



ИНФОРМАЦИОННЫЙ ВЫПУСК
«Об оказании услуг
в сфере государственного кадастрового учета, государственной
регистрации прав и
предоставления сведений из ЕГРН»

ОТДЕЛ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО НОВОСИБИРСКОЙ
ОБЛАСТИ

Новости законодательства

1. Федеральный закон от 04.08.2026 № 305-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 3.7 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

До 1 сентября 2031 года продлен срок действия упрощенного порядка оформления прав граждан на объекты гаражного назначения и земельные участки, на которых они расположены («гаражная амнистия»).

Кроме того, внесены уточнения, предусматривающие применение таких понятий, как «гаражи для собственных нужд».

Настоящий федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. Федеральный закон от 26.07.2026 № 263-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Установлен порядок прекращения воспроизведения отображенных на публичной кадастровой карте сведений о важных государственных, особо важных, особо режимных, режимных, критически важных и потенциально опасных объектах, включая объекты топливно-энергетического комплекса и объекты транспортной инфраструктуры.

Прекращение воспроизведения отображенных на публичной кадастровой карте указанных сведений или возобновление их отображения осуществляется на основании представляемого в орган регистрации прав заявления:

- федеральных органов исполнительной власти, ГК «Росатом», ГК «Ростех» или ГК «Роскосмос»;
- правообладателя объекта недвижимости.

Форма заявления, требования к его заполнению, а также требования к формату этого заявления и прилагаемых к нему документов в электронной форме, способ подачи этого заявления утверждаются органом нормативно-правового регулирования.

Определена процедура рассмотрения заявления и принятия по нему соответствующего решения.

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении девяноста дней после дня его официального опубликования.

3. Федеральный закон от 04.08.2026 № 278-ФЗ «О внесении изменений в статью 84.2 Федерального закона «Об акционерных обществах» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

С 4 августа определены условия публичного сервитута для линейных объектов, необходимых для производства электроэнергии.

Установление публичного сервитута в целях строительства, реконструкции, эксплуатации, капитального ремонта линейных объектов, необходимых для производства электрической энергии (мощности), допускается только в связи со строительством, с реконструкцией или капитальным ремонтом объекта по производству электрической энергии федерального значения, строительство или реконструкция которого осуществляется по решению Правительства РФ.

Ходатайствовать об установлении публичного сервитута в указанных случаях, а также об изъятии земельного участка для строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов, необходимых для производства электрической энергии (мощности), вправе (в установленных случаях) субъект оптового рынка электрической энергии (мощности), определенный решением Правительства РФ для осуществления поставки мощности на оптовый рынок электрической энергии (мощности) с использованием объекта по производству электрической энергии федерального значения.

4. Приказ Росреестра от 28.05.2026 № П/0269/26 «Об утверждении Методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам».

Утверждены новые Методические рекомендации по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или государственной (муниципальной) собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Согласно методическим рекомендациям плата за публичный сервитут представляет собой разницу между рыночной стоимостью земельного участка до установления публичного сервитута и после его установления (учитывая ограничения использования земельного участка и другие возникающие в связи с этим обстоятельства), а также той деятельностью, которая может осуществляться на земельном участке обладателем публичного сервитута.

Настоящий приказ вступает в силу с момента признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 4 июня 2019 г. № 321.

***Информационные письма и разъяснения в сфере
государственного кадастрового учета и (или) государственной
регистрации прав, материалы судебной практики***

**1. Письмо Росреестра от 24.07.2026 № 11-8119-АБ/26 о
разграничении земельных участков, расположенных в пределах
береговых полос водных объектов.**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

24.07.2026 № 11-8119-АБ/26

на № _____ от _____

Управление Росреестра по Северо-Кавказскому федеральному округу

Территориальные органы Росреестра
(по списку)

ППК «Роскадастр»

Минприроды России

Росреестр для сведения и учета в работе направляет информацию относительно разграничения земельных участков, расположенных в пределах береговых полос водных объектов.

Согласно пункту 3 статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

В соответствии со статьей 4 Водного кодекса Российской Федерации (далее – ВК РФ) водное законодательство регулирует водные отношения. Имущественные отношения, связанные с оборотом водных объектов, определяются гражданским законодательством в той мере, в какой они не урегулированы ВК РФ.

Под водным объектом понимается природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима (пункт 4 статьи 1 ВК РФ).

Согласно статье 5 ВК РФ водные объекты подразделяются на поверхностные водные объекты и подземные водные объекты.

К поверхностным водным объектам относятся моря или их отдельные части (проливы, заливы, в том числе бухты, лиманы и другие), водотоки (реки, ручьи, каналы), водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры, водохранилища), болота, природные выходы подземных вод (родники, гейзеры), ледники, снежники.

Поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии.

Согласно статье 102 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) к землям водного фонда относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

В соответствии с частью 1 статьи 8 ВК РФ водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности), за исключением случаев, установленных частью 2 статьи 8 ВК РФ (пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка,

принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу).

Согласно пункту 6 статьи 6 ВК РФ полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования.

В свою очередь, водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира (статья 65 ВК РФ).

Исходя из вышеприведенных норм в их совокупности, не представляется возможным однозначно установить, что земельные участки в пределах береговой полосы в части права собственности на них следуют судьбе водного объекта.

Уровень публичной собственности в отношении земельных участков определяется на основании критериев, закрепленных в статьях 17 – 19 ЗК РФ, а также в статье 3.1 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и в иных случаях, предусмотренных федеральным законом.

Обращаем внимание на позицию, изложенную в пункте 32 тематического обзора Верховного Суда Российской Федерации № 11/2026 «О рассмотрении судами дел, связанных с правами на земельные участки отдельных категорий земель, изъятых из оборота и ограниченных в обороте, и с использованием таких участков», утвержденного постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 1 июля 2026 г. № 14А/2026, согласно которой положения ВК РФ не регламентируют правового статуса земельных участков, прилегающих к водным объектам, в том числе в пределах береговой полосы или водоохранной зоны, не разграничивают их по уровням публичной собственности (статья 2 ВК РФ).



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00AB76A764667D974A1CEA8FFE46075EF
Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 25.05.2026 до 18.08.2027

А.И. Бутовецкий

***Новости информационных сайтов Минэкономразвития России,
Росреестра и Управления Росреестра по Новосибирской области***

1. Росреестр реализует пилотный проект по внедрению ИИ на основе опыта Аппарата Правительства.

В Росреестре апробируют типовой проект внедрения искусственного интеллекта, разработанный с учетом опыта Аппарата Правительства Российской Федерации. ИИ планируют использовать для автоматизации внутренних процессов и повышения качества государственных услуг.

Подготовку пилотного проекта обсудили руководитель Росреестра Олег Скуфинский и руководство Центра развития искусственного интеллекта Аналитического центра при Правительстве Российской Федерации. Во встрече также участвовали заместители руководителя и представители профильных управлений ведомства, руководство ППК «Роскадастр».

«Цифровизация – это изменение корпоративной культуры и процессов внутри ведомства. За 5 лет внедрено несколько ИИ-решений, например, сервис «Цифровой помощник регистратора», сервис «Умный Кадастр». Мы всегда опираемся на лучшие практики. По поручению Заместителя Председателя Правительства – Руководителя Аппарата Правительства Дмитрия Григоренко расширяем применение технологий ИИ и внедряем их в операционную деятельность Большого Росреестра. Мы ставим перед собой цель – повысить к 2030 году производительность труда за счет этих проектов», - отметил руководитель Росреестра Олег Скуфинский.

Представители Центра развития искусственного интеллекта представили типовое описание проекта по пилотному запуску ИИ на основе опыта, накопленного при его внедрении в Аппарате Правительства Российской Федерации.

Олег Скуфинский подчеркнул готовность ведомства поддержать данную инициативу и принять участие в ее реализации.

Он также отметил, что в рамках проекта в ближайшее время предстоит определить направления, в которые планируется внедрить технологии ИИ.

В ходе совещания представители Росреестра презентовали уже реализованные ведомством цифровые проекты на основе нейросетей. Среди них цифровой помощник регистратора «Ева», который проводит предварительную автоматическую проверку документов как на стадии приёма обращений в МФЦ, так и их последующей обработки в ведомстве. Благодаря использованию данного сервиса сроки правовой экспертизы государственным регистратором сократились с 35 до 7 мин. Производительность труда регистраторов повысилась с 10 до 42 пакетов в день.

