заготовка и сбор отдельных видов лесных ресурсов, создание и эксплуатация лесных питомников, объектов лесоперерабатывающей инфраструктуры).	В Классификатор видов разрешенного использования земельных участков внесены изменения в целях его синхронизации с Лесным кодексом в части определения разрешенного использования лесных участков: - добавлены новые виды разрешенного использования участков (например, осуществление рекреационной деятельности в лесах, создание лесных питомников и их эксплуатация, выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений) и их описания; - внесены изменения и уточнения в уже содержащиеся в Классификаторе виды разрешенного использования, определяющие в том числе содержание деятельности, которая может осуществляться в лесах.

Использование земельных участков

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

(вступило в силу 24.04.2025)

Аудитория	Было	Стало
	Законодательством РФ не определены мероприятия по освоению земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков, то есть мероприятия по приведению земельных участков в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием. На проведение таких мероприятий, если они необходимы, Земельным кодексом РФ и Федеральным законом «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» дано три года*. *иной срок может быть предусмотрен проектом рекультивации земель	Для правообладателей земельных участков, расположенных в населенных пунктах, садовых и огородных земельных участков, утвержден перечень мероприятий по освоению, который включает: - очистку участков от сорной растительности и отходов; - устранение захламления земельных участков; - осушение заболоченных и увлажнение иссушенных участков; - уплотнение и укрепление грунта; - рекультивацию земель. Правообладатели земельных участков имеют возможность подготовить земельный участок к использованию по целевому назначению и в соответствии с видом разрешенного использования в установленный законом срок.

Использование земельных участков

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

(вступает в силу 01.09.2025)

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

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

10

Особенности управления и распоряжения отдельными объектами имущества

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

(вступило в силу 25.02.2025)

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

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

(вступило в силу 10.06.2025)

Аудитория	Было	Стало
	Возможность и порядок использования федеральной государственной географической информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» в целях предоставления государственных и муниципальных услуг не определены.	Предусмотрен перечень из 123 государственных и муниципальных услуг, при предоставлении которых могут использоваться пространственные данные и сведения, содержащиеся во ФГИС «ЕЦП НСПД», например: • государственный кадастровый учет недвижимого имущества и (или) государственная регистрация прав на недвижимое имущество • рассмотрение ходатайств о переводе земель из одной категории в другую, ходатайств о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую • предоставление лицензии на пользование недрами • предоставление в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в федеральной собственности, без проведения торгов • предоставление сведений из государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения • выдача градостроительного плана земельного участка • принятие решения о признании садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом и другие. Определен порядок использования ФГИС «ЕЦП «НСПД» в целях предоставления государственных и муниципальных услуг, включая этапы внедрения системы в субъектах РФ, виды электронных сервисов и порядок их использования.



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии



Читайте другие
выпуски дайджеста