



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости

IV КВАРТАЛ 2025



Наполнение ЕГРН

Федеральный закон от 15.12.2025 № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»



(вступает в силу 01.07.2026)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Сведения о границах сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения не вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.</p>	<p>Границы сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения считаются установленными или измененными со дня внесения соответствующих сведений в ЕГРН.</p> <p>В ЕГРН подлежат внесению сведения о границах сельхозугодий в составе земель сельскохозяйственного назначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • индивидуальное обозначение; • описание местоположения границ; • реквизиты решения уполномоченного органа об установлении или изменении границ сельхозугодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.
 	<p>Пересечение границ земельного участка с границами сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения не является основанием для приостановления учетно-регистрационных действий.</p>	<p>Осуществление кадастрового учета и (или) регистрации прав приостанавливается, если границы земельного участка, не относящегося к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», о кадастровом учете которого и (или) регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, сведения о которых содержатся в ЕГРН.</p>
	<p>Обязанность направлять в Росреестр сведения о сельскохозяйственных угодьях в составе земель сельхозназначения не установлена.</p>	<p>Минсельхоз России обязан направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия им решений (актов) об установлении, изменении границ сельскохозяйственных угодий в составе земель сельхозназначения.</p>

Федерализация полномочий

Федеральный закон от 28.12.2025 № 491-ФЗ «О внесении изменений в статью 72 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статьи 1 и 3 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»





(вступил в силу 01.01.2026)

Аудитория	Было	Стало
 	<p>Отдельные полномочия органа регистрации прав, ППК «Роскадастр» могут передаваться исполнительным органам Республики Крым и города федерального значения Севастополя (указанные органы считаются органами регистрации прав).</p>	<p>Прекращена реализация Госкомрегистром и Севреестром отдельных полномочий органа регистрации прав и ППК «Роскадастр»;</p> <p>Считаются переданными в федеральную собственность и на хранение ППК «Роскадастр»:</p> <ul style="list-style-type: none"> сформированные исполнительными органами в бумажной и электронной форме разделы ЕГРН, документы, подлежащие выдаче заявителям после осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав, но не полученные ими; правоустанавливающие документы органов и (или) организаций, осуществлявших учет недвижимого имущества и (или) регистрацию прав до дня вступления в силу Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя»; документы, являющиеся основанием для внесения в ЕГРН сведений об объектах недвижимости как о ранее учтенных объектах недвижимости, иные документы, на основании которых внесены сведения в ЕГРН, а также иные документы, содержащие описание объектов недвижимости.

Зоны с особыми условиями использования территории






Федеральный закон от 28.12.2025 № 496-ФЗ «О внесении изменений в статью 106 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 26 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступил в силу 01.01.2026)

Аудитория	Было	Стало
	<p>01.01.2026 истекает срок действия переходных положений, регулирующих правовой режим зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) в отсутствие действующих положений, соответствующих актуальным требованиям земельного законодательства.</p> <p>В границы ЗОУИТ может попасть значительное количество объектов капитального строительства. Возникают риски необходимости возмещения убытков, причиненных в связи с ограничением прав правообладателей объектов недвижимости, а также роста социальной напряженности.</p>	<p>На 5 лет продлен переходный период действия норм законодательства о зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ). Это необходимо для подготовки новых положений о ЗОУИТ, регулирующих их правовой режим. Установлена возможность вступления указанных положений в силу по мере их готовности.</p> <p>Закреплена возможность внесения в положения о ЗОУИТ мероприятий, направленных на обеспечение безопасной эксплуатации объектов (в отношении которых устанавливается ЗОУИТ), в ходе которых могут быть изменены предельные размеры ЗОУИТ.</p> <p>Положение о ЗОУИТ может предусматривать особенности установления ЗОУИТ в границах городов федерального значения и иных населенных пунктов с учетом сложившейся градостроительной ситуации в субъектах РФ. Например, иные предельные размеры таких зон или правила определения размеров указанных зон, иные ограничения использования земельных участков в границах таких ЗОУИТ.</p> <p>При утверждении положения о ЗОУИТ Правительство РФ вправе установить возможность неприменения ограничений использования земельных участков в границах ЗОУИТ в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, созданных до дня вступления в силу такого положения, а также в отношении земельных участков, права на которые возникли до дня вступления в силу положения о ЗОУИТ. Условие – это не должно создавать угрозу жизни граждан, обороне страны и безопасности государства.</p>
 физические лица	 профессиональное сообщество	 органы власти

