



Росреестр

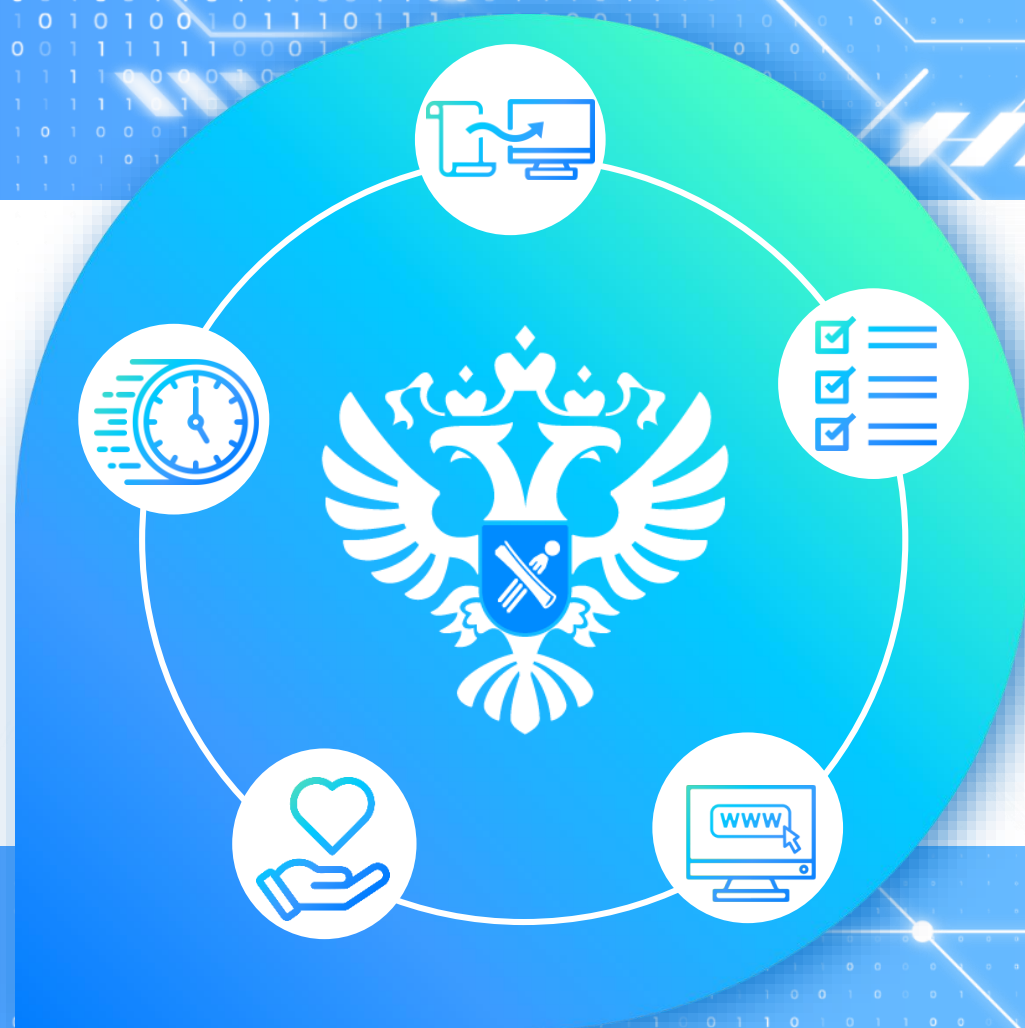
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Изменения нормативно-правового регулирования в сфере регистрации недвижимости

Зайцева Наталия Викторовна

Заместитель руководителя
Управления Росреестра по Красноярскому краю

март 2025





Изменения в Налоговый кодекс РФ

С 01.01.2025 размер госпошлины зависит от кадастровой стоимости объекта - ст. 333.33 НК РФ

	До 2025 года, руб.	С 2025 года, руб.
Регистрация прав для ФЛ	2 000	4 000
Регистрация прав для ЮЛ	22 000	44 000
Кадастровый учет для ФЛ	Бесплатно	При создании (образовании) ОН 2 000
		При изменении сведений 1 000
Кадастровый учет для ЮЛ	Бесплатно	При создании (образовании) ОН 22 000
		При изменении сведений 2 000
Одновременный кадастровый учет и регистрация прав для ФЛ	2 000	6 000
Одновременный кадастровый учет и регистрация прав для ЮЛ	22 000	66 000

При операциях с недвижимостью стоимостью > 20 млн руб.:

физические лица - 0,02% от кадастровой стоимости,
но не менее 0,02% от цены сделки

