



**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><b>Сведения о границах сельскохозяйственных угодий</b> в составе земель сельскохозяйственного назначения <b>не вносятся</b> в Единый государственный реестр недвижимости.</p>	<p><b>Границы сельскохозяйственных угодий</b> в составе земель сельскохозяйственного назначения <b>считаются установленными</b> или измененными <b>со дня внесения</b> соответствующих сведений <b>в ЕГРН</b>.</p> <p>В ЕГРН подлежат внесению сведения о границах сельхозугодий в составе земель сельскохозяйственного назначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• индивидуальное обозначение;</li> <li>• описание местоположения границ;</li> <li>• реквизиты решения уполномоченного органа об установлении или изменении границ сельхозугодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.</li> </ul>
          	<p><b>Пересечение границ</b> земельного участка с границами сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения <b>не является основанием для приостановления</b> учетно-регистрационных действий.</p>	<p><b>Осуществление кадастрового учета и (или) регистрации прав</b> 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><b>Обязанность направлять в Росреестр сведения о сельскохозяйственных угодьях</b> в составе земель сельхозназначения <b>не установлена</b>.</p>	<p>Минсельхоз России <b>обязан направлять в орган регистрации прав документы</b> (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» <b>могут передаваться</b> исполнительным органам Республики Крым и города федерального значения Севастополя (указанные органы считаются органами регистрации прав).</p>	<p><b>Прекращена реализация Госкомрегистром и Севреестром отдельных полномочий</b> 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"> <li>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;</li> <li>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»;</li> <li>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.</li> </ul>











# 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><b>01.01.2026 истекает срок действия переходных положений</b>, 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><b>На 5 лет продлен переходный период</b> 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 <b>возможность внесения в положения о ЗОУИТ мероприятий, направленных на обеспечение безопасной</b> эксплуатации объектов (в отношении которых устанавливается ЗОУИТ), в ходе которых могут быть изменены предельные размеры ЗОУИТ.</p> <p>Положение о ЗОУИТ <b>может предусматривать особенности установления ЗОУИТ</b> 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 <b>Правительство РФ вправе установить возможность</b> неприменения ограничений использования земельных участков в границах ЗОУИТ в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, <b>созданных до дня вступления в силу</b> такого положения, а также в отношении земельных участков, права на которые возникли <b>до дня вступления в силу</b> положения о ЗОУИТ. Условие – это не должно создавать угрозу жизни граждан, обороне страны и безопасности государства.</p>
 физические лица	 профессиональное сообщество	 органы власти

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
 	<b>Подача</b> заявлений, обращений, деклараций, замечаний к проекту отчета об итогах государственной кадастровой оценки осуществляется <b>в бумажном</b> виде, а также <b>электронном виде посредством подачи документов в бюджетное учреждение, через МФЦ, по электронной почте и т.д.</b>	<b>Организована возможность подачи</b> 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, <b>с использованием ФГИС ЕЦП НСПД.</b>
 	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, <b>а также ППК «Роскадастр».</b>
 	<b>Порядок опубликовании</b> акта об утверждении результатов кадастровой оценки законом <b>не установлен.</b>	<b>Уполномоченный орган</b> субъекта РФ после принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости <b>обеспечивает его официальное опубликование</b> , но не позднее 30 ноября года проведения государственной кадастровой оценки.
 	Правообладатели, <b>не являющиеся собственниками</b> объектов недвижимости, <b>могут вносить изменения в сведения о кадастровой стоимости</b> 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 <b>согласие собственника объекта недвижимости.</b>
 	<b>Регламент рассмотрения заявления</b> об установлении рыночной стоимости в качестве кадастровой стоимости объекта недвижимости федеральным законом <b>не установлен</b> (в некоторых субъектах такие регламенты утверждены на уровне бюджетного учреждения).	<b>Рассмотрение заявления</b> об установлении рыночной стоимости с приложенным к нему отчетом об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости осуществляется в соответствии с <b>регламентом, утвержденным уполномоченным органом</b> субъекта РФ.

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
 	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 <b>Минэкономразвития России</b> от 29.12.2017 № 710.	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, <b>утверждены приказом Росреестра.</b>

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



# 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 <b>используются средства дистанционного взаимодействия.</b>	Закреплена возможность <b>использования мобильного приложения «Инспектор»</b> при проведении контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий, в том числе инспекционного визита и профилактического визита.
	<b>Срок рассмотрения жалобы</b> на действия (бездействия) должностных лиц Росреестра и его территориальных органов - <b>20 рабочих дней.</b>	<b>Срок рассмотрения жалобы</b> сокращен до <b>15 рабочих дней.</b>
	В рамках федерального государственного контроля (надзора) в области геодезии и картографии <b>может проводиться выездная проверка.</b>	<b>Выездная проверка исключена из перечня контрольных (надзорных) мероприятий</b> , 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, <b>проводится обязательный профилактический визит.</b>	Определена <b>периодичность обязательных профилактических визитов</b> 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><b>Информация</b>, которая вносится во ФГИС «ЕЦП НСПД», <b>представляется</b> поставщиком информации <b>в рамках информационного взаимодействия</b> ФГИС «ЕЦП НСПД» <b>с информационными системами</b>, находящимися в ведении поставщиков информации. <b>Размещение иных</b> пространственных данных и сведений <b>не предусмотрено</b>.</p>	<p>Органы государственной власти РФ и субъектов РФ, органы местного самоуправления, которые относятся к поставщикам информации, <b>могут размещать во ФГИС «ЕЦП НСПД» тематические наборы данных</b>, содержащие пространственные данные, в целях их доведения до любых заинтересованных лиц (при необходимости) <b>без необходимости создания соответствующих государственных или муниципальных систем</b>.</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 <b>арендная плата определяется исходя из их площади</b> , 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, <b>арендная плата определяется исходя из кадастровой стоимости</b> 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>

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

# 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
 	<b>Типовая форма</b> соглашения с органом местного самоуправления, органом власти субъекта Российской Федерации о выполнении работ и об оказании услуг ППК «Роскадастр» <b>не установлена.</b>	<b>Установлена типовая форма соглашения</b> 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.





**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## 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 <b>01.09.2026</b>	Срок действия приказа Росреестра от 20.10.2020 № П/0386 - <b>01.09.2032</b>



физические лица



профессиональное  
сообщество



органы власти



**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии



Читайте другие  
выпуски дайджеста