Также ведутся работы по созданию сервиса «Цифровой помощник Ева для Госуслуг». Он будет осуществлять автоматическую предварительную проверку документов, не заменяя при этом правовую экспертизу, проводимую государственным регистратором.

Цифровой сервис «Умный кадастр» (далее - «УМКА») с помощью технологий ИИ позволяет удаленно выявлять незарегистрированные объекты недвижимости и нарушения в использовании земельных участков по материалам дистанционного зондирования Земли без выезда на местность. Инструмент показал свою эффективность. С помощью «УМКИ» на территории 81 регионов уже выявлено более 17 млн объектов капитального строительства, из которых на кадастровый учет не поставлены 48%, 26% объектов не поставлены на учет в пределах участка, неверная площадь у 13% объектов, сведения о границах отсутствуют у 7% объектов, без прав – 6% объектов.

Искусственный интеллект внедрен и в работу Ведомственного центра телефонного обслуживания (ВЦТО), где он помогает обрабатывать обращения без участия оператора. Колл-центр ежегодно обрабатывает более 3 млн обращений граждан. Модуль речевой аналитики на базе ИИ уже сегодня формирует операторам подсказки на обращения граждан, а к концу 2026 года по ряду вопросов сможет обходиться без участия оператора. К 2030 году планируется, что 80% обращений будут закрываться автоматически.

Кроме этого, Росреестр совместно с госкорпорацией «Роскосмос» приступили к реализации пилотного проекта по автоматизированному мониторингу изменений местности на основе данных ДЗЗ из космоса с применением ИИ.

Олег Скуфинский отметил, что дальнейшее развитие и масштабирование использования ИИ в деятельности Росреестра – залог успешной цифровой трансформации ведомства. Технологии искусственного интеллекта не просто новшество, а стратегическое направление, которое позволит вывести управление недвижимостью и оказание услуг гражданам на качественно новый уровень.

Новый пилотный проект станет следующим этапом работы по внедрению ИИ и одновременно опытом масштабирования подходов Аппарата Правительства на федеральное ведомство. В завершение встречи стороны обозначили этапы дальнейшей совместной работы по запуску пилотного проекта.

2. Росреестр принял участие в 5-м заседании Рабочей группы БРИКС по геопространственным технологиям.

Команда Большого Росреестра приняла участие в 5-м заседании Рабочей группы БРИКС по геопространственным технологиям и их применению, на котором представила доклад о развитии флагманского проекта ведомства – Национальной системы пространственных данных (НСПД).

Участниками заседания стали представители 7 стран – Индонезии, Индии, Ирана, Китая, России, Эфиопии и Южной Африки. От российской стороны, помимо экспертов Росреестра, приняли участие представители Минобрнауки России, ППК «Роскадастр» и НИИ «Аэрокосмос».

В рамках деловой программы состоялись пленарные заседания, в ходе которых делегаты представили национальные доклады и обсудили предложения по возможным совместным проектам. Главными темами стали развитие фундаментальной геопространственной инфраструктуры для сотрудничества стран БРИКС, создание экосистемы геоданных и применение геопространственных технологий нового поколения.

Заместитель начальника Управления международного сотрудничества, информационной политики и специальных проектов Росреестра Андрей Мухин в ходе выступления отметил, что Рабочая группа служит основой для укрепления сотрудничества между странами БРИКС в области геопространственных технологий, и представил общий доклад о системе Большого Росреестра и основных информационных ресурсах в сфере геодезии, картографии и пространственных данных, включая НСПД.

Сегодня НСПД – главный отечественный геоинформационный ресурс, консолидирующий все пространственные данные о земле и недвижимости в едином пространстве. В основе системы – свыше 5 тыс. слоев пространственных данных из 138 информационных систем, которые обновляются в автоматическом режиме.

Отдельно был отмечен успешный опыт создания региональной инфраструктуры пространственных данных – Геопорталу СНГ (cisgeo.info). Это первый межгосударственный проект Содружества в сфере пространственных данных, который в режиме «одного окна» предоставляет удобный доступ гражданам и бизнесу к открытой информации и сервисам в сфере туризма, образования, трудоустройства и инвестиций.

«В настоящее время Геопортал СНГ содержит 48 наборов пространственных данных открытого пользования, а также информацию о более чем 16 млн объектах на территории Республики Беларусь, Киргизской Республики и Российской Федерации. Другие страны Содружества будут поэтапно подключены к межгосударственной платформе в рамках двусторонних соглашений. Успешный опыт создания региональной инфраструктуры пространственных данных может быть также использован в рамках БРИКС», - сказал Андрей Мухин.

Эксперт филиала ППК «Роскадастр» ЦИТ «Роскадастр-Инфотех» Сергей Бондаренко представил доклад о работе сервиса НСПД на базе искусственного интеллекта «Умный кадастр» (УМКА). Он наглядно продемонстрировал, как внедрение пространственного ИИ-анализа позволило сократить процесс выявления нарушений земельного законодательства и незарегистрированных объектов более чем в 2000 раз. Сегодня с его помощью ежедневно выявляется до 40 тыс. неучтенных объектов недвижимости. Ранее вручную за год удавалось обнаружить лишь около 7 тыс. таких объектов.

«Умный кадастр» – это не просто технологический эксперимент, а реально работающий инструмент массового мониторинга, который защищает имущественные интересы граждан, помогает вовлекать земли в экономический оборот и оптимизирует затраты на цифровизацию земельного контроля. Опыт применения глубокого машинного обучения для анализа пространственных данных, который мы получили в ходе создания НСПД, имеет колоссальный потенциал применения, в том числе в интересах развития геопрограмственной инфраструктуры стран БРИКС», – подчеркнул Сергей Бондаренко.

Участники обсудили инновации и совместные усилия стран БРИКС в области применения ИИ и геопрограмственных технологий. Также были подведены итоги работы и обсужден план мероприятий Рабочей группы на 2026-2027 гг.

Организатором мероприятия выступил Департамент науки и технологий (DST) Правительства Индии совместно с Центром технологических инноваций (ТИН) при Индийском технологическом институте в Тирупати (ИТ Тирупати).

3. Федеральные, региональные и муниципальные органы власти представили статус внедрения НСПД.

В Росреестре состоялось очередное заседание межведомственной рабочей группы по развитию Единой цифровой платформы «Национальная система пространственных данных» под председательством руководителя ведомства Олега Скуфинского. Участники обсудили результаты внедрения НСПД в регионах и статус работ по предоставлению с помощью платформы государственных и муниципальных услуг.

Открывая заседание, Олег Скуфинский отметил, что вопросы внедрения НСПД находятся в фокусе внимания Правительства Российской Федерации.

«Задачи, которые ставит перед ведомством руководство страны, требуют от нас опережающих темпов внедрения Единой цифровой платформы НСПД на всех уровнях. Важно ускорить интеграцию

федеральных и региональных информационных систем с платформой и обеспечить применение НСПД для оказания государственных и муниципальных услуг. Так, из 58 региональных (муниципальных) услуг, при предоставлении которых используется платформа НСПД, 7 успешно внедрены и проработаны в 10 регионах. Этот опыт необходимо тиражировать до конца года в других субъектах Российской Федерации», - подчеркнул Олег Скуфинский.

Ведется интенсивная работа по организации процесса оказания с помощью НСПД услуг на федеральном уровне. Подписаны 24 дорожные карты с 9 федеральными органами, при этом два из них – Росавтодор и Минсельхоз – уже оказывают госуслуги с применением платформы.

Также руководитель Службы акцентировал внимание на качестве, полноте и актуальности пространственных данных платформы НСПД. Росреестром разработан соответствующий законопроект, закрепляющий понятие верификации данных НСПД и алгоритм ее осуществления. Рассмотрение инициативы планируется в осеннюю сессию Госдумы.

Заместитель руководителя Росреестра Максим Смирнов обозначил текущий статус реализации проекта ФГИС ЕЦП НСПД, подчеркнув, что главная задача этого года – осуществить внедрение системы на всех уровнях – федеральном и региональном.