юридические лица - 0,2% от кадастровой стоимости,
но не менее 0,2% от цены сделки

Ускоренная регистрация

одновременно должны быть соблюдены условия:

- наличие соответствующего регистрационного действия в Перечне, утвержденном Росреестром и размещенном на его официальном сайте;
- наличие соответствующей отметки в заявлении о государственной регистрации права;
- уплата государственной пошлины в двойном размере

Калькулятор расчета
государственной пошлины



Сайт Росреестра



Представление сведений, содержащихся в ЕГРН

Приказ Росреестра закон от 28.10.2024 № П/0335/24 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации»
(вступил в силу 01.01.2025)

Аудитория	Было	Стало
	Стоимость выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: • для физических лиц - 460 руб. в бумажном виде, 290 руб. – в электронном виде; • для юридических лиц - 1270 руб. в бумажном виде, 820 руб. - в электронном виде.	Плата за предоставление сведений из ЕГРН проиндексирована и приведена в соответствие с реальной стоимостью оформления услуги. Стоимость выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: • для физических лиц - 920 руб. в бумажном виде, 580 руб. - в электронном виде; • для юридических лиц - 2540 руб. в бумажном виде, 1640 руб. в электронном виде.
	Тарифы на предоставление сведений ЕГРН посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН (пакетные тарифы) не проиндексированы.	Максимальная стоимость одной пакетной выписки: • для физических и юридических лиц - 290 руб.; • минимальная стоимость - 116 руб



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти



Общее имущество в МКД

Федеральный закон от 29.10.2024 №370-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступил в силу 09.11.2024)

Аудитория	Было	Стало
	Государственная регистрация права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в ЕГРН осуществлялась по желанию правообладателей	Государственная регистрация права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в ЕГРН осуществляется самостоятельно Росреестром без указания в недвижимости имен (наименований) данных собственников и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности



физические лица



профессиональное сообщество

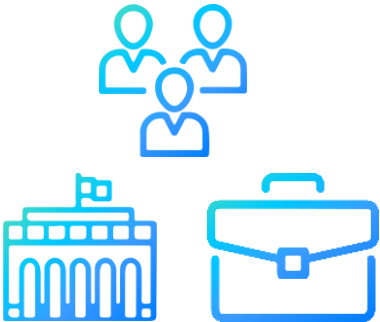


органы власти



Оформление прав на машино-места

Федеральный закон от 23.11.2024 № 403-ФЗ «О внесении изменений в статью 6 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»
(вступил в силу 04.12.2024)

Аудитория	Было	Стало
	Выдел в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение, здание, сооружение, предназначенное для размещения транспортного средства, осуществляется только при наличии соглашения всех собственников или решения общего собрания, определяющих порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности	Выдел в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение, здание, сооружение, предназначенное для размещения транспортного средства, осуществляется: • при наличии соглашения всех собственников или решения общего собрания, определяющих порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности; • в судебном порядке; • путем проведения процедуры согласования местоположения машино-места на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, образуемого путем выдела доли в праве общей собственности на помещения, здания, сооружения, посредством извещения о предстоящем выделе в натуре доли в праве общей долевой собственности и проведения согласования местоположения образуемого машино-места с участниками общей долевой собственности



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти



Использование земельных участков и объектов недвижимости

Федеральный закон от 26.12.2024 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части 2 статьи 5 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
(вступил в силу 31.12.2024)

Аудитория	Было	Стало
	Предусмотрено 28 видов зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ)	Из числа видов зон с особыми условиями использования территорий исключены ЗОУИТ: • охранная зона метрополитена; • зона безопасности с особым правовым режимом; • зона наблюдения; • придорожные полосы автомобильных дорог 4 и 5 категории.
	По общему правилу ЗОУИТ с 1 января 2025 г. устанавливается исключительно до получения разрешения на строительство объектов недвижимости	По решению застройщика возможно устанавливать ЗОУИТ в отношении объектов как до, так и после получения разрешения на строительство, в зависимости от необходимости в этом
	Досудебный порядок изменения границ и порядка действия ЗОУИТ отсутствует	Правообладатель объекта капитального строительства и собственник объекта, в связи с размещением которого устанавливается ЗОУИТ, могут заключить соглашение , в соответствии с которым стороны могут договориться провести работы по изменению границ ЗОУИТ и снижению его влияния (например, увеличить глубину залегания газопровода, установить датчики утечки газа, установить защитный кожух, укрепить фундамент объекта, попавшего в ЗОУИТ и т.д.)
	Существуют ЗОУИТы, установленные в отношении объектов, которые уже прекратили свое существование.	Введен принцип «нет объекта – нет зоны». ЗОУИТы, установленные в отношении объектов, которые уже прекратили существование либо выведены из эксплуатации, считаются прекратившими свое существование



