

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail <http://www.rosreestr.gov.ru>  
15.08.2025 № 14-8253-ТГ/25

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Управление Росреестра  
по Северо-Кавказскому  
федеральному округу

Территориальные органы Росреестра

ППК «Роскадастр»

Филиалы ППК «Роскадастр»  
(согласно списку рассылки)

Государственный комитет по  
государственной регистрации  
и кадастру Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии с учетом ранее направленных разъяснений, в том числе с протоколами Росреестра от 11.02.2025 № ТГ/009-ПР/25, от 25.03.2025 № ТГ/026-ПР/25, от 04.06.2025 № ТГ/063-ПР/25, от 04.07.2025 № ТГ/086-ПР/25, письмами Росреестра от 20.06.2025 № 14-6047-ТГ/25, от 07.07.2025 № 14-6688-ТГ/25, от 01.08.2025 № 13-7726-АБ/25, направляет обобщенную информацию по вопросам применения пунктов 21.1, 21.2 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Дополнительно отмечаем, что в связи с разъяснениями, направленными письмом Росреестра от 01.08.2025 № 13-7726-АБ/25, не подлежат применению разъяснения, изложенные в пунктах 3, 27 приложения «Ответы на вопросы территориальных органов» к протоколу Росреестра от 25.03.2025 № ТГ/026-ПР/25).

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Приложение: на 4 л.

Т.А. Громова

**Применение пунктов 21.1 и 21.2 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ<sup>1</sup> при принятии решений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав**

<b>пункт 21.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ</b>	
<b>ПРИМЕНЯЕТСЯ</b>	<b>НЕ ПРИМЕНЯЕТСЯ</b>
<p>При соблюдении одновременно условий:  заявление представлено в отношении <u>земельного участка</u>;  в ЕГРН<sup>2</sup> <u>отсутствуют сведения о местоположении</u> (координатах характерных точек границ) этого земельного участка в виде замкнутого контура (<b>ИСКЛЮЧЕНИЕ</b>: сведения о границах содержатся в ЕГРН, но указаны <b>НЕ</b> в <u>местной системе координат</u>);  заявление представлено на государственную <u>регистрацию прав, ограничений</u> прав, <u>обременений</u> объекта недвижимости, <u>сделок</u> (<b>ИСКЛЮЧЕНИЕ</b>: сервитут);  <u>основанием для регистрации</u> права, ограничения (обременения) права, сделки <u>является договор</u>, предметом которого является земельный участок.  <b>В ТОМ ЧИСЛЕ:</b></p>	<p>если сведения о местоположении границ земельного участка, указанные в местной системе координат, содержатся в ЕГРН, но <b>не соответствуют требованиям к точности</b> определения координат характерных точек границ земельного участка, установленным приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, либо <b>не указаны сведения о погрешности</b> определения координат или погрешности определения площади земельного участка</p>
<p>если сведения о координатах характерных точек границ содержатся в ЕГРН, но определены в системе координат, <u>отличной от местной системы координат</u> (МСК) (вне зависимости от периода времени, в котором установлено местоположение границ объекта недвижимости)</p>	<p>при государственной регистрации права, обременения объекта недвижимости на основании <b>соглашения об установлении сервитута</b></p>
<p>в отношении земельных участков, <u>образованных до</u> вступления в силу пункта 21.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ (то есть <u>до 01.03.2025</u>)</p>	<p>если предметом договора является доля в праве на Участок из состава земель сельскохозяйственного назначения (земельная доля)</p>
<p>при государственной регистрации прав на основании договора, <u>заключенного на торгах</u> (в том числе в рамках обращения взыскания на имущество)</p>	<p>при государственной регистрации <b>ипотеки права аренды</b> земельного участка, являющегося предметом договора об ипотеке</p>
<p>при государственной регистрации прав на основании договора, предметом которого наряду с иным объектом недвижимости является <u>доля в праве</u> общей собственности на земельный участок, <u>которая следует судьбе этого объекта</u></p>	<p>при <b>внесении изменений в регистрационную запись об ипотеке</b> земельного участка на основании <b>НЕ подлежащего государственной регистрации</b> дополнительного соглашения к договору об ипотеке</p>

<sup>1</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

<sup>2</sup> Единый государственный реестр недвижимости.

