

УЧЁТ НЕДВИЖИМОСТИ

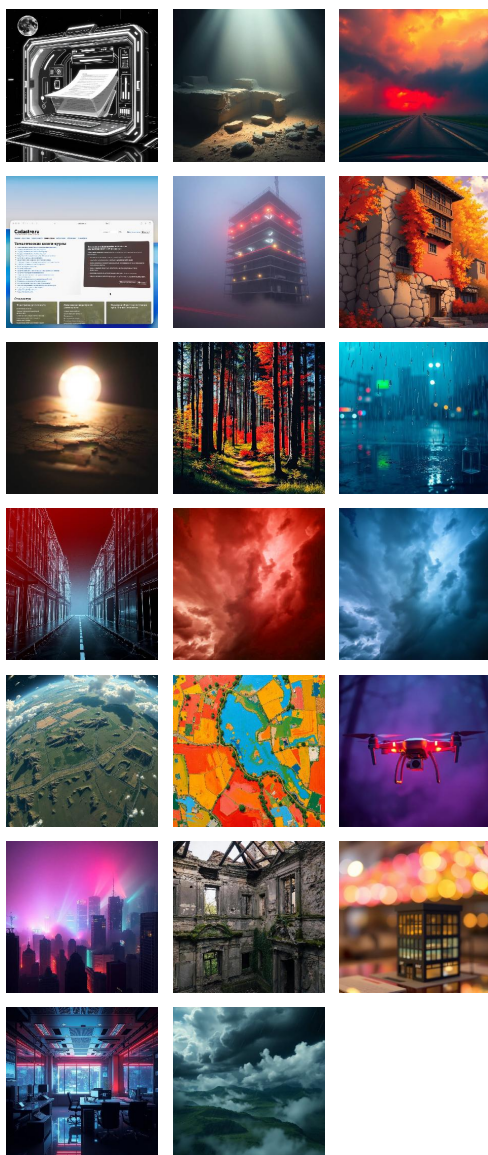
Ежемесячный журнал о кадастровом учёте и регистрации права

№79

Октябрь — ноябрь 2025



КАДАСТР.МОСКВА



Добрый день

В своих статьях мы знакомим вас с изменениями законодательства и значимыми событиями в сфере учета недвижимости, анализируем нововведения, обращая внимание на важные детали. Также мы подбираем ссылки на наиболее интересные статьи за каждую прошедшую неделю.

Внизу каждой страницы размещен QR-код, ведущий на страницу с полным текстом этой статьи.

Читайте новости каждый будний день на сайте <https://кадастр.москва/news> и в социальных сетях по адресам:

-  <https://vk.com/gkn77ru>
-  <https://ok.ru/group/56069819138168>
-  <https://zen.yandex.ru/gkn77ru>
-  <https://t.me/gkn77ru>
-  <https://twitter.com/gkn77ru>

В других социальных сетях ищите нас по хэштегу #gkn77ru.

Будем рады вашим предложениям, комментариям и вопросам.

Получить консультацию по вопросам кадастрового учёта и регистрации прав вы можете у авторов журнала на сайте <https://кадастр.москва> или по телефону +7 495 774-88-15.

Подробнее на последних страницах журнала.

С уважением, Кадастр.Москва

Содержание

Новости и статьи	4
Вводится госконтроль систем электронного документооборота вроде Диадок и СБИС	4
С 01.03.2026 действует новый порядок установления придорожных полос	5
Редизайн теоретических разделов Cadastre.ru	6
Материал наружных стен здания	7
Предлагается трехлетний план картографических работ, финансируемых из средств федерального, региональных и местных бюджетов	8
Росреестр предлагает еще больше наказывать кадастровых инженеров	9
Законопроект об исключении кадастрового инженера из СРО за приостановки	10
Уточнение полномочий и обязанностей кадастровых инженеров	11
Наконец повышаются требования к точности при исправлении реестровых ошибок	12
Утвержден стандарт выполнения аэрофотосъемки с БПЛА в кадастровой деятельности	13
Больше реестров объектов культурного наследия	14
Что же такое цифровая информационная модель ОКС?	15
Оценка ИТ-продукта по индикаторам устойчивого цифрового развития	16
Дайджест	17
Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 01.10.25 — 07.10.25	17
Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 08.10.25 — 14.10.25	18
Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 15.10.25 — 21.10.25	19
Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 22.10.25 — 28.10.25	20
Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 05.11.25 — 11.11.25	21
Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 12.11.25 — 18.11.25	22
Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 19.11.25 — 25.11.25	23