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти



Эскроу-счета по ИЖС

Федеральный закон от 22 июля 2024 г. № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу»

(вступил в силу 01.03.2025)

Аудитория	Было	Стало
	—	Создание механизма привлечения средств граждан в целях строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда с применением счетов эскроу и регулирование возникающих при этом правоотношений. Установление способов обеспечения оформления права собственности заказчика на жилой дом. Обязанность заказчика подавать заявление о ГКУ и ГРП права собственности на жилой дом.



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти



Границы земельных участков

Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступил в силу 01.03.2025)

Аудитория	Было	Стало
	Обязанность по установлению границ земельных участков отсутствует	Отсутствие границ земельного участка в ЕГРН - основание для приостановления осуществления учетно-регистрационных действий в отношении являющихся предметом сделки земельного участка либо расположенного на нем здания, сооружения.

п. 21.1: в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, являющегося предметом договора, на основании которого осуществляются государственная регистрация прав, ограничение прав, обременение земельного участка, за исключением осуществления государственной регистрации сервитута в отношении такого земельного участка

п. 21.2: в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства (за исключением случаев, если такое сооружение является линейным объектом или такой объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено), для осуществления государственного кадастрового учета которых и (или) государственной регистрации прав на которые подано заявление, кроме случаев, если заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подано в связи с прекращением существования таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти



Использование земельных участков и объектов недвижимости

Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступил в силу 01.03.2025)

Аудитория	Было	Стало
	Для эксплуатации здания не требуется его ставить на ГКУ и осуществлять ГРП	Введен принцип «построил – оформи» - эксплуатировать построенные здания и сооружения можно только после их оформления (осуществления ГКУи ГРП).
	При строительстве гаражей и хозяйственных построек требуется подготовка проектной документации.	Подготовка проектной документации не требуется при строительстве или реконструкции: • гаражей и хозяйственных построек на земельных участках, предназначенных для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд; • гаражей на земельных участках, предназначенных для строительства гаражей для собственных нужд.
	Момент завершения строительства и реконструкции здания или сооружения законодательно не установлен	Строительство или реконструкция здания или сооружения считаются завершенными со дня: • получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения – если для строительства или реконструкции здания или сооружения требуется разрешение на строительство; • получения уведомления о соответствии построенного или реконструированного объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (за исключением случаев, если строительство осуществлялось без получения уведомлений, предусмотренных ст. 51.1 и ч. 16 ст. 55 Градостроительного кодекса); • осуществления ГКУ здания или сооружения (помещений или машино-мест в таком здании или сооружении) - если получение разрешения на строительство и (или) подготовка проектной документации не требуется.
	Собственники зданий, сооружений (помещений и (или) машино-мест в них) не обязаны приобретать земельные участки , на которых расположены такие здания, сооружения	Если у собственников зданий, сооружений (помещений и (или) машино-мест в них) отсутствуют права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены такие здания, сооружения, они обязаны приобрести такие земельные участки в собственность или в аренду (за исключением случаев, если для возникновения прав предоставление земельных участков не требуется).
	Здания, сооружения должны эксплуатироваться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением)	Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением). Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться с соблюдением целевого назначения и разрешенного использования земельных участков , на которых расположены такие здания, сооружения.



Использование земельных участков и объектов недвижимости

Федеральный закон от 08.08.2024 № 307-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 23 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
(вступил в силу 01.03.2025)

Аудитория	Было	Стало
	Понятие «освоение земельных участков» законодательством Российской Федерации не определено .	Введено понятие «освоение земельного участка» из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков. Оно означает выполнение правообладателем одного или нескольких мероприятий по приведению земельного участка в состояние, пригодное для его использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием. Правительство РФ наделено полномочиями по установлению перечня мероприятий по освоению таких земельных участков
	Обязанность использовать земельные участки по целевому назначению законодательством установлена. При этом срок, в течение которого необходимо приступить к их использованию, не определен	Правообладатели земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков приступают к их использованию с момента оформления права собственности . В случае, если требуется освоение этих участков, то начать их использовать следует не позднее трех лет с указанной даты либо в срок, установленный проектом рекультивации земель
	Признаки , по которым может быть установлено, используется ли земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, не определены (за исключением земель сельскохозяйственного назначения).	Правительство РФ наделено полномочиями по установлению признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков. Росреестром подготовлен проект акта Правительства РФ об утверждении перечня мероприятий по освоению земельных участков



