



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
	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 .	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 .
	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 .	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 .
	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.	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 .

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
 	До 31 декабря 2024 г. были установлены особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности: - 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.	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. 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.

Комплексные кадастровые работы

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
	Порядок и критерии определения перечня кадастровых кварталов, на территории которых предусматривается выполнение комплексных кадастровых работ федерального значения, не установлены.	Перечень кадастровых кварталов подготавливает Росреестр на основании предложений (заявок) высших исполнительных органов субъектов Российской Федерации и предложений ППК «Роскадастр». Высшие исполнительные органы субъектов РФ направляют предложения в Росреестр до 1 апреля года, предшествующего году предоставления ППК «Роскадастр» субсидии из федерального бюджета. Критериями определения перечня кадастровых кварталов являются: - 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.

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
	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».	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. 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.

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
	Правила направления информации об установлении или изменении границ муниципальных образований в Росреестр не установлены.	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.
	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.	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.

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 (ППК «Роскадастр») заявлений об установлении, изменении и о прекращении существования охранных зон.

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
	При проведении государственной кадастровой оценки используется информация о фактическом использовании объекта недвижимости на основании декларации о характеристиках объекта недвижимости.	Расширен перечень источников информации о фактическом использовании объекта недвижимости, используемой при проведении государственной кадастровой оценки.
	Отсутствует порядок обработки информации, содержащейся в предварительном перечне объектов недвижимости.	Установлен порядок обработки информации, содержащейся в предварительном перечне объектов недвижимости.
	Отсутствует порядок определения кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Охраняемые природные территории и благоустройство».	Установлен порядок определения кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Охраняемые природные территории и благоустройство».
	Требование о расчете удельных показателей кадастровой стоимости не установлено .	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.

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.

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
	Лицензионными требованиями, предъявляемыми к соискателю лицензии (лицензиату) на осуществление геодезической и картографической деятельности, являются в том числе: - 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. 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).	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).

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
	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.	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

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
	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. 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.	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. 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. 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.

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
  	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	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.
 	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.	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.
 	Математическая обработка измерений в государственных геодезических сетях выполняется поэтапно по мере накопления материалов.	Математическая обработка измерений при создании новых пунктов в государственных геодезических сетях выполняется поэтапно по мере накопления материалов.

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
	В карте-плане территории, межевом плане, техническом плане указываются: - 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. 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.	В карте-плане территории, межевом плане, техническом плане указываются: - 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. 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).



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии



Читайте другие
выпуски дайджеста