«По состоянию на 01 июля 2026 года Росреестром обеспечено информационное взаимодействие с 39 федеральными информационными системами, еще 3 планируется интегрировать до конца года. На региональном уровне осуществляется информационное взаимодействие с 93 информационными системами 64 субъектов РФ, в 4 регионах обеспечено встраивание карткомпонента НСПД. До конца года мы должны обеспечить полное информационное взаимодействие с региональными системами всех субъектов РФ в части передачи данных», - отметил Максим Смирнов.

Заместитель руководителя Росреестра Людмила Лилина отметила, что впервые с 2026 года кадастровая оценка земельных участков проводится в регионах с использованием НСПД. В качестве успешного примера была представлена Орловская область, где с помощью платформы подготовлен и согласован Росреестром отчет о результатах кадастровой оценки.

Начальник Управления развития НСПД Сергей Щеглов проинформировал, что в 2026 году ведомством введены в эксплуатацию два этапа 4-й очереди ФГИС ЕЦП НСПД. Усовершенствован функционал 5 ключевых земельных сервисов – «Земля просто», «Земля для стройки», «Земля для туризма», «Земля для фермера», «ИЖС» – улучшена функциональность по подготовке схем земельных участков, поиска территории для застройки, реализовано бесшовное направление в ЕГРН сведений, необходимых для кадастрового учета земельных участков.

В настоящее время в разработке находится 5-я очередь ФГИС ЕЦП НСПД. Пользователям будут доступны новые функции, позволяющие значительно сократить время на подготовку документов и материалов в инвестиционно-строительном цикле на основе пространственной информации НСПД.

Разрабатывается новая подсистема «Земельный участок на Дальнем Востоке и в Арктике», предназначенная для обеспечения образования и предоставления земельных участков в ДФО и Арктической зоне РФ. Завершить работу планируется в 2027 году.

Заместитель директора филиала ППК «Роскадастр» ЦИТ «Роскадастр-Инфотех» Василий Баландин отметил стабильную динамику по увеличению количества пользователей НСПД. В настоящее время в месяц платформу посещают в среднем 5,5 млн человек. Самым популярным сервисом является «Земля просто» (47%), который позволяет самостоятельно подготовить схему расположения земельного участка и сформировать участок.

Советник генерального директора ППК «Роскадастр» Дмитрий Ферапонтов сообщил, что ФГИС ЕЦП НСПД становится рабочим инструментом для сотрудников уполномоченных органов в регионах. Работы по обеспечению использования платформы при предоставлении государственных и муниципальных услуг ведутся в 89 субъектах РФ и в части государственных услуг будут завершены до конца 2026 года.

На территории воссоединенных субъектов РФ НСПД внедряется в индивидуальном порядке как единый цифровой инструмент для работы с пространственными данными и управлению территориями, активно создаются индивидуальные региональные отраслевые наборы данных.

Как отметила Министр имущественных и земельных отношений ЛНР Нина Захарова, с использованием НСПД органы власти региона и муниципалитеты могут осуществлять планирование развития территорий, управлять имущественным комплексом и определять локации для строительства.

В завершение обсуждения Олег Скуфинский поблагодарил участников заседания за эффективное взаимодействие, отметив важность продолжения совместной работы для выполнения всех обозначенных планов и задач.

4. Росреестр и ДОМ.РФ создадут инструменты для повышения безопасности и прозрачности на первичном рынке жилья.

Представители Росреестра и ПАО ДОМ.РФ в ходе рабочего совещания договорились о развитии совместных цифровых инструментов, которые сделают квартирографию строящихся многоквартирных домов прозрачнее, а ипотеку на индивидуальные жилые дома (ИЖС) - доступнее. Среди них

цифровой паспорт новостройки и сервис по аналитике цен на рынке индивидуальных жилых домов для банков.

«Одним из ключевых приоритетов работы Росреестра является обеспечение безопасности и стабильности на рынке недвижимости, в частности, новостроек. Мы с коллегами из ДОМ.РФ обсудили интеграцию двух базовых ресурсов: Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС). Каждой строящейся квартире, машино-месту, указанным в проектной декларации, присвоен уникальный идентификатор в ЕИСЖС, который вместе с характеристиками квартиры в автоматическом режиме будет передаваться в ЕГРН при регистрации ДДУ на квартиру. Это полностью исключит дублирование и ошибки ручного ввода данных в системы. По факту мы говорим о цифровом учете строящихся квартир», - подчеркнул заместитель руководителя Росреестра Максим Смирнов.

«В ЕИСЖС размещены сведения обо всех строящихся в России квартирах. Благодаря уникальному идентификатору строящейся квартиры, любой гражданин уже сейчас может быстро найти интересующую его квартиру на портале наш.дом.рф и при необходимости сравнить сведения о квартире с условиями договора с застройщиком. Интеграция ЕИСЖС с ЕГРН позволит упростить ключевой этап покупки новостройки - регистрацию договора в Росреестре», - сообщил первый заместитель генерального директора ПАО ДОМ.РФ Алексей Ниденс.

Максим Смирнов также сообщил, что на базе сервиса «Аналитика рынка недвижимости» Единой цифровой платформы «Национальная система пространственных данных» разрабатывается отдельный модуль по аналитике цен на индивидуальные жилые дома и земельные участки, предназначенные для их строительства. Работа ведется Росреестром совместно с Минстроем России и ПАО ДОМ.РФ. Работы проводятся в рамках перечня поручений Правительства РФ и комплекса мер по развитию ИЖС, утвержденного вице-премьером Правительства РФ Маратом Хуснуллиным.

Создание прозрачной системы оценки стоимости должно стать ответом на один из главных сдерживающих факторов - сложности с оценкой предмета залога.

Благодаря расширению функционала сервиса банки получат инструмент прогнозирования стоимости жилых домов на основе данных о средних ценах, содержащихся в ЕГРН. Возможность ценового мониторинга даст импульс дальнейшему развитию ИЖС и повысит доступность ипотечного кредитования для граждан в этом востребованном сегменте рынка недвижимости.

По итогам совещания стороны договорились продолжить взаимодействие в целях дальнейшего развития совместных цифровых инструментов.

5. Срок подачи документов для регистрации прав на недвижимость в воссоединенных регионах продлен до 1 января 2027 года.

Президент России Владимир Путин подписал Федеральный конституционный закон от 04.08.2026 № 4-ФКЗ «О внесении изменений в отдельные федеральные конституционные законы», направленный на дальнейшую интеграцию Донецкой и Луганской народных республик, Запорожской и Херсонской областей в единое правовое пространство страны. В том числе Законом предусмотрено продление срока подачи документов для регистрации прав на недвижимость для жителей воссоединённых регионов до 1 января 2027 года.

Закон был принят Госдумой во втором и третьем чтениях 22 июля 2026 года и одобрен Советом Федерации 24 июля 2026 года. Он вступает в силу со дня опубликования.

Инициатором законопроекта стало Законодательное собрание Запорожской области. Поправки, предусматривающие продление срока подачи документов для оформления недвижимости, были внесены ко второму чтению. Их авторами стали сенатор Андрей Яцкин и депутат Госдумы от фракции «Единая Россия» Павел Крашенинников.

Напомним, что жители воссоединенных регионов с января 2023 года имеют возможность зарегистрировать свои ранее возникшие права на недвижимость в соответствии с российским законодательством. Согласно Федеральному конституционному закону № 4-ФКЗ от 15.12.2025, срок для подачи заявлений и документов на регистрацию недвижимости был установлен до 1 июля 2026 года.

«Продление срока позволит завершить оформление недвижимости в соответствии с российским законодательством тем гражданам, которые не успели ранее подать документы. Оформить соответствующие документы можно в электронном виде или подать их лично в отделениях МФЦ. Кроме того, Росреестром организован приём заявлений от граждан, которые находятся в других субъектах страны, а филиалами Роскадастра проводится выездной приём документов», – сказал Заместитель Председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин.

С конца 2022 года Росреестром на территории воссоединенных регионов ведется активная работа: созданы и функционируют территориальные органы ведомства и филиалы ППК «Роскадастр», налажено электронное взаимодействие с органами власти, нотариусами и профессиональными участниками рынка. Созданы все условия для того,

чтобы граждане могли оформить право собственности на свою недвижимость.

«Росреестр подготовил методическое пособие. Совместно с органами власти воссоединенных регионов, МФЦ, профильными ведомствами, филиалами ППК «Роскадастр» и общественными организациями рассказываем людям, кто может обратиться с заявлением, какую недвижимость нужно зарегистрировать, какие документы потребуются и куда с ними обратиться», - сказал руководитель Росреестра Олег Скуфинский.