Обязанности застройщиков и юридических лиц

Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступил в силу 01.03.2025)

Аудитория	Было	Стало
	-	Застройщик обязан предоставлять в Росреестр договор участия в долевом строительстве только в форме электронного документа , подписанного УКЭП застройщика и участника долевого строительства (их представителей)
	Застройщик вправе представлять в Росреестр заявление о государственной регистрации права собственности дольщика на квартиру или машино-место	Застройщик обязан , если объект построен с привлечением средств участников долевого строительства, представлять в Росреестр заявление о государственной регистрации права собственности дольщика на квартиру или машино-место.
	Юридические лица вправе подавать заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации недвижимости и прилагаемые к ним документы в бумажном и электронном виде	Юридические лица подают заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации недвижимости и прилагаемые к ним документы исключительно в форме электронных документов

! застройщик не наделен правом переводить договор участия в долевом строительстве в форме документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа **путем его сканирования и заверения УКЭП**

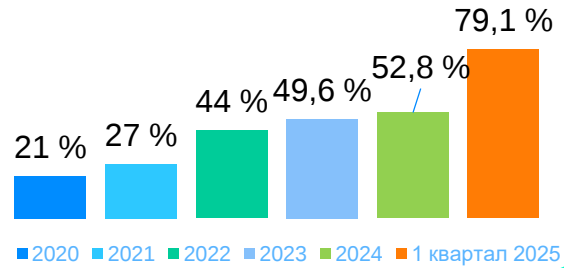


Заявление и документы подлежат возврату без рассмотрения если *такие заявление и документы представлены в форме документов на бумажном носителе*

Заявления
от застройщиков о ГРП

Количество заявлений
на 01.01.2025
1 114
(с 13.07.2020)

ДДУ в электронном виде





Способы подачи документов в электронном виде



Официальный сайт
Росреестра
(личный кабинет)



Федеральная государственная
информационная система
межведомственного
электронного взаимодействия
(СМЭВ)



* Веб-сервисы
Росреестра
(соглашения о
взаимодействии)



* Адаптер
электронного
взаимодействия



Единый портал
государственных
и муниципальных
услуг

Юридические
лица *



В работе

* с 01.03.2025 юридические лица
обязаны предоставлять документы на
осуществление учетно-
регистрационных действий
исключительно в электронном виде за
исключением, если стороной сделки
является физическое лицо
(Федеральный закон от 26.12.2024
№ 487-ФЗ)

руководство пользователя к Виду сведений «Прием обращений в ФГИС ЕГРН»

Личный кабинет участника
взаимодействия



<https://lkuv.gosuslugi.ru/paip-portal/#/inquiries/dd0b99d3-d9cd-11eb87f2-6dd2d98a56b1/versions/e475f488-08e0-4681-a957-dfa40c2558f9?area=PROD>

Портал
Росреестра



<https://rosreestr.gov.ru/activity/okazanie-gosudarstvennykhslug/v-edenie-egrn/xml-skhemy/dokumenty-vida-svedeniy-priem-obrashcheniy-v-fgisegrn>

* документация и инструкция по установке
программы СВР и АЭВ размещены по ссылке:
<https://disk.yandex.com/am/d/iM-kNMqAkt2ZPA>





Инструмент цифрового взаимодействия: СВР и АЭВ

БЕСПЛАТНЫЙ ЦИФРОВОЙ ИНСТРУМЕНТ



Адаптер электронного взаимодействия
с Росреестром

ВХОД

Имя

Пароль

☐ Подключиться

Войти

или

Мобильный

Войти



Росреестр

18 января 2024

Создать обращение

Обращения

Закладки

Примеры 3D

Подписания

Счета

Статистика

Платежи

Репозиторий

Кадастровый учет и регистрация

Кадастровый учет

Регистрация

Учет и регистрация

Высвоя сведения о ранее учтенных объектах

Закладки

Регистрация передачи права по закладной

Регистрация законного владельца закладной

Выдача закладной

Получение регистрационной выписки об ипотеке

Техническая ошибка

Устранение технической ошибки в ЕГРН

Устранение технической ошибки в реестре границ

Высвоя сведения в ЕГРН

Высвоя сведения в ЕГРН о состоянии объекта недвижимости

Высвоя сведения в ЕГРН

Высвоя сведения в кадастре и предоставлении третьим лицам персональных данных

Высвоя сведения в ЕГРН о границах

Высвоя сведения в ЕГРН о состоянии объекта недвижимости, после кадастровый учет

Зачисление в ранее поданному

Предоставление регистрации и копии учета

Предоставление регистрации и копии учета

Восстановление регистраций и копии учета

Получение информации о состоянии

КАК ПОДКЛЮЧИТЬСЯ К СЕРВИСУ



Заключаем с Росреестром **соглашение о взаимодействии** при подключении к веб-сервисам Росреестра (СПД-3)



