



Государственная Дума ФС РФ  
Дата 09.09.2026 16:39  
№ 1336436-8; 1.1.

Государственная Дума  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

## ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

« 09 » сентября 2026 г.

№ 44-П11-33718

МОСКВА

О внесении проекта федерального  
закона "О внесении изменений  
в Федеральный закон  
"О государственной регистрации  
недвижимости"

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Правительство Российской Федерации вносит на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости".

- Приложение:
1. Текст проекта федерального закона на 7 л.
  2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 3 л.
  3. Финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона на 1 л.
  4. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л.
  5. Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу,

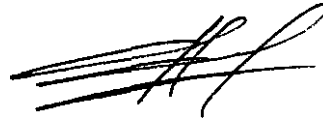
2780053-Уч-2025 (6.1)



приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л.

6. Распоряжение Правительства Российской Федерации о назначении официального представителя Правительства Российской Федерации по данному вопросу на 1 л.

Председатель Правительства  
Российской Федерации



М.Мишустин



Вносится Правительством  
Российской Федерации

№ 1336436-8 Проект

# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

## О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 27, ст. 4248, 4294; 2019, № 31, ст. 4426; 2021, № 1, ст. 57; № 18, ст. 3064; № 27, ст. 5103; № 50, ст. 8415; 2022, № 1, ст. 45, 47; № 18, ст. 3010; № 29, ст. 5251; 2023, № 25, ст. 4417, 4437; № 32, ст. 6129; № 45, ст. 7980; 2024, № 31, ст. 4447; № 33, ст. 4928; № 45, ст. 6701; № 48, ст. 7210; № 53, ст. 8497; 2025, № 21, ст. 2526) следующие изменения:

1) статью 24 дополнить частью 9<sup>2</sup> следующего содержания:

"9<sup>2</sup>. В отношении ранее учтенных здания, сооружения, помещения, указанных в части 4 статьи 69 настоящего Федерального закона, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, допускается подготовка технического плана

2780053-Уч-2025 (6.1)



соответствующего объекта недвижимости в целях изменения сведений Единого государственного реестра недвижимости о площади таких здания, сооружения (если основной характеристикой сооружения является площадь), помещения или о площади застройки сооружения (если основной характеристикой сооружения является площадь застройки) в связи с изменением правил определения площади здания, сооружения, помещения, если до выполнения кадастровых работ и подготовки указанного технического плана не выполнялись работы по реконструкции здания, сооружения или по перепланировке помещений в многоквартирном доме. В случае, предусмотренном настоящей частью, технический план здания, сооружения должен содержать в том числе сведения о местоположении здания, сооружения на земельном участке, планы всех этажей здания, сооружения (планы здания, сооружения), а также сведения о материале наружных стен здания, годе ввода в эксплуатацию здания, сооружения по завершении строительства либо годе завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается (за исключением случая, если такие сведения были внесены в Единый государственный реестр недвижимости ранее). В случае, если в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о помещениях,



расположенных в таких здании, сооружении, в технический план здания, сооружения также включаются сведения об этих помещениях в целях изменения (уточнения) сведений Единого государственного реестра недвижимости о площади таких помещений.";

2) в статье 69:

а) часть 5<sup>1</sup> дополнить предложением следующего содержания:  
"В случае, если до выполнения кадастровых работ и подготовки технического плана для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных здании, сооружении, помещении не выполнялись работы по реконструкции здания, сооружения или по перепланировке помещений в многоквартирном доме, в техническом плане помимо сведений о местоположении здания, сооружения, помещения, машино-места указывается уточненное в результате выполнения кадастровых работ значение площади соответствующего объекта недвижимости, в технический план здания, сооружения включаются планы всех этажей здания, сооружения (планы здания, сооружения). В случае, если до выполнения кадастровых работ и подготовки технического плана для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных здании, сооружении, помещении были выполнены работы по реконструкции здания, сооружения или по перепланировке помещений



в многоквартирном доме, подготовка технического плана такого ранее учтенного объекта недвижимости осуществляется в соответствии с частью 8, 9 или 10 статьи 24 настоящего Федерального закона.";

