

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

№	Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу	Источник нормативного регулирования: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма	Содержание
1.	Государственная Дума 08.01.2026	Федеральный закон от 28.12.2025 № 513-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	<p>С 08.01.2026 для установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в отдельных случаях понадобится согласие собственника.</p> <p>В случае подачи заявления об установлении рыночной стоимости правообладателем, не являющимся собственником объекта недвижимости, за исключением объектов недвижимости, находящихся в государственной и муниципальной собственности, к такому заявлению прилагается также согласие собственника объекта недвижимости - физического или юридического лица на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.</p> <p>Рассмотрение заявления об установлении рыночной стоимости осуществляется в соответствии с регламентом, утвержденным уполномоченным органом субъекта РФ.</p> <p>Изменен порядок перехода к новому механизму досудебного обжалования результатов кадастровой оценки и установлению кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> - высшим исполнительным органом субъекта РФ может быть принято решение о дате перехода к установлению кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости; - до дня, указанного в таком решении, в субъекте РФ новый механизм не применяется. <p>Заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, поданные до даты, указанной в решении, рассматриваются по старым правилам.</p>

2.	Государственная Дума 01.01.2026		<p>С 01.01.2026 определен порядок внесудебного обжалования решений о приостановлении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на недвижимое имущество.</p> <p>Решение о приостановлении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав (далее - решение о приостановлении) может быть обжаловано в суд в порядке административного судопроизводства, а также во внесудебном порядке. Решение о приостановлении может быть обжаловано во внесудебном порядке заявителем или его представителем, а в части приостановления государственного кадастрового учета также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план, карту-план территории или акт обследования, представленные с заявлением о государственном кадастровом учете или государственной регистрации прав, либо юридическим лицом, работником которого является такой кадастровый инженер, в апелляционную комиссию, созданную в соответствии с решением Росреестра. Обжалование решения о приостановлении во внесудебном порядке не является обязательным досудебным порядком обжалования такого решения о приостановлении.</p> <p>Решение об отказе в государственном кадастровом учете или государственной регистрации прав может быть обжаловано заинтересованным лицом в суд.</p> <p>Росреестром создается центральная апелляционная комиссия, а также региональные или межрегиональные апелляционные комиссии. Определены компетенция и порядок формирования апелляционных комиссий.</p> <p>Перечень апелляционных комиссий, включая наименования органов регистрации прав, представители от которых входят в составы этих комиссий, адреса электронной почты и почтовые адреса, по которым осуществляется связь с апелляционными комиссиями, в том числе представляются документы, размещаются на сайте Росреестра.</p> <p>Заседания апелляционных комиссий могут проводиться</p>
----	--	--	---

			<p>с использованием средств дистанционного взаимодействия. Положение о порядке формирования и работы апелляционных комиссий, перечень и формы документов, подготавливаемых в результате их работы, форма заявления об обжаловании решения о приостановлении утверждены Приказом Росреестра от 01.07.2025 № П/0237/25.</p> <p>Установлен порядок обжалования решения о приостановлении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав в апелляционную комиссию.</p> <p>В частности, заявление об обжаловании решения о приостановлении представляется в апелляционную комиссию в течение 15 рабочих дней с даты принятия решения о приостановлении. Заявление представляется в апелляционную комиссию в письменной форме при личном обращении, посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении либо в электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе Интернета, включая единый портал госуслуг.</p> <p>Решение об отклонении или удовлетворении заявления должно быть принято апелляционной комиссией в срок не более чем 15 рабочих дней со дня поступления заявления об обжаловании.</p> <p>Решение апелляционной комиссии об отклонении заявления может быть обжаловано в суд в порядке административного судопроизводства одновременно с обжалованием решения о приостановлении.</p> <p>Повторная подача заявления в отношении одного и того же решения о приостановлении, ранее являвшегося предметом рассмотрения апелляционной комиссии, в том числе в другую апелляционную комиссию, не допускается.</p> <p>Также предусмотрена возможность подачи через единый портал госуслуг заявлений о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, для которых требование о подписании их УКЭП не является обязательным.</p> <p>Также Росреестр наделен полномочиями по установлению</p>
--	--	--	---

			порядка приостановления и прекращения полномочий государственного регистратора прав.
3.	Государственная Дума 06.10.2025	Проект федерального закона № 1087365-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	<p>Законопроект направлен на совершенствование правового регулирования цифровых финансовых активов (далее - ЦФА) путем установления возможности государственной регистрации залога недвижимого имущества (ипотеки), обеспечивающего ЦФА, в связи с чем предлагается закрепить возможность самостоятельного порядка государственной регистрации ипотеки, обеспечивающей ЦФА, и установить основные права и обязанности сторон ипотечных правоотношений при выпуске ЦФА.</p> <p>Законодательство предусматривает возможность обеспечения ипотекой обязательств, удостоверенных ЦФА, однако специальный правовой механизм ее регистрации отсутствует, что ограничивает возможность ее использования в качестве обеспечительного инструмента.</p> <p>Введение механизма регистрации ипотеки, обеспечивающей ЦФА, повысит защищенность прав инвесторов, что будет способствовать увеличению доверия к таким инструментам.</p>
4.	Государственная Дума 09.01.2026	Федеральный конституционный закон от 29.12.2025 № 8-ФКЗ «О внесении изменения в статью 6 Федерального конституционного закона «О судебной системе Российской Федерации»	Законом уточнена обязательность исполнения на территории РФ постановлений судов иностранных государств и международных судебных органов. Установлено, что постановления судов иностранных государств, наделенных полномочиями в сфере уголовного судопроизводства другими иностранными государствами без участия Российской Федерации, и международных судебных органов, компетенция которых не основана на международном договоре Российской Федерации или резолюции Совета Безопасности Организации Объединенных Наций, принятой в рамках реализации полномочий, предусмотренных главой VII Устава Организации Объединенных Наций, не подлежат исполнению в Российской Федерации.
5.	Росреестр 30.09.2025	Письмо Росреестра от 04.12.2025 № 13-01691/25 «О применении положений пункта 49	В письме даны разъяснения по вопросу применения положений пункта 49 Порядка предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, утвержденного приказом Росреестра от 08.04.2021

