

**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,
а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера,
касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в октябре 2025 года**

№	Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу	Источник нормативного регулирования: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма	Содержание
1.	Государственная Дума	Законопроект № 933458-8 «О внесении изменений в статью 8-1 Федерального закона «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей- сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» и в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (в части внесения в ЕГРН дополнительных сведений о невозможности отчуждения, передачи в залог, аренду, наем, обременения иными правами жилого помещения, приобретенного детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей)	В целях совершенствования правовых гарантий, направленных на обеспечение лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей и лиц из их числа жилыми помещениями, законопроект предусматривает, что при государственной регистрации права собственности на жилое помещение, приобретенное за счет выплаты, в ЕГРН вносятся дополнительные сведения о невозможности его отчуждения, передачи в залог, аренду, наем, обременения иными правами в течение 3 лет со дня государственной регистрации получателем выплаты права собственности на жилое помещение. Кроме того, законопроект предусматривает, что к сделке по отчуждению, передаче в залог, аренду, наем, обременению иными правами жилого помещения, приобретенного за счет выплаты, совершенной до истечения трех лет со дня государственной регистрации получателем выплаты права собственности на жилое помещение в ЕГРН, применяются последствия недействительности ничтожной сделки.
2.	Государственная Дума 06.10.2025	Федеральный закон от 07.07.2025 № 193-ФЗ «Об особенностях признания на территории Российской Федерации и действия документов, являющихся основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, подтверждающих возникновение, изменение, ограничение, переход или прекращение прав на недвижимое имущество, обременение недвижимого имущества, действовавших на территориях	Законом регламентируются особенности признания в Российской Федерации правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов на недвижимость на территориях новых субъектов Российской Федерации. Предусмотрено создание на территориях новых субъектов Российской Федерации региональных комиссий в целях оценки правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов - в том числе на предмет наличия у органов власти Украины, их выдавших, полномочий на принятие решения об их выдаче, а у нотариусов Украины - полномочий на выдачу и (или) удостоверение таких документов.

		Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области на день принятия в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области и образования в составе Российской Федерации новых субъектов»	С учетом особенностей, установленных данным федеральным законом, признаются и действуют документы, подтверждающие возникновение, изменение, ограничение, переход или прекращение прав на недвижимое имущество, а также обременение недвижимого имущества на территориях Донецкой и Луганской народных республик, Запорожской и Херсонской областей, выданные органами государственной власти, органами местного самоуправления или нотариусами Украины.
3.	Росреестр 04.11.2025	Приказ Росреестра от 24.07.2025 № П/0251/25 «О внесении изменений в некоторые приказы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сфере предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости»	Изменения вносятся в Приказ Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 «Об утверждении форм выписок ЕГРН, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения ЕГРН и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» и Приказ Росреестра от 08.04.2021 № П/0149 «Об установлении Порядка предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, и Порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН» в частности: - исключено по тексту слова «зоны территориального развития в Российской Федерации»; - заменено по тексту слова «официальные сайты» на «официальный сайт»; - к запросам в электронной форме добавлены новые форматы документов - PDF/A, RTF; - дополнено, что при отсутствии сведений о реквизитах запрашиваемого документа - информация, позволяющая идентифицировать такой документ, копия которого помещена в реестровое дело (например, год или диапазон дат изготовления (издания) документа – «технический паспорт, изготовленный до 1998 года»); - конкретизировано, что контактные данные правообладателей смежных к объекту кадастровых работ земельных участков