Данная работа способствует реализации одной из ключевых задач – созданию полного и точного реестра недвижимости на территории воссоединенных регионов. Это важно для предоставления качественных услуг людям и роста экономики регионов.

6. Команда Большого Росреестра представила перспективы развития Геопортала СНГ.

Представители Росреестра и ППК «Роскадастр» провели совместное заседание Секретариата и Рабочей группы по инфраструктуре пространственных данных (ИПД) Межгоссовета по геодезии, картографии, кадастру и дистанционному зондированию Земли государств - участников СНГ. Обсуждалась подготовка к 48-й сессии Межгоссовета, а также вопросы наполнения и развития Геопортала СНГ (cisgeo.info).

В режиме ВКС в мероприятии приняли участие эксперты из профильных ведомств Азербайджана, Армении, Беларуси, Казахстана, Киргизии, Таджикистана и Узбекистана.

В этом году Россия председательствует в Межгоссовете. Заместитель начальника Управления международного сотрудничества, информационной политики и спецпроектов Росреестра Андрей Мухин отметил, что 48-я сессия Межгоссовета СНГ пройдет 16-17 сентября 2026 года в Москве и пригласил представителей профильных ведомств стран Содружества принять очное участие в этом важном мероприятии.

Как сообщила руководитель Рабочей группы Наталья Вандышева, проект Концепции ИПД СНГ призван сформировать технологическую среду для управления геопространственным контентом в целях решения приоритетных трансграничных интеграционных задач. Главной сложностью при обмене данными между странами она назвала отсутствие общих правил и соглашений. Поэтому важно унифицировать нормативные документы и усилить методическую работу.

В ходе обсуждения развития Геопортала СНГ участники предложили расширить его функционал за счет внедрения 24 новых сервисов по направлениям экономики, социальных услуг, спорта, экологии, геодезии и

связи. Особый приоритет отдан логистике, мониторингу пограничных переходов и водных ресурсов, раннему предупреждению ЧС. Реализация данных направлений соответствует Стратегии экономического развития СНГ на период до 2030 года.

При этом отмечено, что Геопортал уже включает широкий спектр тематических блоков. Это сведения о территориальном делении, картографических изображениях, туризме, истории и культуре, образовании, трудоустройстве, инвестициях и др.

Ключевыми задачами развития проекта в 2026-2027 гг. станут адаптация платформы под мобильные устройства, а также расширение возможностей по сбору и графической визуализации пространственных данных.

По итогам совещания участники согласовали проект Единой модели базовых и тематических пространственных данных Геопортала СНГ, а также одобрили проект Концепции инфраструктуры пространственных данных государств - участников СНГ и проект классификатора базовых пространственных данных Геопортала.

7. Национальный доклад о состоянии земель: в России растет спрос на участки для ИЖС.

Росреестр представил государственный доклад о состоянии и использовании земель в России за 2025 год. В материале, подготовленном при участии ППК «Роскадастр» и заинтересованных федеральных органов исполнительной власти, проанализированы данные о количестве, качестве и правовом положении земель в регионах и в целом по стране.

«Земля – важнейшее богатство России. Перед Росреестром вместе с профильными ведомствами стоит задача: добиться максимально рационального и эффективного использования земельных ресурсов. Для этого по поручению Правительства Российской Федерации реализуется целый комплекс мер, в том числе выполняются мероприятия по созданию полного и точного реестра недвижимости, вовлечению в оборот неиспользуемых земель и повышению капитализации страны.

Ежегодный доклад дает актуальную картину состояния земельного фонда страны и используется для принятия управленческих решений – от планирования развития территорий до стимулирования экономического роста в регионах», - подчеркнул руководитель Росреестра Олег Скуфинский.

Согласно национальному докладу, площадь земельного фонда 89 субъектов Российской Федерации составляет 1,7 млрд га (1 723 млн га) без учета внутренних морских вод и территориального моря и включает следующие категории: земли лесного фонда, земли сельскохозяйственного назначения, земли запаса (неиспользуемые земли), земли особо охраняемых

территорий и объектов, земли водного фонда, земли населенных пунктов, земли промышленности и иного специального назначения.

Участки под ИЖС

Площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства в 2025 году выросла на 17,2 тыс. га – до 1,36 млн га, что отражает растущий спрос на объекты для проживания и занятий садоводством и огородничеством.

Наибольшее количество граждан, владеющих земельными участками для строительства жилья, приходится на Краснодарский край, Московскую, Ростовскую, Свердловскую области, Кемеровскую область – Кузбасс и Республику Крым.

Кроме того, на 22 тыс. га увеличилась площадь выявленных земель для вовлечения в жилищное строительство. В 87 регионах выявлено более 198 тыс. га, из которых 72% площади можно использовать под ИЖС и 28% - под многоквартирные дома, промобъекты, комплексное развитие территорий и реновацию. Из них в оборот были вовлечены 34,2 тыс. га.

Также на 186,1 тыс. га увеличилась площадь крестьянских (фермерских) хозяйств. На 1 января 2026 года насчитывается 300,7 тыс. хозяйств общей площадью 20,6 млн га. При этом отмечается незначительное снижение площади участков для ведения садоводства – на 1,1 тыс. га. Кроме того, сократилось число садоводов - на 61,7 тыс.

Увеличилась площадь земель сельхозназначения и населенных пунктов

На 1 января 2026 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 374,2 млн га, из них сельхозугодья занимают 53,6%. В сравнении с прошлым годом показатель увеличился на 22,8 тыс. га. В основном это связано с переводом земель запаса в категорию земель сельскохозяйственного назначения.

Значительная часть земель сельхозназначения находится в государственной и муниципальной собственности - 65,2%, в собственности граждан - 27,9%, юридических лиц – 6,9%.

Площадь земель населённых пунктов в 2025 году увеличилась за год на 116,9 тыс. га и составила 22 млн га. Это стало возможным благодаря упорядочению границ и включением участков в состав населённых пунктов по решениям региональных властей.

Площадь городских населенных пунктов составляет 9 млн га, сельских – 13 млн га.

В частной собственности в настоящее время находится 26,7% земель населенных пунктов, в государственной и муниципальной - 73,3%.

Растёт площадь земель в собственности государства и юридических лиц

В структуре собственности на земельные участки в стране за 2025 год произошли следующие изменения: площадь земель в собственности граждан сократилась на 722,2 тыс. га и составила 109,3 млн га; в собственности юридических лиц – выросла на 486,9 тыс. га до 27 млн га.

В основном изменения затронули земельные участки, находящиеся в долевой или совместной собственности граждан.

Площадь земель в государственной и муниципальной собственности увеличилась на 235,3 тыс. га и составила 1,6 млрд га. Отметим, что почти 95% площади земельных участков в собственности Российской Федерации приходится на земли лесного фонда.

8. Президент России Владимир Путин отметил важность развития Национальной системы пространственных данных.

Сегодня в Улан-Удэ Президент России Владимир Путин провел встречу с ведущими представителями сферы планирования городской среды. Архитектор из Сахалинской области Ольга Тимошенко поделилась опытом региона по цифровому мастер-планированию.

По ее словам, регион одним из первых разработал мастер-план по развитию городов и внедрил его в Единую цифровую платформу «Национальная система пространственных данных» (НСПД). Кроме того, при поддержке Росреестра и губернатора Валерия Лимаренко на базе Сахалинского государственного университета была создана «Школа НСПД» по подготовке кадров для работы с платформой.

Ольга Тимошенко предложила перенять этот опыт другим субъектам РФ для повышения качества уровня жизни людей.

Владимир Путин отметил важность развития Национальной системы пространственных данных, добавив: «Что касается Школы (НСПД – прим.), мы всё лучшее стараемся тиражировать. Коллегам отдайте в министерства, они с удовольствием всё это распространят».

Напомним, Единая цифровая платформа НСПД - главный отечественный геоинформационный ресурс, консолидирующий все открытые пространственные данные о земле и недвижимости в едином пространстве.

Проект «Школа НСПД» реализуется Росреестром совместно с корпоративным университетом ППК «Роскадастр», Московским государственным университетом геодезии и картографии (МИИГАиК) и ведущими региональными вузами. Он направлен на формирование кадрового потенциала в области пространственных данных и позволяет участникам вносить весомый вклад в развитие цифровизации государственного управления в сфере земли и недвижимости, а также в рост капитализации регионов.

