



**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

# Новеллы в законодательстве о государственной регистрации недвижимости и планируемые изменения

**ГАЛИШИН ЭДУАРД УРАЛОВИЧ**

Начальник Управления нормативно-правового регулирования  
в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии

август 2025





# Новеллы в законодательстве о регистрации недвижимости



1

Федеральный закон от 27.07.2024 № 207-ФЗ

Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ

Федеральный закон от 07.06.2025 № 133-ФЗ

Федеральный закон от 07.07.2025 № 193-ФЗ

Федеральный закон от 31.07.2025 № 344-ФЗ





# Законопроект о совершенствовании кадастровой деятельности



## Планируемые изменения

1. Обязательное членство всех СРО КИ в составе Национального объединения;
2. Наделение Национального объединения дополнительными полномочиями, предусматривающими контроль за деятельностью СРО КИ, обеспечение методического сопровождения не только в области саморегулирования кадастровой деятельности, но и в сфере кадастровой деятельности, государственного кадастрового учета;
3. Изменение оснований исключения кадастрового инженера из СРО КИ с учетом результатов его профессиональной деятельности;
4. Расширение перечня мер дисциплинарного воздействия;
5. Расширение полномочий кадастровых инженеров, включая возможность оказания (выполнения) кадастровым инженером иных услуг (работ), не являющихся кадастровыми работами.



## ЭФФЕКТ

1. Реформирование института саморегулирования кадастровых инженеров с учетом современных вызовов;
2. Единые стандарты кадастровой деятельности на территории всей Российской Федерации;
3. Повышение эффективности деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров;
4. Повышение качества кадастровых работ;
5. Повышение эффективности оказания государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.





# Законопроект о предварительной проверке технических планов (№ 793559-8)



## Планируемые изменения

1. Предварительная автоматизированная проверка технических планов Росреестром в рамках процедуры выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на предмет их соответствия форме, требованиям к подготовке технического плана, а также наличия или отсутствия оснований для приостановления ГКУ и ГРП\*;
2. По результатам проведения предварительной проверки Росреестром подготавливается заключение о соответствии либо о несоответствии технического плана требованиям, установленным законом;
3. Результат предварительной проверки используется при проведении правовой экспертизы документов, поступивших в Росреестр после выдачи разрешения на ввод.

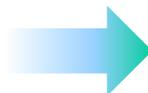
\* Процедура осуществляется в случае заключения соглашения между Росреестром и органом уполномоченным на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию



## ЭФФЕКТ

1. Снижение числа решений о приостановлении осуществления ГКУ и (или) ГРП, принятых в отношении документов, представленных по результатам ввода объекта в эксплуатацию;
2. Возможность исправления ошибок в техническом плане, представленном для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию до принятия решения о вводе в эксплуатацию объекта недвижимости;
3. Отсутствие необходимости внесения исправлений в разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, в случае исправления сведений в техническом плане, используемых при выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3





# Законопроект о регистрации обременений, возникающих в связи с соглашением о порядке владения и пользования общим имуществом, завещательным отказом и заключением договора безвозмездного пользования (№ 841857-8)



## Планируемые изменения

Расширение перечня случаев, когда требуется осуществление государственной регистрации прав:

- государственная регистрация договоров безвозмездного пользования (ссуды) объектами недвижимого имущества;

- государственная регистрация обременения жилого помещения правом пользования гражданином жилым помещением, которому такое право представлено по завещательному отказу;

- государственная регистрация ограничений прав на объект недвижимости, находящийся в общей долевой собственности, возникших в связи с определением порядка владения и пользования таким имуществом на основании соглашения участников общей долевой собственности.



## ЭФФЕКТ

1. Дополнительные гарантии со стороны государства в отношении недвижимого имущества, поскольку регистрационные действия основаны на принципах законности оснований регистрации, а также достоверности государственного реестра;
2. Создание для третьих лиц открытого и полного представления об имеющихся обременениях прав;
3. Стабильность гражданского оборота недвижимости.

4





## Планируемые изменения



## ЭФФЕКТ

# 5

Внесение в ЕГРН сведений о границах сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения



1. Учет особенностей правового режима сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения при выполнении операций с недвижимым имуществом, осуществлении учетно-регистрационных действий, внесении в ЕГРН сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия и др.;
2. Предотвращение необоснованного выбытия сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения из оборота;
3. Положительное влияние на экономику и государство в целом.





## Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ

Какой указывать год завершения строительства в отношении объектов капитального строительства, для возведения которых не требуется получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию – фактический или год выполнения кадастровых работ и обращения в орган регистрации прав?

Требуется ли определение площади ранее учтенного здания при подготовке технического плана в случае, предусмотренном частью 5.1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, или определяется только описание местоположения здания на земельном участке (часть 9.1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ)?



## Позиция Росреестра

С учетом положений частей 12 – 14 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ в отношении объектов капитального строительства, для возведения которых не требуется получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, **в техническом плане указывается год обращения в орган регистрации прав**

Частью 5.1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ не установлено особенностей подготовки технического плана для этого случая. Также отсутствует указание о том, что подготовка технического плана осуществляется исключительно для внесения в ЕГРН сведений о местоположении объекта недвижимости в границах земельного участка.

В связи с этим при подготовке технического плана в целях внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенном здании по результатам кадастровых работ **в том числе определяется площадь здания.**

В разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана должны быть приведены пояснения относительно несовпадения площади, вычисленной кадастровым инженером, и указанной в техническом паспорте.

При этом, если несовпадение площадей связано с проведением реконструкции здания, данное обстоятельство будет являться основанием для отказа во внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.



**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

**Спасибо за внимание!**



ROSREESTR.GOV.RU



TELEGRAM