Заключаем с ППК «Роскадастр» **сублицензионный договор**

На официальный сайт ППК «Роскадастр», раздел «Банк документов»:

- Скачиваем шаблон и заполняем заявку на заключение **сублицензионного договора** на право использования Сервиса взаимодействия с Росреестром и Адаптера электронного взаимодействия (СВР и АЭВ)
- Скачиваем шаблон и заполняем **сублицензионный договор** в 2 экземплярах



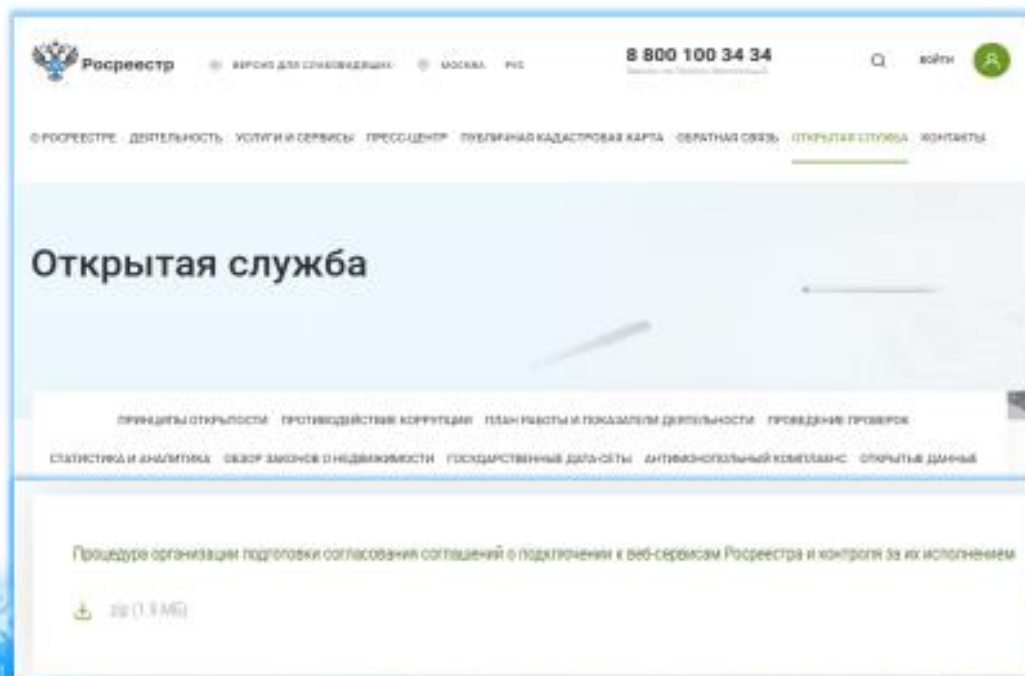
Направляем подписанные документы в филиал ППК «Роскадастр» ЦИТ «Роскадастр-Инфотех» по адресу: 111024, г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 14, а также на адрес электронной почты: infotech@kadastr.ru



Инструмент цифрового взаимодействия: СПД-3

Документы по подключению к СПД-3 размещены на официальном сайте Росреестра, раздел «Открытая служба»:

- Процедура организации, подготовки, согласования Соглашения о подключении к СПД-3
- Заявление о заключении соглашения
- Соглашение о СПД-3 (инструкция по подключению внешней информационной системы (ВИС) к ФГИС ЕГРН (определяет порядок, технологии и сроки подключения)
- Правила взаимодействия ВИС с ФГИС ЕГРН
- Соглашение о пролонгации



ПРИМЕРНЫЙ АЛГОРИТМ ПОДКЛЮЧЕНИЯ

- Анализ Соглашения о подключении к СПД-3 (экономическая, финансовая, юридические и т.д. составляющие)
- Принятие решения о подключении к СПД-3 и подписание Соглашения
- Направление в Росреестр с сопроводительным письмом подписанного Соглашения в трёх экземплярах (Росреестр, юр.лицо, ППК Роскадастр (оператор ФГИС ЕГРН))