<p>при государственной регистрации соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка (об <u>уступке прав</u> по договору аренды)</p>	<p>при государственной регистрации прав на земельный участок в порядке <b>наследования</b></p> <p>при внесении в ЕГРН сведений о <b>ранее учтенном земельном участке</b> (внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости осуществляется в порядке, установленном статьей 69 Закона № 218-ФЗ, основания для отказа во внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости установлены частью 8 названной статьи)</p> <p>если в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ лесного участка, часть которого передается в аренду, но до 01.01.2026 к заявлению о государственной регистрации договора <b>аренды части</b> такого <b>лесного участка</b> приложен <b>межевой план лесного участка, содержащий сведения о границах части лесного участка</b>, переданной в аренду</p>
<p><b>пункт 21.2 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ</b></p>	
<p><b>ПРИМЕНЯЕТСЯ</b></p>	<p><b>НЕ ПРИМЕНЯЕТСЯ</b></p>
<p>При соблюдении одновременно условий: заявление представлено в отношении <u>здания, сооружения, объекта незавершенного строительства</u> (<b>ИСКЛЮЧЕНИЕ</b>: сооружение является линейным объектом или объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено); заявленные здание, сооружение, объект незавершенного строительства <u>согласно сведениям ЕГРН расположены на земельном участке</u>, в отношении которого в ЕГРН <u>отсутствуют сведения о местоположении</u> (координатах характерных точек границ) в виде замкнутого контура (<b>ИСКЛЮЧЕНИЕ</b>: сведения о границах содержатся в ЕГРН, но указаны <b>НЕ</b> в <u>местной системе координат</u>); заявление представлено на <u>государственный кадастровый учет</u> (в том числе государственный кадастровый учет изменений) <u>и (или) государственную регистрацию прав</u> (в том числе ограничений прав, обременений объекта недвижимости, сделок) (<b>ИСКЛЮЧЕНИЕ</b>: учетно-регистрационные действия в связи с прекращением существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства).</p> <p><b>В ТОМ ЧИСЛЕ:</b></p>	<p>при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении сооружения, являющегося <b>линейным объектом</b>, объекта незавершенного строительства, являющегося линейным объектом, строительство которого не завершено</p>
<p>если сведения о координатах характерных точек границ земельного участка содержатся в ЕГРН, но определены в системе координат, <u>отличной от местной системы координат</u> (МСК) (вне зависимости от</p>	<p>если документы об осуществлении учетно-регистрационных действий представлены в связи с <b>прекращением существования</b></p>