б) в части 8:

пункт 8 дополнить словами ", либо форма и (или) содержание представленного межевого плана не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, либо внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке не допускается в соответствии с частью 5<sup>1</sup> настоящей статьи";

пункт 9 дополнить словами "либо форма и (или) содержание представленного технического плана не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации";

3) статью 70 дополнить частями 41 - 44 следующего содержания:

"41. В случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости в отношении ранее учтенных здания, сооружения, указанных в части 4 статьи 69 или в части 1 статьи 69<sup>1</sup> настоящего Федерального закона, сведений о материале наружных стен здания, годе ввода в эксплуатацию здания, сооружения по завершении строительства либо годе завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии



с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается, такие сведения могут быть внесены на основании заявления о государственном кадастровом учете, представленного лицом, указанным в Едином государственном реестре недвижимости в качестве собственника (обладателя иных вещных прав) здания, сооружения, или собственником земельного участка, на котором расположен такой объект, если в Едином государственном реестре недвижимости права на указанный объект не зарегистрированы, либо законным представителем указанных лиц, и подтверждающих достоверность указанных сведений документов, подготовленных (изданных) в соответствии с законодательством Российской Федерации, без предоставления технического плана.

42. Сведения, указанные в части 41 настоящей статьи, могут быть внесены также органом регистрации прав самостоятельно на основании подтверждающих достоверность указанных сведений документов (за исключением декларации о характеристиках объекта недвижимости, поданной в бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации и наделенное полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение), представленных бюджетным учреждением, если такие сведения получены бюджетным учреждением в процессе сбора, обработки, систематизации и накопления информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, включая



сбор необходимой для определения кадастровой стоимости недостающей информации, в том числе путем направления запросов о ее предоставлении в органы и организации, в распоряжении которых имеется такая информация. В случае, если в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о здании отсутствует указание на определенный (конкретный) материал наружных стен и в отношении такого здания не выполнялись работы по реконструкции, допускается внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о материале наружных стен такого здания на основании документа, подтверждающего сведения об определенном (конкретном) материале наружных стен здания (за исключением декларации о характеристиках объекта недвижимости, поданной в бюджетное учреждение), представленного бюджетным учреждением. Орган регистрации прав уведомляет о внесенных изменениях правообладателей объектов недвижимости в электронной форме посредством личного кабинета или по содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости адресу электронной почты правообладателя объекта недвижимости.

43. Правообладатель объекта недвижимости, в сведения Единого государственного реестра недвижимости о котором внесены изменения в порядке, установленном частью 42 настоящей статьи, в случае несогласия с внесенными изменениями вправе в порядке, предусмотренном частью 3 статьи 12 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ



"О государственной кадастровой оценке", представить в бюджетное учреждение документы, подтверждающие иные сведения о материале наружных стен здания, годе ввода в эксплуатацию здания, сооружения по завершении строительства либо годе завершения строительства таких объектов недвижимости с декларацией о характеристиках объекта недвижимости.

44. Указанные в части 43 настоящей статьи документы рассматриваются бюджетным учреждением по определению кадастровой стоимости в порядке, установленном частью 4 статьи 12 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", и направляются в орган регистрации прав, если в ходе рассмотрения подтверждаются достоверность и актуальность содержащейся в таких документах информации."

Президент  
Российской Федерации



## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **к проекту федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"**

Проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" (далее - законопроект) предусматривает закрепление возможности осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением (уточнением) площади зданий, сооружений, расположенных в них помещений, не являющимся результатом реконструкции таких объектов, причиной которого является изменение правил подсчета площади таких объектов недвижимости, а также уточнение порядка внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о ранее учтенных объектах недвижимости при наличии указанных обстоятельств.

Площадь зданий, сооружений, государственный технический учет которых был осуществлен до 1 января 2013 г., в ЕГРН указана на основании данных бюро технической инвентаризации, значение этой характеристики вычислялось в соответствии с методикой расчета площади, применявшейся при осуществлении технической инвентаризации и государственном техническом учете, которая отличается от методики, утвержденной органом нормативно-правового регулирования в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Кроме того, при определении площади зданий, сооружений и помещений в советский период бюро технической инвентаризации применялись различные методики, в том числе действовавшие до 2013 года. Указанные объекты, технический учет которых был осуществлен в советский период, также относятся к ранее учтенным объектам недвижимости.