Государственная кадастровая оценка



Федеральный закон от 28.12.2025 № 513-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
(вступил в силу 01.01.2026)

Аудитория	Было	Стало
	Подача заявлений, обращений, деклараций, замечаний к проекту отчета об итогах государственной кадастровой оценки осуществляется в бумажном виде, а также электронном виде посредством подачи документов в бюджетное учреждение, через МФЦ, по электронной почте и т.д.	Организована возможность подачи заявлений, обращений, деклараций, замечаний к проекту отчета об итогах государственной кадастровой оценки, а также обмена сведениями и документами между органом регистрации прав, ППК «Роскадастр» и бюджетным учреждением, уполномоченным на определение кадастровой стоимости, с использованием ФГИС ЕЦП НСПД.
	Мониторинг проведения государственной кадастровой оценки осуществляется посредством анализа сведений и материалов о деятельности либо действиях бюджетного учреждения, исполнительного органа субъекта РФ.	Мониторинг проведения государственной кадастровой оценки осуществляется также посредством анализа сведений и материалов о деятельности либо действиях бюджетного учреждения, исполнительного органа субъекта РФ, а также ППК «Роскадастр».
	Порядок опубликовании акта об утверждении результатов кадастровой оценки законом не установлен.	Уполномоченный орган субъекта РФ после принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости обеспечивает его официальное опубликование , но не позднее 30 ноября года проведения государственной кадастровой оценки.
	Правообладатели, не являющиеся собственниками объектов недвижимости, могут вносить изменения в сведения о кадастровой стоимости не принадлежащих им объектов недвижимости, не ставя в известность собственников таких объектов.	В случае подачи заявления об установлении рыночной стоимости правообладателем, не являющимся собственником объекта недвижимости, к заявлению прилагается согласие собственника объекта недвижимости.
	Регламент рассмотрения заявления об установлении рыночной стоимости в качестве кадастровой стоимости объекта недвижимости федеральным законом не установлен (в некоторых субъектах такие регламенты утверждены на уровне бюджетного учреждения).	Рассмотрение заявления об установлении рыночной стоимости с приложенным к нему отчетом об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости осуществляется в соответствии с регламентом, утвержденным уполномоченным органом субъекта РФ.

Государственная кадастровая оценка

Приказ Росреестра от 31.10.2025 № П/0398/25 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков., находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582»





(вступил в силу .2025)

Аудитория	Было	Стало
 	<p>До 01.0.2026 применяются Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582. Данные Методические рекомендации утверждены приказом Минэкономразвития России от 29.12.2017 № 710.</p>	<p>Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, утверждены приказом Росреестра.</p>

Размещение объектов

Постановление Правительства Российской Федерации от 02.10.2025 № 1521 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300»







(вступило в силу 10.10.2025)

Аудитория	Было	Стало
 	<p>На землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов предусмотрено размещение нестационарных объектов для оказания услуг общественного питания (сезонные (летние) кафе предприятий общественного питания).</p>	<p>Понятие «сезонность» в отношении нестационарных объектов для оказания услуг общественного питания исключено. Введена возможность их использования круглогодично.</p>
 	<p>Размещение конструкций для проведения культурных мероприятий, а также площадок для хранения снега без предоставления земельных участков и установления сервитутов не предусмотрено.</p>	<p>Перечень возможных для размещения без предоставления земельных участков и установления сервитутов объектов дополнен новыми пунктами:</p> <ul style="list-style-type: none"> временные сооружения и (или) временные конструкции, предназначенные для организации и проведения культурных мероприятий, для размещения которых не требуется разрешения на строительство; площадка, оборудованная для хранения снежных масс в зимний период.

Федеральный государственный контроль (надзор) в области геодезии и картографии



Постановление Правительства Российской Федерации от 23.10.2025 № 1644 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 25 июня 2021 г. № 1001»

(вступило в силу 01.11.2025)

Аудитория	Было	Стало
 	При проведении контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий в рамках федерального государственного контроля (надзора) в области геодезии и картографии используются средства дистанционного взаимодействия.	Закреплена возможность использования мобильного приложения «Инспектор» при проведении контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий, в том числе инспекционного визита и профилактического визита.
	Срок рассмотрения жалобы на действия (бездействия) должностных лиц Росреестра и его территориальных органов - 20 рабочих дней.	Срок рассмотрения жалобы сокращен до 15 рабочих дней.
	В рамках федерального государственного контроля (надзора) в области геодезии и картографии может проводиться выездная проверка.	Выездная проверка исключена из перечня контрольных (надзорных) мероприятий , выполняемых при осуществлении федерального государственного контроля (надзора) в области геодезии и картографии.
 	В отношении контролируемых лиц, приступающих к выполнению лицензируемых видов геодезических и картографических работ, проводится обязательный профилактический визит.	Определена периодичность обязательных профилактических визитов в отношении объектов контроля в зависимости от отнесения их к категориям риска. Установлена возможность проведения профилактических визитов по инициативе контролируемых лиц.