Сегодня действуют 2 Школы НСПД – на Дальнем Востоке и Северном Кавказе.

9. Более 385 тыс. обращений граждан обработал Росреестр по итогам первого полугодия 2026 года.

С января по июнь 2026 года команда Большого Росреестра рассмотрела более 385 тыс. обращений и сообщений граждан, что на 6,5 % больше, чем за аналогичный период прошлого года (362 тыс.).

97,2% всех обращений граждан рассмотрены положительно: вопросы заявителей решены или по ним даны детальные разъяснения. Всего 1,8% обращений признаны необоснованными, на 0,7% ответы не направлялись в связи с отсутствием сути обращения. По 0,3% обращений предоставлена информация ответственному органу.

Почти 73% обращений и сообщений рассмотрены в ускоренные сроки – до 10 дней. В среднем рассмотрение вопросов заявителей занимает 6 дней.

Чаще всего заявители обращались по вопросам предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости (64,4% обращений и сообщений), государственной регистрации прав на недвижимое имущество (10,6%) и государственных услуг Росреестра (7,1%). Реже – по вопросам кадастрового учета (5,8%), земельного контроля (3,2%), контроля за деятельностью СРО арбитражных управляющих (2,7%), работы Росреестра и его территориальных органов (2,4%), земельных и имущественных отношений (2%).

Также в ведомство обращались по вопросам кадастровой деятельности и реестрам границ (1%), кадастровой оценки объектов недвижимости (0,4%), электронных услуг и сервисов (0,3%), геодезии и картографии (0,1%).

Для повышения качества предоставления государственных услуг и оценки качества удовлетворенности граждан работой Росреестра проводятся опросы. Они размещаются в разделе «Общественное голосование» на Портале госуслуг «Мой выбор, мое будущее».

В I полугодии 2026 года размещено два тематических опроса по оценке качества рассмотрения обращений и организации личного приема граждан, к которым привлечено 40,6 тыс. респондентов: 98% из них отметили, что удовлетворены качеством ответов, 98% респондентов получили реальную помощь в ходе личного приема.

Для участия в опросе по оценке качества работы с обращениями граждан в Росреестре Вы можете перейти по QR-коду или по ссылке: <https://pos.gosuslugi.ru/lkp/polls/614500/>

Для участия в опросе по оценке качества личного приема в Росреестре Вы можете перейти по QR-коду или по ссылке: <https://pos.gosuslugi.ru/lkp/polls/614502/>

QR-код для перехода на электронную форму платформы обратной связи на официальном сайте Росреестра: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/poleznye-ssylki/gosuslugi-reshaem-vmeste/>

10. Росреестр разработал законопроект об автоматизации предоставления отдельных видов услуг.

Росреестр разработал проект федерального закона, который направлен на автоматизацию отдельных учетно-регистрационных действий, не связанных с переходом или прекращением права собственности на недвижимость. Законопроект размещен на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов.

Список конкретных учетно-регистрационных действий, которые планируется автоматизировать, будет дополнительно утвержден Приказом Росреестра. В него предполагается включить такие услуги, как:

- внесение в ЕГРН записей о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя;

- внесение в ЕГРН сведений об адресе электронной почты правообладателя;

- наложение и снятие арестов с объектов недвижимости;

- внесение сведений о причастности к экстремистской деятельности или терроризму и т.д.

«Росреестр активно внедряет цифровые технологии в целях повышения скорости и удобства предоставления услуг людям. В рамках инициативы предлагается в автоматическом режиме, без привлечения государственного регистратора прав оказывать услуги, не связанные с регистрацией перехода или прекращения права собственности. Решения по таким заявлениям будут приниматься в результате форматно-логистического контроля, который поможет выявить возможные несоответствия и ошибки в документах. Это позволит оптимизировать процессы, а также повысить производительность труда и скорость предоставления отдельных видов услуг», - отметил статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий.

При этом он отметил, что сделки, связанные с переходом или прекращением права собственности (например, сделки купли-продажи, дарения и т.д.), будут по-прежнему рассматриваться государственными регистраторами прав ввиду того, что именно гарантия прав на недвижимость является главной задачей Росреестра. В свою очередь, предлагаемые к автоматизации учетно-регистрационные действия носят технический характер и по этой причине могут успешно выполняться с использованием современных информационных технологий.

Законопроект также направлен на совершенствование законодательства в сфере государственного учета жилищного фонда. В частности, ППК

«Роскадастр», которая является правопреемником Федерального бюро технической инвентаризации, планируется наделить полномочиями по подготовке сведений о характеристиках жилых помещений для их внесения в ГИС ЖКХ. Это решение является логичным продолжением недавно внесенных в законодательство изменений, предусматривающих необходимость наполнения ГИС ЖКХ сведениями о состоянии жилищного фонда. В настоящее время такой информации недостаточно для управления жилищным фондом и принятия решений об осуществлении капитального ремонта.

11. Эффект от закона «Построил – оформи».

С 1 марта 2025 года в России действует принцип «построил – оформи», закрепленный Федеральным законом от 26.12.2024 № 487-ФЗ. Суть этого подхода проста: эксплуатация любого построенного здания или сооружения возможна после его официального оформления – получения разрешения на ввод в эксплуатацию или кадастрового учета и регистрации прав.

Результаты работы за истекший период свидетельствуют об эффективности данного закона.

«Наличие сведений в Едином государственном реестре недвижимости подтверждает существование объекта и права на него, что позволяет собственнику свободно распоряжаться имуществом: совершать сделки, передавать по наследству, оформлять залог или подключать коммунальные услуги. Незарегистрированный объект юридически «невидим», что создаёт риски в случае споров или чрезвычайных ситуаций, получения компенсаций при изъятии объекта для государственных или муниципальных нужд, включения в программу «социальной догазификации, подключения к коммуникациям», – отметила руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова.

Напомним, что в соответствии с законом строительство или реконструкция здания или сооружения считаются завершенными со дня:

получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, если для его строительства или реконструкции требуется разрешение на строительство;

получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Для оформления индивидуальных жилых и садовых домов граждане могут воспользоваться упрощенным порядком, предусмотренным «дачной амнистией». Соответственно строительство считается завершенным с момента постановки на кадастровый учет и регистрации права.

За последние полтора года в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о свыше 11 тысяч построенных индивидуальных жилых домов в Новосибирской области, при этом наиболее активно строительство таких домов ведется в Новосибирском районе - 40% от общего числа всех новых домов в области.

12. Недвижимость в кредит: динамика 2026 года.

По данным Управления Росреестра по Новосибирской области, в первом полугодии 2026 года зарегистрировано свыше 40 тысяч заявлений по регистрации ипотечных сделок, что на 21 % превышает данный показатель за аналогичный период 2025 года. Пик активности по количеству принятых заявлений зафиксирован в июне 2026 года — 8 425.

Более 35 тысяч заявлений зарегистрировано о погашении ипотечных сделок, это на 62 % выше показателя прошлого года за аналогичный период.

Массовое снятие обременений свидетельствует об активности на вторичном рынке жилья. Квартира без залога всегда привлекательна для потенциального покупателя: одобрение сделки всеми заинтересованными лицами идет быстрее. Такие квартиры продаются в минимальные сроки.

13. Социальная газификация в СНТ: как бесплатно подвести газ к дачному участку.

До недавнего времени газ на даче оставался несбыточной мечтой для большинства садоводов. Стоимость прокладки труб от границы товарищества до каждого участка делала проект экономически нецелесообразным, а использование электричества или твердого топлива — дорогим и неудобным. Ситуация кардинально изменилась с расширением программы социальной газификации (догазификации) на садовые некоммерческие товарищества (СНТ).

С 2024 года владельцы домов в СНТ получили право на бесплатную прокладку газопровода непосредственно к границе своего личного дачного участка по тем же правилам, что и жители частных домов в городах и поселках.

По словам заместителя руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Натальи Ивчатовой, за весь период действия программы — с 2021 года - новосибирским Росреестром внесено в Единый государственный реестр недвижимости 1663 объекта газификации.