Уточнение значения площади здания, сооружения исключительно в связи с изменением методики ее расчета как основание для выполнения кадастровых работ, подготовки технического плана соответствующего объекта недвижимости и осуществления учетных действий в настоящее время не предусмотрено Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон № 218-ФЗ).

Однако на практике возникает необходимость приведения содержащихся в ЕГРН сведений о площади здания, сооружения или помещения в соответствие фактическим данным об этом объекте недвижимости.

В связи с этим предлагается статьи 24 и 69 Закона № 218-ФЗ дополнить соответствующими положениями, устанавливающими возможность

осуществления государственного кадастрового учета или внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости на основании представляемых правообладателями зданий, сооружений или помещений соответствующих заявлений, правоустанавливающих документов (при внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости) и технических планов в связи с не являющимся результатом реконструкции изменением (уточнением) площади здания, сооружения, расположенных в них помещений, причиной которого является изменение правил подсчета площади таких объектов недвижимости или выявление (обнаружение) в техническом паспорте объекта капитального строительства, изготовленном до 1 января 2013 г., ошибки в значении площади объекта недвижимости.

В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" при определении кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений обязательному рассмотрению на предмет влияния на указанную стоимость подлежат в том числе сведения о годе постройки и материале наружных стен объекта недвижимости.

Учитывая положения Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. № П/0336, сведения о годе постройки, материале наружных стен относятся к ценообразующим факторам объектов недвижимости при определении кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, подлежащих обязательному анализу на предмет влияния на величину кадастровой стоимости.

Отсутствие указанных сведений может привести к ошибкам при определении кадастровой стоимости и снижению качества проведения государственной кадастровой оценки.

В настоящий момент согласно содержащейся в ЕГРН информации отсутствуют сведения:

- о годе ввода в эксплуатацию либо годе завершения строительства в отношении более 6 млн. ранее учтенных зданий и сооружений;
- о материале наружных стен в отношении более 700 тыс. зданий.

В связи с этим предлагается дополнить статью 70 Закона № 218-ФЗ положениями об особенностях государственного кадастрового учета зданий, сооружений в целях внесения в ЕГРН указанных сведений без подготовки технического плана, предусмотрев возможность внесения в ЕГРН таких сведений не только на основании соответствующего заявления собственника объекта недвижимости (его представителя), но и самостоятельно органом регистрации прав на основании документов, представленных бюджетными

учреждениями, созданными субъектами Российской Федерации и наделенными полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, поскольку указанные бюджетные учреждения в рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки осуществляют сбор, обработку, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе путем направления соответствующих запросов.

Положения законопроекта не противоречат положениям Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 г., а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

Реализация положений законопроекта не повлияет на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

В законопроекте отсутствуют требования, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы.

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
**к проекту федерального закона "О внесении изменений**  
**в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"**

Реализация положений, предусмотренных проектом федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости", не потребует дополнительных расходов за счет средств федерального бюджета и других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

## **П Е Р Е Ч Е Н Ь**

**федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"**

В связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" не потребуется признание утратившими силу, приостановление, изменение или принятие других федеральных законов.

## **П Е Р Е Ч Е Н Ь**

**нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"**

В связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" не потребуется признание утратившими силу, приостановление, изменение или принятие нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

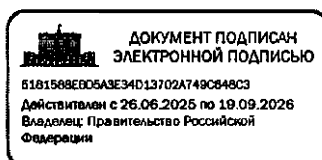
от 9 сентября 2026 г. № 2438-р

МОСКВА

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости".

2. Назначить статс-секретаря - заместителя руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Бутовецкого Алексея Игоревича официальным представителем Правительства Российской Федерации при рассмотрении палатами Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости".

Председатель Правительства  
Российской Федерации



М.Мишустин