<p>периода времени, в котором установлено местоположение границ объекта недвижимости)</p>	<p>расположенных на земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства</p>
<p>при государственной регистрации права на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, возникшего <b><u>в результате приватизации государственного и муниципального имущества</u></b></p>	<p>при осуществлении любых учетно-регистрационных действий в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если в ЕГРН <b>отсутствуют сведения о расположении</b> этих объектов на земельных участках (в том числе, когда невозможно установить, на каком именно земельном участке расположен объект недвижимости)</p>
<p>при государственной регистрации прав на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства в порядке наследования (в том числе на ранее учтенные здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, если в ЕГРН содержатся сведения о таких объектах недвижимости и об их расположении на земельном участке)</p>	<p>если сведения о местоположении границ земельного участка, указанные в местной системе координат, содержатся в ЕГРН, но <b>не соответствуют требованиям к точности</b> определения координат характерных точек границ земельного участка, установленным приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, либо <b>не указаны сведения о погрешности</b> определения координат или погрешности определения площади земельного участка</p>
<p>при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, в отношении которых в ЕГРН имеются сведения о расположении этих объектов на земельном участке, <b><u>независимо от того, оформлены (или нет) права</u></b> на такой участок, и - если оформлены – <b><u>независимо от того, кто является правообладателем</u></b> земельного участка</p>	<p>при внесении в ЕГРН сведений о <b>ранее учтенном объекте недвижимости</b> (внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости осуществляется в порядке, установленном статьей 69 Закона № 218-ФЗ, основания для отказа во внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости установлены частью 8 названной статьи)</p>
<p>при государственной регистрации <b><u>ипотеки</u></b> зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках</p>	<p>при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении <b>помещений, машино-мест</b></p>
<p>при государственной регистрации <b><u>договоров аренды</u></b>, предметом которых являются здания, сооружения, расположенные на земельных участках, <b><u>любых дополнительных соглашений к таким договорам</u></b></p>	<p>к объектам недвижимости, <b>созданным в границах предоставленных до 01.01.2026 частей лесных участков</b>, если в ЕГРН <b>содержатся сведения о границах</b> таких частей лесных участков</p>
<p>при государственной регистрации <b><u>любого подлежащего государственной регистрации дополнительного соглашения</u></b> к договору, предметом которого являются здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, расположенные на земельных участках, в том числе:</p> <p>дополнительного соглашения к договору об ипотеке, составленному (подписанному) до вступления в силу Федерального закона от 21.12.2013 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (то есть до 01.07.2014);</p>	<p>при государственной регистрации прав на <b>объекты незавершенного строительства, указанные в части 22 статьи 40 Закона № 218-ФЗ</b> (учитывая, что согласно данной норме Закона № 218-ФЗ, если в ЕГРН не зарегистрировано право на земельный участок, на котором расположен указанный в части 22 статьи 40 Закона № 218-ФЗ объект незавершенного строительства, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация права на такой земельный участок не требуются)</p>

<p>дополнительного соглашения к договору купли-продажи жилого дома, дополнительного соглашения к договору дарения, дополнительного соглашения к договору аренды, составленным (подписанным) до вступления в силу Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (то есть до 01.03.2013)</p>	
<p>в случае государственного <u>кадастрового учета изменений</u> сведений о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, расположенных на земельных участках (<b>ИСКЛЮЧЕНИЕ</b>: изменения, связанные с приведением вида объекта в соответствие с требованиями действующего законодательства (дом блокированной застройки, гараж), в том числе в случае представления заявления о государственном кадастровом учете изменений органами и организациями, указанными в пункте 4.5 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ</p>	<p>при внесении <b>изменений в регистрационные записи об ипотеке</b> зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (в случаях, когда не осуществляется государственная регистрация дополнительного соглашения к договору об ипотеке)</p>
<p>при государственной регистрации прав на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, осуществляемой <u>одновременно с внесением в ЕГРН сведений о ранее учтенном</u> объекте недвижимости по правилам части 8 статьи 69 Закона № 218-ФЗ (невозможность осуществления государственной регистрации прав на ранее учтенное здание, сооружение, объект незавершенного строительства, расположенные на земельном участке, будет, в свою очередь, препятствовать внесению в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости на основании заявления правообладателя объекта недвижимости)</p>	<p>при внесении <b>изменений в регистрационные записи о правах</b> покупателей зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (на основании <b>НЕ подлежащих государственной регистрации</b> дополнительных соглашений к договорам купли-продажи этих объектов, обязательства по которым не исполнены)</p>
<p>при государственной регистрации прав на здание, сооружение, объект незавершенного строительства <u>на основании решения суда</u> (<b>ИСКЛЮЧЕНИЕ</b>: судом на орган регистрации прав <u>возложена обязанность</u> осуществить такую регистрацию)</p>	<p>при государственной регистрации прав на здание, сооружение, объект незавершенного строительства на основании <b>решения суда</b>, которым на орган регистрации прав <b>возложена обязанность</b> осуществить такую регистрацию</p>
<p>при государственной регистрации права на здание, сооружение, осуществляемой в соответствии с частью 6.2 статьи 70 Закона № 218-ФЗ <u>на основании выписки из реестра государственного или муниципального имущества</u></p>	<p>при внесении в записи ЕГРН изменений, связанных с <b>приведением вида объекта в соответствие</b> с требованиями действующего законодательства (дом блокированной застройки, гараж)</p>