



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 считываются 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 «Роскадстр» 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 «Роскадстр»;</p> <p>Считаются переданными в федеральную собственность и на хранение ППК «Роскадстр»:</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>

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
	<p>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.</p>	<p>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 «Роскадстр» и бюджетным учреждением, уполномоченным на определение кадастровой стоимости, с использованием ФГИС ЕЦП НСПД.</p>
	<p>Мониторинг проведения государственной кадастровой оценки осуществляется посредством анализа сведений и материалов о деятельности либо действиях бюджетного учреждения, исполнительного органа субъекта РФ.</p>	<p>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 «Роскадстр».</p>
	<p>Порядок опубликования акта об утверждении результатов кадастровой оценки законом не установлен.</p>	<p>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.</p>
	<p>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.</p>	<p>В случае подачи заявления об установлении рыночной стоимости правообладателем, не являющимся собственником объекта недвижимости, к заявлению прилагается согласие собственника объекта недвижимости.</p>
	<p>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).</p>	<p>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.</p>

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
 	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).	Понятие « сезонность » в отношении нестационарных объектов для оказания услуг общественного питания исключено. Введена возможность их использования круглогодично.
 	Размещение конструкций для проведения культурных мероприятий , а также площадок для хранения снега без предоставления земельных участков и установления сервитутов не предусмотрено.	Перечень возможных для размещения без предоставления земельных участков и установления сервитутов объектов дополнен новыми пунктами: <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.

Национальная система пространственных данных

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.</p> <p>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>

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).	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. 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.

Лицензирование геодезической и картографической деятельности

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
 	<p>Типовая форма соглашения с органом местного самоуправления, органом власти субъекта Российской Федерации о выполнении работ и об оказании услуг ППК «Роскадастр» не установлена.</p>	<p>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».</p> <p>Описаны основные права, обязанности и ответственность сторон, порядок и условия финансирования осуществляющей в соответствии с Соглашением деятельности.</p>

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