Вводится госконтроль систем электронного документооборота вроде Диадок и СБИС

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
05 октября 2025 года

Минфин и ФНС России представили [законопроект](#) о внесении изменений в закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»

В случае принятия, с сентября 2027 года:

- вводится понятие «оператор электронного документооборота»;
- ФНС ведет реестр операторов ЭДО;
- у оператора должна быть лицензия на криптографическую деятельность по ПП РФ №313 от 16.04.2012, и он должен соблюдать требования 63-ФЗ «Об электронной подписи»
- оператором может быть только крупная компания с чистыми активами не менее пятисот миллионов рублей;
- оператор может применять только сертифицированное криптографическое программное обеспечение (СКЗИ);
- оператор обязан осуществлять передачу документов и информации о такой передаче в некие государственные информационные системы;
- ФНС и Федеральное казначейство сами также являются операторами ЭДО;
- вводится федеральный государственный контроль (надзор) за деятельностью операторов ЭДО. Его осуществляет ФНС.

С одной стороны это шаг в сторону унификации форматов и протоколов электронного документооборота, что всегда является благом для пользователей услуг. С другой стороны, это движение в сторону практического закрытия рынка документооборота для новых разработчиков и потенциально возможной монополизации. Также это фундамент для возможного введения прозрачного доступа к договорам и первичной бухгалтерской документации для ФНС, Росфинмониторинга и прочих заинтересованных служб.



КАДАСТР.МОСКВА



С 01.03.2026 действует новый порядок установления придорожных полос

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
12 октября 2025 года

Принято ПП РФ от 27.09.2025 №1486 «Об утверждении Положения о придорожных полосах автомобильных дорог»

Для начала рассмотрим основные понятия:

- сами автомобильные дороги — это сложносоставные комплексные объекты транспортной инфраструктуры, включающие:
 - земельные участки в границах полосы отвода;
 - конструктивные элементы (дорожное полотно, покрытие);
 - дорожные сооружения;
- полосы отвода — это земельные участки, предназначенные для размещения конструктивных элементов дороги, дорожных сооружений и объектов дорожного сервиса. Они определяются на основании документации по планировке территории;
- придорожные полосы — территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода. В их границах устанавливается особый режим использования земельных участков.

По 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах» и новому Положению придорожные полосы устанавливаются в отношении автомобильных дорог первой, второй и третьей категорий, расположенных вне границ населенных пунктов — бессрочно, шириной от 50 до 150 метров в зависимости от категории дороги, численности населения и прочего. На установление полосы отводится 12 месяцев после ввода дороги в эксплуатацию.

Владельцы дорог в трехмесячный срок обязаны обозначить границы полос информационными щитами (указателями), которые устанавливаются на межевых знаках, обозначающих границы полосы отвода.

Заявление об установлении, изменении или прекращении существования придорожных полос могут направить только владельцы автомобильных дорог или организации, осуществляющие дорожную деятельность в отношении этих дорог. В заявлении указывается помимо прочего:

- местоположение дороги (координаты начальной и конечной точек);
- кадастровый номер дороги и земельных участков в границах полосы отвода;
- графическое описание и перечень координат характерных точек придорожной полосы.

Для строительства и реконструкции объектов дорожного сервиса, связи, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей в границах придорожных полос автомобильных дорог общего пользования требуется согласование владельца дороги:

- к заявлению о предоставлении согласования прилагается схема размещения объекта в масштабе 1:200 — 1:1000;
- на рассмотрение отводится 30 календарных дней;
- отказ допускается, если строительство или реконструкция приведет к ухудшению видимости или безопасности движения, невозможности содержания, ремонта или запланированной реконструкции дороги;
- уведомление о предоставлении согласования направляется в бумажном виде и должно содержать обязательные для исполнения технические требования и условия.

Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/1368>



КАДАСТР.МОСКВА



Редизайн теоретических разделов Cadastr.ru

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
13 октября 2025 года

Cadastr.ru — это цифровая платформа для непрерывного образования в области учета недвижимости, градостроительства, информационных технологий, работы с пространственными данными

К двадцатилетию ресурса в феврале мы перешли на новый [дизайн](#) основных навигационных разделов, сейчас скорректировали облик теоретических материалов:

- страницы справочника кадастрового инженера;
- тематические книги-курсы о кадастре, информационных системах и технологиях, градостроительстве, земле и учёте природных ресурсов.

Заметные изменения в основном косметические — это светло-серый фон, акцентная красочная панель навигации по содержанию, новые шапка и подвал страницы. Все полезные функции сохранены:

- подтверждение утверждений цитатами из НПА;
- быстрый просмотр определений встречающихся терминов в всплывающих карточках;
- ведение собственной онтологической базы знаний;
- двусторонняя связь с хронологией отраслевых событий;
- режим презентации и общие схемы понятий;
- и, конечно, ежедневная актуализация.

Организация к
деятельности
О кадастровых работах
Организация деятельнос
Производство
Договорные отношения
Разработка бизнес-проц



КАДАСТР.МОСКВА



Материал наружных стен здания

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
директор по правовым вопросам З. С. Косаруков
17 октября 2025 года

Национальная палата [сообщила](#) о выпуске письма Управления Росреестра по Санкт-Петербургу [№Исх/03-0725/25@](#) от 13.10.2025

По требованиям к подготовке технического плана материал стен указывается в зависимости от ситуации в соответствии с проектной, разрешительной, исполнительной документацией, техническим паспортом, декларацией.

По XML-схеме материал указывается в полях «Material / Wall» и «Different Wall». Первое поле заполняется путем выбора значения из перечня наименований материалов наружных стен здания (справочник «dWall»). Во второе поле можно вручную ввести значение в полном соответствии с документом, на основании которого подготовлен технический план, если нужного материала нет в перечне. Значение «Wall» при этом должно быть равно «061001999000» (Иное).

Используемый справочник материалов dWall основан на ныне не действующем Приказе ФНС России от 11.02.2011 №ММВ-7-11/154@ «Об утверждении формы, порядка ее заполнения и формата Сведений об инвентаризационной стоимости недвижимого имущества и иных сведений, необходимых для исчисления налогов» ([прил. 6](#)).

В рассматриваемом письме управление Росреестра приводит случаи, когда учтенный в ЕГРН материал стен может быть изменен:

- в ранее выданных разрешительных документах содержится ошибка, подтвержденная уполномоченным органом, выдавшим такие документы;
- в ранее представленном на кадастровый учет техническом плане материал стен указан не в соответствии с разрешительными документами;
- осуществлена такая реконструкция здания, в результате которой действительно был изменен материал стен, что должно подтверждаться проектной документацией и соответствующей разрешительной документацией. В такой документации должны быть описаны работы, в результате которых изменился материал.



КАДАСТР.МОСКВА



Предлагается трехлетний план картографических работ, финансируемых из средств федерального, региональных и местных бюджетов

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
20 октября 2025 года

На публичное обсуждение вынесен законопроект Росреестра [№161261](#), направленный на урегулирование проблемы несинхронизированного планирования

Создание государственных топографических карт и планов за счет средств федерального бюджета осуществляется ППК «Роскадастр» (ч.2 ст.16 431-ФЗ). При этом органы государственной власти и местного самоуправления вправе самостоятельно организовывать выполнение геодезических и картографических работ в случае, если результаты работ необходимы для осуществления ими своих полномочий (ч.2 ст.4 431-ФЗ).