Участие в программе возможно, если СНТ находится в границах газифицированного населенного пункта или попадает в план догазификации. Актуальная версия пообъектного плана-графика догазификации СНТ

размещена на сайте министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области: <https://mjkh.nso.ru/page/6952>.

«План-график догазификации домовладений в СНТ Новосибирской области предусматривает создание технической возможности подключения для 7 770 домовладений в 244 СНТ. Уже в этом году работы ведутся по 1 516 домовладениям на территории 48 СНТ, из них 33 СНТ расположены на территории города Новосибирска», – сообщил заместитель министра ЖКХ и энергетики Новосибирской области Дмитрий Яковлев.

Уточнить информацию можно также в местной администрации населенного пункта, на территории которого расположено СНТ.

Чтобы воспользоваться программой догазификации в СНТ, должны быть соблюдены следующие условия:

1. Расположение СНТ. Товарищество должно находиться в границах официально газифицированного населенного пункта или поселка, который включен в программу газификации на текущий год. Если СНТ расположено на землях сельскохозяйственного назначения вне границ поселений, его необходимо сначала включить в черту населенного пункта.

2. Технические требования жилого дома. Газ можно провести только в жилой дом, предназначенный для круглогодичного проживания. Необходимо, чтобы дом был оборудован системой отопления и соответствовал техническим условиям подключения. Рекомендуется заранее заказать проект газоснабжения дома, чтобы убедиться в возможности подключения и отсутствии препятствий.

Садовые дома, предназначенные для сезонного проживания, не подпадают под социальную газификацию. Перевести садовый дом в жилой можно, обратившись в местную администрацию с соответствующим заявлением и пакетом документов.

3. Наличие права собственности. Земельный участок и дом должны быть оформлены в Росреестре. Если участок не стоит на кадастровом учете, его необходимо оформить до подачи заявки на газификацию.

«Чтобы поставить на кадастровый учет земельный участок и жилой дом, потребуется запросить подготовку межевого и технического планов у кадастрового инженера. Специалисты новосибирского Роскадастра выполняют кадастровые работы, в том числе готовят необходимые документы в рамках социальной газификации СНТ», – отметил директор филиала ППК «Роскадастр» по Новосибирской области Виталий Герлиц.

Также законом предусмотрено проведение комплексных кадастровых работ, которые могут проводиться за счет федерального бюджета, региональных или местных средств. С территориями области, на которых проводятся комплексные кадастровые работы в 2026 году, можно ознакомиться на официальном сайте Росреестра по

ссылке <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/kompleksnye-kadaastrovye-rabotyNovosibir...>

«На территории региона уже несколько лет активно проводятся комплексные кадастровые работы, в том числе за счет средств регионального бюджета. Такие работы позволяют установить границы всех земельных участков и определить местоположение домов в населенном пункте или кадастровом квартале, это помогает подключить домовладения к газу, что дает людям новый уровень бытового комфорта, повышение безопасности проживания и рост стоимости личной недвижимости», – отметил заместитель руководителя Новосибирской области департамента имущества и земельных отношений Павел Комаров.

После постановки объектов на кадастровый учет следует зарегистрировать право собственности на землю и дом.

4. Коллективное решение. Для старта процесса газификации требуется протокол общего собрания членов СНТ.

Собственники товарищества на общем собрании должны официально оформить решение о догазификации расположенных в СНТ домов протоколом. В документе необходимо указать перечень домовладений, подлежащих газификации, а также назначить ответственное лицо, которое будет взаимодействовать с газораспределительной организацией.

5. Подача заявки. И не забудьте узнать о льготах.

После выполнения всех условий необходимо подать заявку на подключение в газораспределительную организацию, после чего специалисты в течение установленного срока подводят газ до границ участков и выдают акт о подключении.

По информации регионального министерства ЖКХ и энергетики, на сегодняшний день газораспределительными организациями заключено 3 249 договоров с заявителями и обеспечена техническая возможность подключения для 1 421 домовладения.

Подать заявку на догазификацию можно на портале Единого оператора газификации: <https://connectgas.ru/>, на сайте газораспределительной организации, в офисах МФЦ или на портале «Госуслуги» с обязательным приложением необходимых документов в соответствии с Правилами подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2021 № 1547.

14. Нужна ли повторная подача заявления на запрет сделок с недвижимостью без личного участия.

В первом полугодии 2026 года в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) новосибирцы внесли более 81 тысячи отметок о невозможности совершения сделок с недвижимостью без личного участия. Почти 80% таких обращений поступило в Управление Росреестра по Новосибирской области в электронном виде.

Вместе с тем в новосибирском Росреестре отмечают, что поступает большое количество повторных заявлений о невозможности совершения сделок без личного участия, которые возвращаются без рассмотрения в связи с наличием в ЕГРН соответствующей записи.

Отметка в ЕГРН о таком запрете является бессрочной. Она действует до тех пор, пока не поступит заявление от собственника о погашении данной записи.

Убедиться, что запрет установлен, можно бесплатно и быстро, любым удобным способом:

Запросить выписку из ЕГРН на портале Госуслуг. В полученном документе будет указано наличие или отсутствие этой записи.

Проверить в личном кабинете на Госуслугах. Для этого необходимо перейти в раздел «документы и данные», а затем открыть вкладку «недвижимость».

Проверить уведомления. При внесении записи в ЕГРН в личный кабинет на портале Госуслуг или официальном сайте Росреестра поступит уведомление об оказании данной услуги.

15. Совместные проекты Управления с участниками строительного рынка недвижимости и эффекты их реализации.

Меньше барьеров – больше жилья

В этом году мы отмечаем 70-летие Дня строителя – важная дата, подчеркивающая весомый вклад отрасли в развитие страны.

Новосибирская область по масштабам жилищного строительства на протяжении многих лет входит в число регионов – лидеров России, а также занимает первое место среди регионов Сибири.

Согласно данным Единого государственного реестра недвижимости, в Новосибирской области насчитывается более 2 млн. объектов капитального строительства и помещений, в том числе свыше 1,5 млн. жилых объектов, 59,7 тыс. многоквартирных домов и 313 тыс. индивидуальных жилых домов.

Своевременный ввод жилья в эксплуатацию и передача ключей дольщикам напрямую зависят от слаженного взаимодействия застройщиков и государственных структур. Именно поэтому в последние годы приоритетное внимание уделяется совместной работе по завершению строительства «проблемных» объектов.

«С 2017 года с применением мер федеральной и региональной поддержки восстановлены права 17012 граждан, пострадавших при строительстве 134 проблемных объектов. В настоящее время в Единый реестр проблемных объектов включен один объект, вопрос о восстановлении прав дольщиков которого будет решен до конца текущего года», - отметил начальник управления контроля в области долевого строительства и инженерного обеспечения министерства строительства Новосибирской области Евгений Тилилицин.

Росреестром с 2020 года проведена большая законопроектная работа: принято 120 федеральных законов в сфере земли недвижимости, направленных в том числе и на поддержку строительного комплекса, сокращение административных барьеров в строительстве и оформлении новых объектов.

В результате данной работы удалось в два раза сократить инвестиционно-строительный цикл оформления земли и недвижимости.

Цифровая трансформация: ускорим поток данных

С 1 марта 2025 года Росреестр полностью перешел на электронное взаимодействие с застройщиками. Теперь все сделки в отношении строящихся объектов оформляются исключительно в цифровом формате. Благодаря этому весь цикл - от подачи заявки до получения выписки - в среднем укладывается в один рабочий день. Сокращение среднего цикла регистрации портфеля сделок крупного застройщика оценивается в 5-7 рабочих дней, что критически важно для соблюдения графиков проектного финансирования и стабильности реализации строительных проектов.

«Электронное взаимодействие новосибирского Росреестра и компаний застройщиков началось еще в 2015 году, – сообщила руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова. – В результате совместных проектов доля электронных обращений застройщиков за регистрацией договоров участия в долевом строительстве к началу 2025 года уже достигла 85%».

Специалисты новосибирского Росреестра сопровождают застройщиков на каждом этапе работы: помогают грамотно сформировать и подать электронные пакеты документов. Для этого в ведомстве действует Школа электронных услуг, в рамках которой любой желающий может получить практическую поддержку по вопросам использования электронных сервисов ведомства для подачи документов в электронном виде.