- Самостоятельное осуществление мероприятий по приобретению, настройке и техническому сопровождению средств криптографической защиты информации (в соответствии с условиями Соглашения).
- Направление в порядке, установленном в Соглашении, заявки в ППК "Роскадастр" на подключение к комплексу программно-аппаратных средств, предназначенных для проведения тестовых испытаний взаимодействия в электронной форме между внешней информационной системой (ВИС) и ФГИС ЕГРН



- Осуществление ППК "Роскадастр" и юр. лицом мероприятий по подключению и предоставлению доступа к тестовому контуру ФГИС ЕГРН
- Проведение тестовых испытаний взаимодействия в электронной форме между ВИС и ФГИС ЕГРН
- После завершения с положительным результатом тестовых испытаний, подключение ВИС к промышленному контуру ФГИС ЕГРН



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Красноярскому краю

Статистические показатели рынка недвижимости в Красноярском крае

ДДУ

поступило заявлений

2023 14 501

2024 9 173



август-сентябрь

Помещения без прав
в МКД, созданных
после 01.01.2025

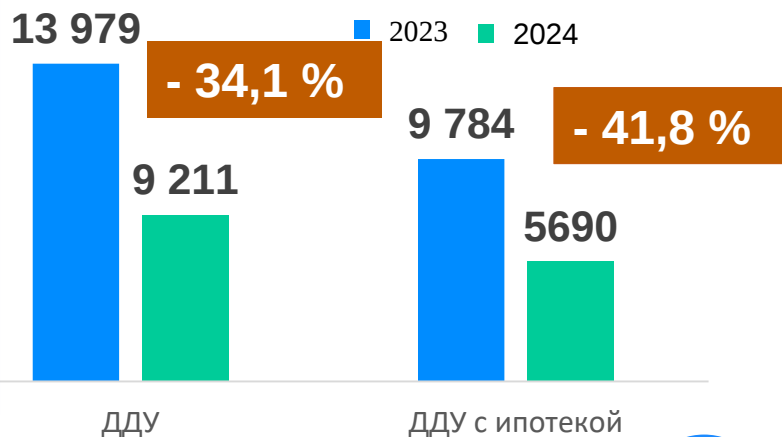
Красноярский край

МКД,
созданные
с 01.01.2025

Помещения без
прав в ЕГРН,
расположенные
в МКД

1 215 18 019

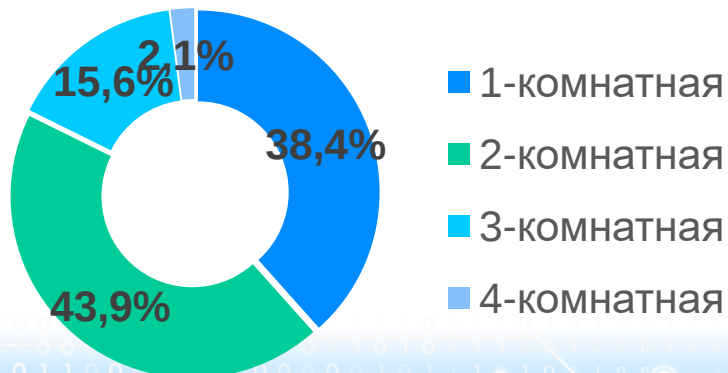
Регистрация ДДУ на квартиры



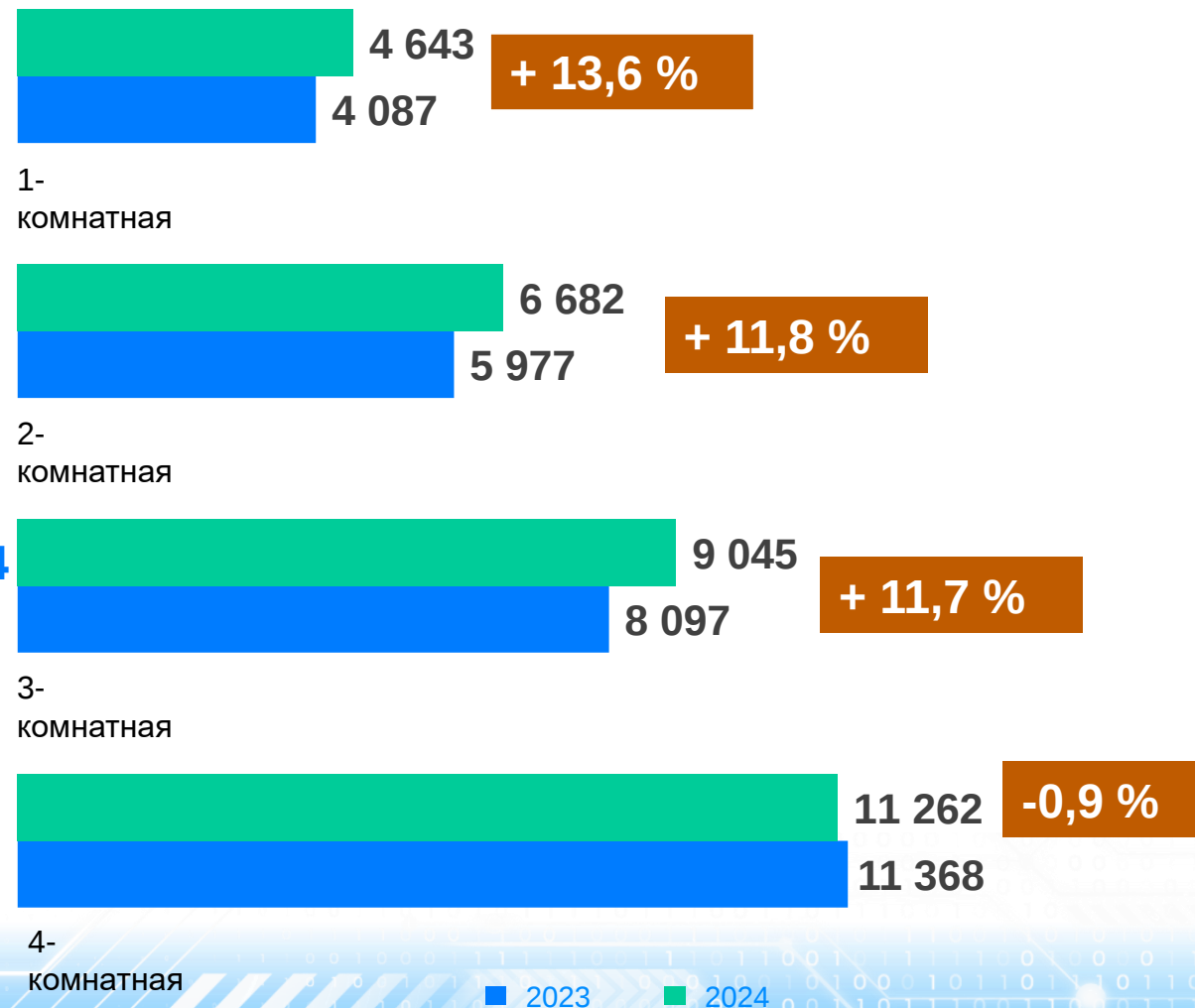
ДДУ с ипотекой
в 2024 году 61,8 %



Спрос на квартиры по ДДУ в 2024



Средняя цена сделки (тыс.руб.)