Однако, существующая практика взаимного информирования между ППК «Роскадастр» и региональными властями оказалась не оптимальной. Так, согласно пояснительной записке в 2024–2025 годах были зафиксированы случаи, когда районы картографических работ приходилось переносить из-за несвоевременного информирования со стороны субъектов РФ о запланированных работах за счет региональных бюджетов, а также из-за обнаружения того, что некоторые территории уже обеспечены сведениями единой электронной картографической основы (ЕЭКО).

Для координации действий предлагается новый порядок:

1. выполнение картографических работ, организуемых Росреестром, органами государственной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления, должно осуществляться в соответствии с планом, который будет утверждаться на трехлетний период;
2. органы государственной власти субъектов РФ должны ежегодно до 1 июня подготовить и направить перечень планируемых картографических работ (включая работы органов местного самоуправления) на согласование в ППК «Роскадастр»;
3. подача осуществляется через федеральный портал пространственных данных. Перечень должен содержать масштабы картографической продукции, районы, виды и объемы работ;
4. ППК «Роскадастр» в течение 30 дней принимает решение и вправе отказать в согласовании в случае полного или частичного совпадения планируемых работ с работами, которые планирует выполнять сама компания;
5. ППК направляет свои предложения в Росреестр до 1 августа. Росреестр утверждает план до 1 сентября и размещает его на федеральном портале пространственных данных.

Ожидаемый срок вступления закона в силу установлен на 01.01.2027.



КАДАСТР.МОСКВА



Росреестр предлагает еще больше наказывать кадастровых инженеров

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
27 октября 2025 года

Проект федерального закона [№161642](#) о внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

По действующей редакции п.4 14.35 КоАП внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений или подлог документов влечет наложение штрафа от 30000 до 50000 рублей или дисквалификацию на срок до трех лет (если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния).

Сейчас Росреестр предлагает заменить эту общую формулировку на более конкретные указания на нарушения:

- подготовка технического плана в отношении несуществующего объекта, подготовка акта обследования не прекратившего свое существование объекта, внесение в межевой план, проект межевания, карту-план территории заведомо ложных сведений о местоположении границ участков, не соответствующих сведениям, содержащимся в документах, на основании которых были подготовлены документы — дисквалификация на срок до трех лет;
- выполнение кадастровых работ без заключения договора подряда (кроме иных определенных случаев) — штраф от 15 000 до 100 000 рублей (повторно — до 150 000 руб.);
- умышленное нарушение порядка согласования местоположения границ — штраф от 30 000 до 50 000 рублей (повторно — дисквалификация на срок до трех лет);
- подготовка документов лицом, не обладающим правом на осуществление кадастровой деятельности — штраф от 50 000 до 200 000 тысяч рублей (повторно — до 250 000 руб.);
- внесение в межевой план, в карту-план территории сведений о границе участка, если было подано заявление о ГКУ и (или) ГРП, «повлекшее возникновение пересечений» с границами другого учтенного в ЕГРН участка — штраф от 5 000 до 10 000 рублей (повторно — от 15 000 до 25 000 руб., исключения: пересечение допускается по законодательству, инженер не знал и не мог знать о таких пересечениях);
- представление координат без выполнения измерений на местности при указании геодезического и (или) спутникового геодезического метода — штраф от 30 000 до 50 000 рублей (повторно — дисквалификация на срок до трех лет).

В пояснительной записке сказано, что за три года (2022—2024):

- государственные регистраторы вынесли 327 761 решений о приостановлении, 19 951 решений об отказе, 246 решений об устранении реестровой ошибки;
- Росреестр направил в СРО обращения о 13 723 кадастровых инженерах, допустивших нарушения;
- по этим заявлениям СРО приняли меры дисциплинарного воздействия в отношении 4 950 инженеров, двух — исключили;
- всего СРО исключили из членов по общим основаниям 774 инженера.

По этим цифрам выходит, что СРО в подавляющем проценте случаев по итогам экспертизы принимает решения, что виноваты не инженеры, а проблема в несовершенстве НПА, неверных решениях регистраторов или в исходных материалах, в том числе предоставляемых самим Росреестром.

Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/1374>



КАДАСТР.МОСКВА



news/1374 9

Законопроект об исключении кадастрового инженера из СРО за приостановки

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
директор по правовым вопросам З. С. Косаруков
05 ноября 2025 года

Представлен законопроект Росреестра [№160642](#)

Самое главное — вводится исключение из СРО за приостановки:

- сейчас: при принятии в течение года 20 решений об **отказе**, если:
 - их было более 25% от общего числа решений о ГКУ, ГРП, отказе;
 - приостановки выносились по основаниям, указанным в **11** пунктах ч.1 ст.26 218-ФЗ;
- будет: при принятии в течение года 20 решений о **приостановлении**, если:
 - их было более 25% от общего числа решений о ГКУ, ГРП, приостановке, отказе;
 - они выносились по основаниям, указанным в **25** пунктах ч.1 ст.26 218-ФЗ.

То есть, если предположить, что полученные в рамках одного заявления повторные приостановки считаются за одну, то из каждых четырех заявлений три должны проходить с первого раза без приостановок:

- подали одно заявление, получили приостановку и решение: $1 / 2 = 50\%$ (исключение);
- подали два заявления, получили одну приостановку и два решения: $1 / 3 = 33\%$ (исключение);
- подали три заявления, получили одну приостановку и три решения: $1 / 4 = 25\%$ (исключение);
- подали четыре заявления, получили одну приостановку и четыре решения: $1 / 5 = 20\%$.

Вводится процедура исключения через Центральную апелляционную комиссию (ЦАК):

- сведения о решениях о приостановлении и реестровых ошибках вносятся в государственный реестр кадастровых инженеров;
- при выявлении оснований для исключения Росреестр направляет сообщение об этом в ЦАК;
- ЦАК оценивает обоснованность принятия решений о приостановлении или решений об устранении реестровой ошибки:
 - если ЦАК признает все решения обоснованными, она направляет в СРО КИ информацию о необходимости исключения кадастрового инженера;
 - если ЦАК признает одно или несколько решений необоснованными, она направляет руководителю территориального ОРП информацию о необходимости принятия мер по предупреждению случаев принятия необоснованных решений, в том числе о применении мер дисциплинарного воздействия в отношении государственного регистратора прав.

Расширяется перечень мер дисциплинарного воздействия, применяемых СРО КИ:

- Вынесение предписания об устранении выявленных нарушений;
- Вынесение предупреждения;
- Направление кадастрового инженера на повышение квалификации без учета периодичности;
- Приостановление права осуществления кадастровой деятельности;
- Рекомендация об исключении лица из членов СРО КИ.

О других новшествах по этому законопроекту — в следующем материале.



КАДАСТР.МОСКВА



Уточнение полномочий и обязанностей кадастровых инженеров

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
директор по правовым вопросам З. С. Косаруков
06 ноября 2025 года

Продолжаем рассматривать положения законопроекта Росреестра [№160642](#)

Кадастровый инженер:

- вправе запрашивать и получать в органах государственной власти и местного самоуправления документы и сведения, необходимые для выполнения кадастровых работ, при наличии заключенного договора;
- обязан хранить результаты кадастровых работ и акты согласования местоположения границ в виде электронных документов в течение гарантийного срока, но не менее трех лет (передавать эти документы на хранение юридическому лицу);
- обязан в пределах гарантийного срока, который составляет не менее трех лет со дня завершения работ, безвозмездно без заключения дополнительного договора (контракта) устранить недостатки в подготовленной документации, если они подготовлены:
 - с нарушением требований НПА;
 - отступлением от условий договора (контракта);
 - иными «недостатками (нарушениями), за которые отвечает кадастровый инженер».