Особую востребованность обучение приобрело после 1 марта 2025 года, именно с этой даты на застройщиков возложили обязанность оформлять права за участников долевого строительства, а также за нереализованные объекты. Застройщики Новосибирской области активно реализуют эту обязанность: с начала прошлого года они оформили права

более чем на 19 тыс объектов, принадлежащих дольщикам, граждане получили документы о регистрации своих прав без дополнительных обращений в МФЦ.

Сегодня в приоритете ведомства – обеспечение безопасности и защита данных. С 1 июля 2026 года электронные сделки можно осуществлять с использованием биометрических данных, что значительно упрощает проведение электронных сделок.

Не исправлять, а предотвращать: стратегия работы с ошибками

Застройщики получают экспертную поддержку со стороны Управления Росреестра по Новосибирской области ещё на этапе подготовки документов: правовые консультации доступны как в очном формате, так и онлайн.

Очные встречи помогают детально разобрать нестандартные кейсы – например, вопросы продления договора аренды для завершения строительства.

Онлайн-консультации позволяют избежать ошибок ещё до подачи пакета документов в Росреестр.

«Росреестр наладил эффективный отраслевой диалог. Возможность заранее обсудить сложные кейсы в рабочем порядке позволяет нам экономить ресурсы: мы сокращаем количество правок, снижаем нагрузку на юридический отдел и обеспечиваем выход на сделку точно в срок, согласно финансовой модели проекта. Мы высоко ценим готовность ведомства к открытому партнерству и цифровизации процессов. Рассчитываем, что подобная практика проактивного взаимодействия станет эталоном для всех контролирующих органов и будет масштабирована на федеральном уровне. Такой подход наглядно доказывает, что современный госорган может быть не просто контролирующим институтом, а полноценным сервисным партнером для бизнеса, который напрямую влияет на инвестиционную привлекательность региона», – сообщил юрист департамента поддержки продаж ГК ВИРА Ковалев Алексей.

Земля как ресурс для будущего

На территории Новосибирской области совместными усилиями регионального Управления Росреестра и органов власти активно формируется Банк земли.

Перечень свободных земельных участков, пригодных для жилищного строительства, сегодня включает более 790 участков как в городе Новосибирске, так и в районах области. Информация о земле публична и доступна на цифровой платформе «Национальная система пространственных данных», сервис «Земля для стройки» позволит застройщику не только найти участок, но и оценить его градостроительный потенциал.

Всего с начала реализации проекта «Земля для стройки» в Новосибирской области выявлено 947 участков и территорий общей

площадью 6 714 га, 156 участков уже нашли своих застройщиков: на более 2 400 га. ведется строительство много квартирных и индивидуальных жилых домов.

Стратегия развития

Внимание Росреестра в ближайшей перспективе - принятие новых мер поддержки жилищного строительства, выявление и вовлечение земли в экономический оборот. В числе законопроектов - инициативы, посвященные принципу единства судьбы земельных участков и объектов капитального строительства, малоэтажным комплексам, а также предварительной проверке технических планов перед выдачей разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

15. Перечень свободных земельных участков для жилищного строительства в Новосибирской области превышает 4 тысячи гектаров.

На сегодняшний день в Новосибирской области имеется 791 земельный участок общей площадью 4 242 га, свободных для жилищного строительства.

При этом перечень свободных участков под индивидуальное жилое строительство (ИЖС) включает 91 земельный участок, общей площадью 62 га, а под строительство многоквартирных домов (МКД) - 65 земельных участков, общей площадью 2408 га. Выявленные участки расположены не только в городе Новосибирске, но и в Новосибирской области: в городе Искитиме, в Новосибирском, Ордынском, Черепановском, Мошковском, Северном, Маслянинском районах.

Найти выявленные земельные участки и территории просто. Для этого достаточно воспользоваться сервисом «Земля для стройки» на цифровой платформе «Национальная система пространственных данных» (НСПД). С помощью данного сервиса можно не только выбрать земельный участок, но и получить всю необходимую информацию о нем, оценить градостроительный потенциал.

Как воспользоваться сервисом?

Откройте Портал пространственных данных НСПД, авторизируйтесь с помощью учетной записи на портале Госуслуг.

Перейдите в раздел «Сервисы» и откройте инструмент «Земля для стройки».

Задайте параметры поиска в фильтре: укажите регион и что планируете строить – ИЖС или МКД.

На карте или в списке выберите подходящий свободный земельный участок.

Изучите детальные характеристики участка, его границы, доступные виды разрешенного использования.

Примите решение и подайте электронное обращение в уполномоченный орган через интерфейс платформы для приобретения в собственность или в аренду.

Предоставление земельных участков осуществляется в общем порядке, в соответствии с земельным законодательством.

За 4,5 года сервисом «Земля для стройки» воспользовались 156 застройщиков – это не только строительные компании, но и граждане. В оборот вовлечено более 2,4 тыс. га земли, на которых уже ведется строительство. При этом на 11 вовлеченных земельных участках объекты капитального строительства уже построены, выданы разрешения на их ввод в эксплуатацию. В отношении 27 вовлеченных земельных участков выданы разрешения на строительство многоквартирных домов и уведомления о соответствии параметров объектов планируемого индивидуального жилищного строительства.

16. Как поставить на кадастровый учет объекты недвижимости для включения в программу социальной газификации.

Для участия в программе социальной газификации (догазификации) земельный участок должен иметь уточненные границы, а дом – стоять на кадастровом учете с зарегистрированным правом собственности.

Отвечаем на часто задаваемые вопросы

Вопрос: В чем заключается программа социальной газификации?

Ответ: Программа социальной газификации предполагает, что если в населенном пункте (в том числе садоводческом некоммерческом товариществе, которое находится в границах населенного пункта) проходит газопровод (или программа газификации предусматривает строительство газовых сетей в текущем году), то до границы участка его проведут бесплатно, независимо от того, на какое расстояние придется прокладывать сеть.

Вопрос: Кто может участвовать в программе?

Ответ: Участвовать в программе может любой гражданин, у которого зарегистрированы права на жилой дом и земельный участок.

В случае отсутствия у собственника документов, подтверждающих право собственности на недвижимость, ему необходимо для начала оформить права, а после этого подавать заявку на подведение газа.

Вопрос: В каких случаях понадобятся кадастровые работы?

Ответ: Необходимо провести кадастровые работы, если земельный участок или жилой дом не стоят на кадастровом учете, а также если требуется уточнить границы земельного участка.

Вопрос: Что необходимо представить для постановки на кадастровый учет объекта недвижимости?

Ответ: Для кадастрового учета земельного участка необходим межевой план.

Для кадастрового учета жилого дома - технический план.

Также потребуются документы, которые подтверждают право собственности, например, свидетельство о праве на наследство, договор купли-продажи.

Дом можно оформить и при отсутствии правоустанавливающих документов – по «дачной амнистии», на основании прав на земельный участок, на котором располагается дом.

Для предоставления документов в Росреестр можно обратиться:

к электронным сервисам через личный кабинет портала Госуслуг или к кадастровому инженеру (если такое условие предусмотрено договором подряда);

в офис МФЦ.

Вопрос: Где найти кадастрового инженера для подготовки межевого/технического плана?

Ответ: Найти кадастрового инженера можно через портал Госуслуг, подав заявку на подбор специалиста и на официальном сайте Росреестра, в государственном реестре кадастровых инженеров.

За проведением кадастровых работ можно обратиться в филиал ППК «Роскадастр» по СФО.

Вопрос: Как подать заявку на подключение по программе социальной газификации?

Ответ: Когда права на объекты недвижимости оформлены, собственники могут подавать заявку на газификацию. Сделать это можно дистанционно с помощью:

портала Госуслуг,

портала Единого оператора газификации

сайтов газораспределительных компаний.

17. Какие сделки можно оформить в ускоренном порядке.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется в сроки, установленные законом.

Общие сроки осуществления регистрационных действий составляют 7 рабочих дней. При подаче документов в МФЦ указанные сроки увеличиваются на два рабочих дня.

Государственная регистрация прав по нотариально удостоверенным документам проводится в трехдневный срок, а в случае предоставления таких документов, удостоверившим их нотариусом - в течение одного рабочего дня.

При ускоренной регистрации срок составит один рабочий день, следующий за днем подачи заявления. Услуга ускоренной регистрации на недвижимость доступна для физических и юридических лиц с января 2025 года при подаче документов как в электронном, так и в бумажном виде.