Постановление Правительства Российской Федерации от 01.11.2025 № 1716 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 7 июня 2022 г. № 1040»

(вступило в силу 10.11.2025)

Аудитория	Было	Стало
 	<p>Информация, которая вносится во ФГИС «ЕЦП НСПД», представляется поставщиком информации в рамках информационного взаимодействия ФГИС «ЕЦП НСПД» с информационными системами, находящимися в ведении поставщиков информации. Размещение иных пространственных данных и сведений не предусмотрено.</p>	<p>Органы государственной власти РФ и субъектов РФ, органы местного самоуправления, которые относятся к поставщикам информации, могут размещать во ФГИС «ЕЦП НСПД» тематические наборы данных, содержащие пространственные данные, в целях их доведения до любых заинтересованных лиц (при необходимости) без необходимости создания соответствующих государственных или муниципальных систем.</p>



физические лица



профессиональное
сообщество





органы власти

Порядок определения размера арендной платы





Постановление Правительства Российской Федерации от 01.12.2025 № 1974 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»

(вступило в силу 10.11.2025)

Аудитория	Было	Стало
 	Для некоторых видов земельных участков арендная плата определяется исходя из их площади , умноженной на стоимость 1 квадратного метра (ставка руб./кв.м или руб./га).	<p>С 1 января 2026 г. при заключении договоров аренды в отношении федеральных земельных участков, для которых арендная плата исчислялась на основании ставок руб./кв.м или руб./га, арендная плата определяется исходя из кадастровой стоимости этих земельных участков в установленных размерах.</p> <p>Если договор уже заключен, то до момента прекращения действия такого договора порядок определения арендной платы по нему сохраняется, и перерасчет исходя из кадастровой стоимости не требуется.</p>

Постановление Правительства Российской Федерации от 28.11.2025 № 1940 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 июля 2020 г. № 1126»


(вступило в силу 07.12.2025)

Аудитория	Было	Стало
 	<p>Решение о предоставлении (об отказе в предоставлении) лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности принимается в течение 10 рабочих дней.</p>	<p>Срок предоставления лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности сокращен до 5 рабочих дней.</p>
 	<p>Выездная оценка соответствия соискателя лицензии (лицензиата) лицензионным требованиям проводится с использованием средств дистанционного взаимодействия.</p>	<p>Закреплена возможность использования мобильного приложения «Инспектор» при проведении выездной оценки.</p>

Вовлечение земельных участков и объектов недвижимости в экономический оборот

Постановление Правительства Российской Федерации от 25.12.2025 № 2145 «Об утверждении формы типового соглашения о выполнении работ и (или) об оказании услуг, заключаемого органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления с публично-правовой компанией «Роскадастр»



(вступило в силу 03.01.2026)

Аудитория	Было	Стало
	Типовая форма соглашения с органом местного самоуправления, органом власти субъекта Российской Федерации о выполнении работ и об оказании услуг ППК «Роскадастр» не установлена .	Установлена типовая форма соглашения о выполнении работ и (или) об оказании услуг, заключаемого органами государственной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления с ППК «Роскадастр». Описаны основные права, обязанности и ответственность сторон, порядок и условия финансирования осуществляемой в соответствии с Соглашением деятельности.

Геодезические сети

Приказ Росреестра от 30.10.2025 № П/0395/25 «О внесении изменений в пункт 2 приказа Росреестра от 20.10.2020 № П/0386 «Об установлении требований к содержанию технического проекта геодезической сети специального назначения, порядка утверждения технического проекта геодезической сети специального назначения, включая основания для отказа в его утверждении, требований к форме и составу отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат пунктов геодезической сети специального назначения, порядка передачи отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат пунктов указанной сети в федеральный фонд пространственных данных»

(вступил в силу 16.12.2025)

Аудитория	Было	Стало
 	Срок действия приказа Росреестра от 20.10.2020 № П/0386 ограничен 01.09.2026	Срок действия приказа Росреестра от 20.10.2020 № П/0386 - 01.09.2032



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии



Читайте другие
выпуски дайджеста