Определены услуги, которые кадастровый инженер также может оказывать:

- подготовка проекта межевания земельного участка или участков сельскохозяйственного назначения;
- обращение в орган регистрации прав с заявлением о кадастровом учете/регистрации прав и получение выписки из ЕГРН;
- обращение в уполномоченные органы о присвоении или аннулировании адреса объекту адресации и получение выписки из государственного адресного реестра;
- запрос и получение сведений ЕГРН (включая адреса правообладателей);
- обращение в органы власти об изменении иных характеристик объекта недвижимости;
- закрепление межевыми знаками характерных точек границ земельных участков на местности (при условии согласования границ с их установлением на местности и наличии указаний в договоре);
- установление на местности границ земельного участка по данным ЕГРН и их закрепление межевыми знаками (на основании договора с правообладателем);
- определение координат и подготовка графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, ООПТ и других зон;
- разработка СРЗУ на КПП;
- разработка проекта межевания территории.

Также часть полномочий переносится от СРО к Национальному объединению (Ассоциации):

- обязательное членство всех саморегулируемых организаций кадастровых инженеров в составе Ассоциации;
- Ассоциация разрабатывает и утверждает:
 - единые стандарты осуществления кадастровой деятельности;
 - единые правила профессиональной этики кадастровых инженеров;
 - программу теоретического экзамена и порядок его проведения (по согласованию с Росреестром);
 - программу стажировки;
- Ассоциация создает автоматизированную систему для проведения экзамена;

Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/1377>



КАДАСТР.МОСКВА



news/1377 11

Наконец повышаются требования к точности при исправлении реестровых ошибок

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
14 ноября 2025 года

Проект приказа Росреестра [№161921](#)

Проектом предлагается наконец скорректировать действующий порядок изменения сведений ЕГРН при исправлении реестровой ошибки, который утвержден приказом Росреестра №П/0565 от 27.12.2023.

Сейчас в нем точность определения координат установлена очень низкой, например, для земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов, предельная средняя квадратическая погрешность определения координат равна 1.0 м. Для сравнения, согласно основному приказу Росреестра №П/0393 от 23.10.2020 при выполнении кадастровых работ кадастровым инженером это значение равно 0.1 м.

То есть по текущим требованиям в данном случае нормативная точность исправления ошибок в кадастре Росреестром в десять раз хуже, чем при кадастровых работах. Несмотря на это, в СМИ и пресс-релизах такое исправление ошибок [преподносилось](#) как повышение достоверности данных ЕГРН.

Заметим, что такие низкие требования были установлены еще в ранее действовавших порядках ведения ЕГРН (Приказ Росреестра от 01.06.2021 №П/0241, Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 №943).

В пояснительной записке это оправдывается осуществлением исправления реестровых ошибок Росреестром *«преимущественно с использованием картографической основы и (или) иных документов (материалов)»* и тем, что формально *«определение координат для целей исправления реестровых ошибок не является аналогом кадастровых работ»*.

На эту проблему неоднократно обращало внимание Национальное объединение СРО Ки, в частности:

- в октябре 2023 года Ассоциация представляла критические [замечания](#) на проект требований;
- в декабре 2023 года [предлагалось](#) объяснить, какие именно реестровые ошибки исправляются, и почему такая низкая точность, а также разработать методические рекомендации по квалификации реестровых ошибок и возможных способах их устранения;
- в июне 2025 года снова были [озвучены](#) недостатки существующего порядка исправления реестровых ошибок.

За прошедшее время ППК «Роскадастр» получил эксклюзивное право на выполнение комплексных кадастровых работ федерального значения. Согласно пояснительной записке эти работы становятся приоритетными и, как следствие, будет сокращаться объем работ по исправлению реестровых ошибок. Также Роскадастром за прошедшее время было закуплено оборудование, что позволяет теперь отменить Росреестру установленные ранее для самих себя сниженные требования.



КАДАСТР.МОСКВА



Утвержден стандарт выполнения аэрофотосъемки с БПЛА в кадастровой деятельности

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер М. С. Чуприн
17 ноября 2025 года

СТО [11468812.011-2025](#) утвержден Президиумом Ассоциации (протокол № 09/25 от 21.10.2025). Рассмотрим специфичные для кадастровой деятельности положения

Обязательным условием при выполнении АФС с БВС является его оснащение бортовым ГНСС-приемником геодезического класса для определения координат центров проекции аэроснимков (п.5.1.3).