Ускоренная регистрация доступна при регистрации, например, ипотеки; регистрации прав на жилое или нежилое помещение, машино-место на основании договора купли-продажи (за исключением случая продажи с публичных торгов), совершенного в простой письменной форме.

Перечень видов регистрационных действий, осуществляемых в ускоренном порядке, размещен на официальном сайте Росреестра.

Для получения данной услуги в заявлении о государственной регистрации прав необходимо поставить соответствующую отметку о предоставлении услуги в срок не более одного рабочего дня (пункт 6.1 заявления) и уплатить государственную пошлину в двойном размере.

18. В новосибирском Росреестре прошла «горячая» телефонная линия по вопросам защиты недвижимости от мошеннических действий.

Публикуем ответы на поступившие вопросы.

Я хочу обезопасить себя от переоформления принадлежащей мне квартиры на постороннее лицо без моего ведома. Что можно сделать?

Вы можете подать в Росреестр заявление о внесении в ЕГРН записи о невозможности регистрации сделок без личного участия. После этого любые документы, поданные без вас (например, по доверенности), Росреестр вернет без рассмотрения. Сделать это можно через личный кабинет на портале Госуслуг или в МФЦ.

Как можно узнать о подаче документов на регистрацию посторонними лицами в отношении моей недвижимости ?

Росреестр в автоматизированном режиме направляет уведомления о любых действиях с недвижимостью на адрес электронной почты собственника, указанный в сведениях ЕГРН. Для того чтобы оставаться в курсе всего, что происходит с вашим недвижимым имуществом, внесите в ЕГРН актуальный адрес электронной почты, подав заявление через Госуслуги или МФЦ.

Я планирую сделку с недвижимостью. На что в первую очередь обратить внимание, чтобы не стать жертвой мошенников? Перед сделкой тщательно проверяйте документы. Попросите продавца предоставить оригиналы правоустанавливающих документов (договоры купли-продажи, дарения, приватизации и другие). Обязательно запросите выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект. В выписке обратите внимание на следующее:

убедитесь, что продавец действительно собственник (сверьте ФИО, паспортные данные в выписке с его паспортом);

проверьте, является ли продавец единственным собственником или владеет долей в праве;

убедитесь в отсутствии обременений (арестов, запретов, ипотеки);

изучите историю переходов права: насторожить должна «цепочка» частых смен собственников за короткий срок;

если продавец действует по доверенности, проверьте ее действительность на официальном сайте Федеральной нотариальной палаты по реквизитам доверенности или наведя камеру телефона на QR-код.

Как обезопасить себя при электронной регистрации сделки?

С 1 июля 2026 года дополнительной мерой защиты недвижимости является подтверждение личности по биометрическим данным. Подробную информацию об использовании биометрии в сделках с недвижимостью можно узнать в инфокарточках Росреестра.

Какие еще меры предосторожности стоит предпринять?

Несколько простых, но обязательных правил, которые следует предпринять для защиты себя и своего имущества от мошенников:

не сообщайте посторонним лицам свои персональные данные, данные аккаунта на Госуслугах;

не переходите по подозрительным ссылкам и пользуйтесь только официальными сайтами ведомств и организаций;

регулярно обновляйте пароли от личных кабинетов;

не рассказывайте третьим лицам об имеющейся недвижимости, не показывайте документы и место их хранения.

Также на портале Госуслуг вы можете заказать справку о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости.

И будьте бдительны – если вы подозреваете, что в отношении вашей собственности совершаются мошеннические действия, незамедлительно обратитесь в правоохранительные органы для обеспечения защиты ваших имущественных прав.

19. Новосибирский Росреестр и региональный филиал Фонда «Защитники Отечества» договорились о сотрудничестве.

Между Управлением Росреестра по Новосибирской области и филиалом Государственного фонда поддержки участников специальной военной операции «Защитники Отечества» по Новосибирской области подписано соглашение о сотрудничестве.

Руководитель Управления Светлана Рягузова и руководитель регионального филиала Фонда «Защитники Отечества» Владимир Шевелев договорились о взаимодействии для оказания бесплатной

юридической помощи участникам специальной военной операции и членам их семей по вопросам оформления и использования недвижимого имущества.

Стороны также договорились о реализации совместных проектов и мероприятий. Руководитель новосибирского Росреестра Светлана Рягузова выразила готовность оперативно решать вопросы оформления недвижимости по конкретным жизненным ситуациям.

20. Вопросы применения Национальной системы пространственных данных обсудили в Татарском муниципальном округе и Усть-Таркском районе.

12 августа в г.Татарск и с.Усть-Тарка состоялись рабочие совещания при участии заместителя руководителя Управления Натальи Зайцевой, заместителя главы администрации Татарского муниципального округа Ларисы Басалыко, заместителя главы администрации Усть-Таркского района Екатерины Шняниной, а также представителей администраций данных муниципальных образований.

В ходе встреч обсуждены вопросы наполнения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) полными и точными сведениями об объектах недвижимости, о границах земельных участков, границах территориальных зон и населенных пунктов, проведения комплексных кадастровых работ, реализации мероприятий по повышению капитализации территорий и осуществления муниципального земельного контроля.

В настоящее время в ЕГРН содержатся сведения о границах 90,5% населенных пунктов Татарского муниципального округа, актуальным остается вопрос установления границ территориальных зон, доля земельных участков с границами составляет 48,7%.

Работы по регистрации муниципальной собственности в округе завершены.

Результативность выполнения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости составляет 76,6%, этот показатель ниже среднего по региону.

В Усть-Таркском районе в полном объеме внесены в ЕГРН границы населенных пунктов (100%), содержатся сведения о 84,8% границ территориальных зон. Отмечается невысокий показатель по доле земельных участков с границами – 28,2%.

Результативность выполнения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости – 87%, что выше среднего по Новосибирской области.

Особый акцент в ходе встречи сделан на использование сервисов НСПД для оказания муниципальных услуг. Наибольшей популярностью

пользуется публичная кадастровая карта – при подготовке схем расположения земельных участков, поиске территорий для потенциального строительства.

«Перед Новосибирской областью стоят задачи по использованию с 2026 года сведений и сервисов ФГИС ЕЦП НСПД органами местного самоуправления при предоставлении населению муниципальных услуг. Это позволит повысить качество и доступность услуг, сократить сроки их оказания», – отметила заместитель руководителя новосибирского Росреестра Наталья Зайцева.

В Новосибирской области уже более пяти лет работают проекты Росреестра «Земля для стройки» и «Земля для туризма». Для жилищного строительства в г.Татарске и с.Усть-Тарка выявлено по одному земельному участку. В Усть-Таркском районе находится 4 объекта туристического интереса: Краеведческий музей, храм Архангела Михаила, часовня в честь Казанской иконы Божией Матери, государственный природный заказник «Усть-Тарковский». Наличие свободных земельных участков дает возможность для привлечения инвестиций и развития территорий. Найти такие участки можно с помощью Единой цифровой платформы «Национальная система пространственных данных»

«Проведение совещаний в рабочем формате позволяет фиксировать текущие задачи в сфере земельно-имущественных отношений, выявлять проблемные вопросы, на основе деятельности в цифрах определить приоритеты по ключевым направлениям», – прокомментировала Лариса Басалыко, заместитель главы администрации Татарского муниципального округа Новосибирской области.

Перед органами местного самоуправления поставлены задачи о завершении работ по наполнению ЕГРН полными и точными сведениями о правообладателях объектов недвижимости, о границах, по расширению практики проведения среди землепользователей профилактических мероприятий по соблюдению требований земельного законодательства.

Заместитель главы администрации Усть-Таркского района Новосибирской области Екатерина Шнянина выразила благодарность новосибирскому Росреестру: «Администрация Усть-Таркского района благодарит Управление Росреестра по Новосибирской области за проведенную встречу и взаимодействие. Полученная информация и ответы на назревшие вопросы позволят повысить эффективность нашей работы в сфере недвижимости».

Для специалистов муниципальных образований доступны обучающие занятия в рамках Школы НСПД, которые открыты на площадках Сахалинского государственного университета и Северо-Кавказского федерального университета.

Образовательная программа поможет повысить компетенции в области применения пространственных данных и цифровых сервисов, позволит на практике изучить возможности предоставления государственных услуг с применением платформы НСПД.