		<p>Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 08.04.2021 N П/0149»</p>	<p>№ П/0149. В соответствии с пунктом 49 Порядка № П/0149 представляемые вместе с запросом о предоставлении сведений из ЕГРН в электронном виде документы должны быть представлены в форме электронных документов (электронных образов документов), удостоверенных усиленной квалифицированной электронной подписью (далее - УКЭП) лица, подписавшего документ, уполномоченного лица органа, выдавшего документ, или УКЭП нотариуса.</p> <p>Указанное положение пункта 49 Порядка № П/0149 предполагает совершение нотариусом нотариального действия по удостоверению равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе в соответствии со статьей 103.8 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 (далее - Основы).</p> <p>Удостоверение равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе означает подтверждение тождественности содержания изготовленного нотариусом электронного документа содержанию документа, представленного нотариусу на бумажном носителе. Изготовленный нотариусом электронный документ имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе, равнозначность которому удостоверена нотариусом (часть 1 статьи 103.8 Основ).</p> <p>Согласно части 3 статьи 103.8 Основ изготовление электронного документа для удостоверения его равнозначности документу на бумажном носителе осуществляется нотариусом путем изготовления электронного образа документа на бумажном носителе и подписания его квалифицированной электронной подписью нотариуса.</p> <p>Не допускается удостоверение равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе в отношении сделок, заключенных в простой письменной форме, а также документов, удостоверяющих личность заявителя (часть 2 статьи 103.8 Основ).</p>
6.	Росреестр	Приказ Росреестра	Уточнены порядок принятия на учет бесхозяйных недвижимых

	05.01.2025	<p>от 26.09.2025 № П/0346/25 «О внесении изменений в приказы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15 марта 2023 г. № П/0086 и от 7 декабря 2023 г. № П/0514»</p>	<p>вещей, особенности внесения в ЕГРН записей при принятии на учет и снятии с учета бесхозного имущества, а также особенности внесения в ЕГРН записей при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом собственников помещений в здании (в том числе являющемся многоквартирным домом). В частности, уточняется, что положение о принятии на учет бесхозного объекта недвижимости, расположенного на территории муниципального образования (города федерального значения), по заявлению органа местного самоуправления (исполнительного органа города федерального значения) или лица, обязанного эксплуатировать линейные объекты, распространяется в том числе на объекты (в том числе линейные), необходимые для обеспечения тепловой и электрической энергией, водой, газом, для водоотведения, на гидротехнические сооружения и на объекты гражданской обороны.</p> <p>Также определены особенности внесения в ЕГРН записей при государственной регистрации прав на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и который образован в границах, в которых он переходит в собственность собственников помещений в указанном многоквартирном доме, в случае если на такой земельный участок зарегистрировано право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком застройщика.</p>
7.	Росреестр	<p>Письмо Росреестра от 03.12.2025 № 13-01686/25 «По вопросу предоставления обладателю публичного сервитута сведений ЕГРН о почтовых адресах и (или) адресах электронной почты правообладателей земельного участка, в границах которого расположен многоквартирный дом и в отношении которого установлен</p>	<p>Росреестр полагает возможным направление в порядке части 19 статьи 34 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» обладателю публичного сервитута информации о том, что земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме с указанием сведений об указанных собственниках (фамилии, имени, отчества или наименования, почтового адреса и (или) адреса электронной почты, по которым</p>

		публичный сервитут»	осуществляется связь с таким лицом), согласно актуальным записям о праве, содержащимся в ЕГРН.
8.	Минстрой России	<p>Письмо Минстроя России от 25.11.2025 № 33023-ОГ/00 «По вопросу о перепланировке жилого помещения»</p>	<p>В письме изложена позиция по вопросу переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в МКД, отмечается, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> -перепланировка влечет за собой необходимость внесения изменений в сведения ЕГРН о границах и (или) площади помещения (помещений) или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения; -переустройство либо перепланировка жилых помещений осуществляется по согласованию с органом местного самоуправления, на территории которого находится жилое помещение; -несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в МКД, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности (в железобетонных конструкциях - в части трещиностойкости) не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования. <p>Приведен перечень нормативных правовых актов, требования которых необходимо учитывать при перепланировке и (или) переустройстве помещений.</p>