			запрашиваются Кадастровым инженером при выборе вида документа - выписки из ЕГРН об объекте недвижимости; - установлено, что одновременно с предоставлением XML-документа, содержащего сведения ЕГРН, за исключением предоставления копий документов, помещенных в реестровые дела, направляется электронный документ в формате PDF, полученный в результате преобразования указанного XML-документа, который должен содержать визуализацию УКЭП Роскадастра, которой подписан электронный документ в машиночитаемом формате. В случае, если объем содержащего сведения ЕГРН электронного документа, направляемого в виде XML-документа, составляет более 10 Мб, автоматическое формирование визуального образа указанного электронного документа путем его преобразования в формат PDF не осуществляется.
4.	Росреестр 30.09.2025	Приказ Росреестра от 24.07.2025 № П/0250/25 «О внесении изменений в некоторые приказы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сфере государственного кадастрового учета»	В частности, уточняются: - требования к квалифицированному сертификату ключа проверки электронной подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности УКЭП кадастрового инженера и сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации (единые требования, определенные Казначейством Российской Федерации). - сведения о пунктах геодезических сетей специального назначения, которые указываются в документах, подготовленных по результатам выполнения кадастровых работ (карта-план территории, межевой план, технический план). - положения, касающиеся удостоверения данных об объектах недвижимости, сформированных в связи с внесением в ЕГРН сведений об объектах реестра границ, изменением в ЕГРН сведений об объектах реестра границ или исключением из ЕГРН сведений об объекте реестра границ, УКЭП должностного лица ППК «Роскадастр» в части внесения сведений о частях земельных участков, образуемых, изменяемых или исключаемых в связи с внесением соответствующих сведений в реестр границ (изменением таких сведений).

			Скорректирован перечень дополнительных сведений о состоянии наружного знака геодезического пункта, центра геодезического пункта, марки геодезического пункта, которые указываются в записи о геодезическом пункте в ЕГРН. Установлено, что сведения в реестры ЕГРН вносятся в том числе при внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.
5.	ППК «Роскадастр»	Письмо ППК «Роскадастр» от 03.10.2025 № 19-2084/25 «О направлении информации»	Сообщается, что Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149 "Об установлении Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и Порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» определены документы, содержащиеся в реестровых делах на объекты недвижимости, копии которых могут быть предоставлены различным категориям лиц.
6.	Росреестр	Письмо Росреестра от 13.10.2025 № 13-10503-АБ/25 «О направлении письма Росреестра по вопросу отображения сведений о зонах с особыми условиями использования территорий в договоре об ипотеке согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН и ИСОГД субъектов Российской Федерации»	Сообщается, в частности, что при проведении правовой экспертизы документов, представленных в том числе для государственной регистрации ипотеки, Росреестр использует сведения о зонах с особыми условиями использования территорий (далее - ЗОУИТ), имеющиеся в ЕГРН и в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности (далее - ИСОГД). В этой связи Росреестр полагает целесообразным указание в договоре об ипотеке (помимо информации об иных имеющихся ограничениях/обременениях): - информации обо всех имеющихся на момент заключения сделки ограничениях в связи с наличием ЗОУИТ, содержащихся в ЕГРН и ИСОГД (текстом в договоре или ссылкой на приложение к договору в виде выписки из ЕГРН и/или иного документа, содержащего перечисление всех ЗОУИТ); - сведений о том, что залогодатель проинформировал залогодержателя обо всех известных ему на дату его заключения (подписания) ЗОУИТ, содержащихся в том числе в ЕГРН,

			ИСОГД соответствующего субъекта РФ, на территории которого находится заложенное имущество, правоустанавливающих документах и иных источниках, по состоянию на дату заключения договора и при этом залогодержатель согласен с передачей в залог земельного участка с ограничениями, установленными в данных ЗОУИТ, и если в соответствии с законом установлены иные зоны и ограничения, которые неизвестны залогодателью и не указаны в договоре, то залогодержатель не может требовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства либо изменения условий договора об ипотеке, ссылаясь на статью 12 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ, статью 336 ГК РФ. Рекомендуется кредитным организациям включать в договоры об ипотеке условие о том, что в отношении объекта (объектов) недвижимости, передаваемого (передаваемых) в ипотеку, также распространяются ограничения (обременения), которые не оговорены в договоре и информацией о которых стороны не располагали на момент заключения договора, но считаются установленными в соответствии с требованиями действующего законодательства.
--	--	--	---