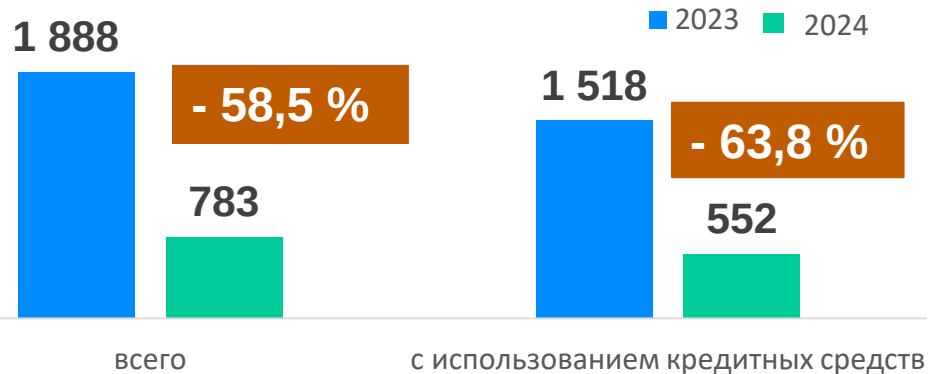


Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Красноярскому краю

Статистические показатели рынка жилой недвижимости в Красноярском крае

ДКП на новые квартиры



*на основании документов, поданных
в Управление Росреестра по Красноярскому краю

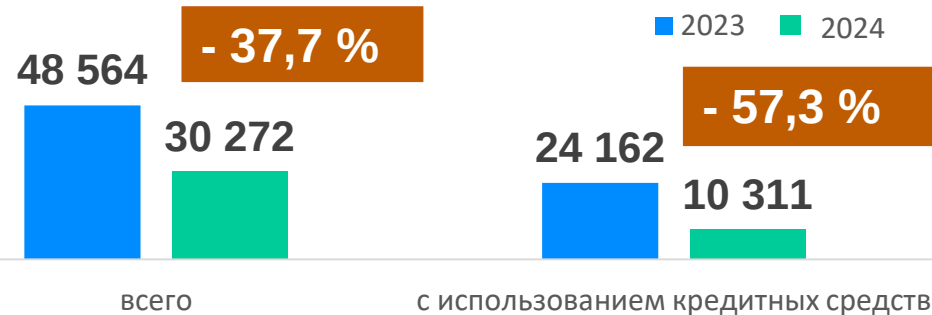
ДКП с ипотекой
в 2024 году **70,5 %**



Квартиры
г. Красноярск **87 %**



ДКП на квартиры на вторичном рынке



ДКП с ипотекой
в 2024 году **34 %**



Квартиры
г. Красноярск **44,2 %**



Средняя цена ДКП на квартиру в 2024 (тыс.руб.)

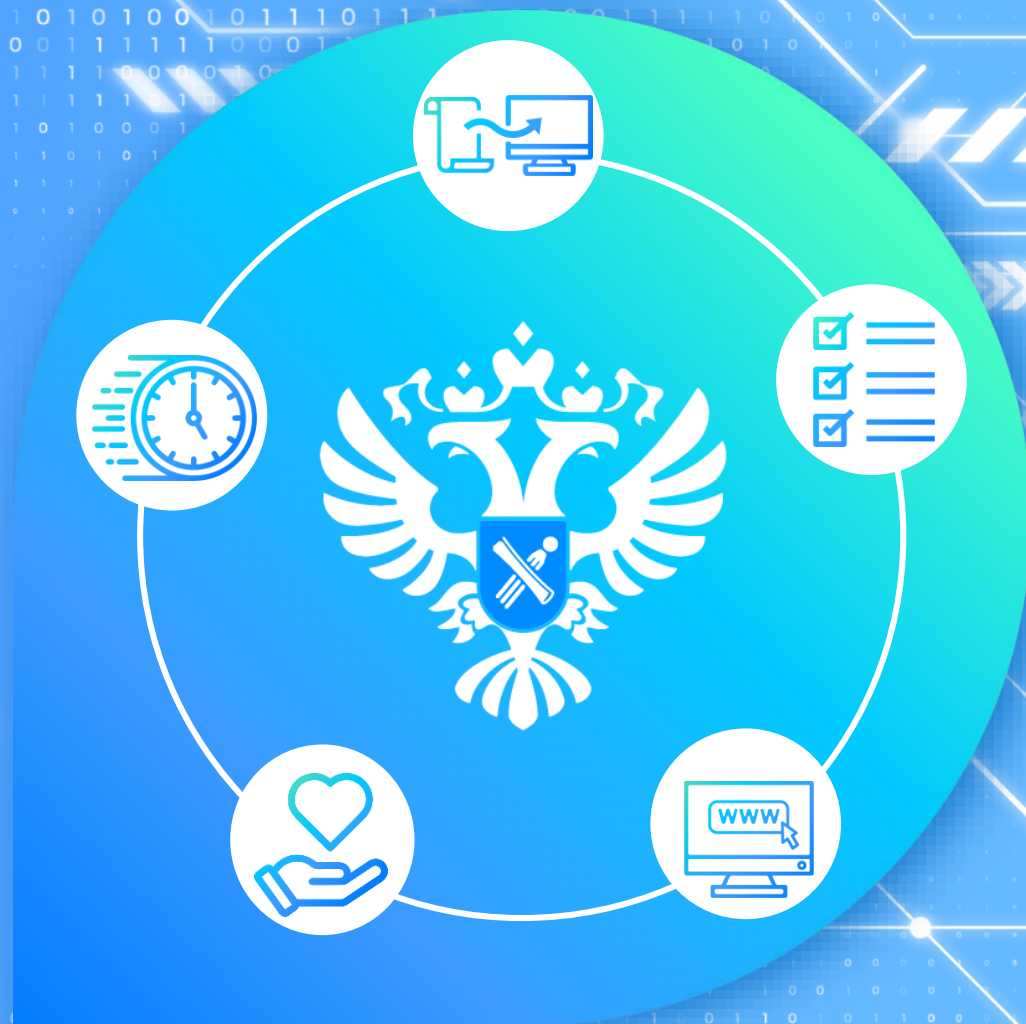




Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Спасибо за внимание!



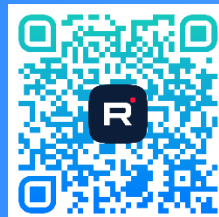
ВКонтакте



Одноклассники



ТЕЛЕГРАМ



RuTube