Наземный ГНСС-приемник устанавливается на геодезический пункт с известными координатами в МСК региона (п.5.2.2).

АФС для кадастровых работ выполняется, как правило, на малых и средних высотах (от 150 до 750 м) с выдерживанием постоянной истинной высоты относительно рельефа местности (п.5.4).

При планировании АФС в городских условиях необходимо учитывать, что на аэрофотоснимках углы зданий будут скрыты под свесами крыш или будут в «мертвых» зонах (так называемые завалы домов), поэтому критически важным в этом случае является возможность перебора стереопар и нахождения открытого ракурса для измерений (п.5.4). Для этого рекомендуется применять вращающиеся камеры, установленные на подвесе, полет по круговым траекториям, многокамерные системы.

На участках, где невозможно получить требуемую точность измерений фотограмметрическим или картометрическим методами (особенности рельефа, густая растительность, навесы, наклонные конструкции), определение координат дополняют наземной геодезической съемкой или воздушное лазерное сканирование с последующим созданием цифровой модели рельефа (п.5.5.2).

При фотограмметрической обработке данных важно получить на ортофотоплане изображения объектов недвижимости в их истинных границах без смещения возвышающихся объектов («завалы зданий») и «мертвые зоны». Для устранения искажений создают истинный ОФП с использованием сверхплотной цифровой модели поверхности (ЦМП) (п.5.5.5).

На землях населенных пунктов, промышленного и иного специального назначения требуется комбинирование АФС с наземными геодезическими методами. Для получения информации о фасадах применяются перекрестные полеты, наклонная установка камеры, панорамная съемка (п.5.6.2).

Номинальное пространственное разрешение материалов АФС, получаемых с БАС для определения координат объектов недвижимости, не должно превышать 0,05 м для земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов и 0,07 м для земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения и предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства (п.8.4.7).

Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/1380>



КАДАСТР.МОСКВА



news/1380 13

Больше реестров объектов культурного наследия

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
20 ноября 2025 года

Федеральный закон от 17.11.2025 №422-ФЗ

В России существуют как региональные, так и единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ (ЕГРОКН). Он ведется согласно 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия...» и Приказу Минкультуры России №954 от 03.10.2011. Сведения из него доступны по адресу <https://opendata.mkrf.ru/...>. Для ведения реестра используется соответствующая ФГИС (<https://okn.mkrf.ru/>).

В начале 2025 года в СМИ появилась информация об утверждении дорожной карты по модернизации реестра с переходом на платформу ГосТех. Однако, вероятно, что-то пошло не так, и, в итоге, вместо его развития часть функций по мониторингу объектов, подлежащих восстановлению с целью привлечения инвесторов, передана совершенно в другую организацию.

С 01.06.2026 Единый институт развития в жилищной сфере (Дом.РФ):

- содействует в сохранении и вовлечении в хозяйственный оборот объектов культурного наследия;
- обеспечивает организационное, информационное и аналитическое сопровождение предоставления мер государственной поддержки для проведения работ по сохранению ОКН.

В Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИС ЖС, <https://наш.дом.рф>) должны содержаться сведения и документы об объектах культурного наследия, которые одновременно соответствуют требованиям:

- находится в неудовлетворительном состоянии;
- поставлен на кадастровый учет (сам ОКН и земельный участок);
- не расположен в границах территории историко-культурного заповедника;
- не является многоквартирным домом (исключение: принадлежит одному лицу);
- не является жилым помещением, предоставленным по договору найма, безвозмездного пользования или на ином основании;
- не относится к ряду исключений, включая объекты археологического наследия, достопримечательные места, имущество религиозного назначения, объекты, увековечивающие память о ВОВ, мемориальные квартиры, мавзолеи, объекты науки/техники или защитные сооружения гражданской обороны.

Состав направляемых в ЕИС ЖС сведений:

- из ЕГРОКН: наименование, регистрационный номер, номер и дата акта о включении в реестр, местонахождение, категория историко-культурного значения, вид, предмет охраны и границы территории ОКН;
- из ЕГРН: кадастровый номер ОКН и земельного участка, смежных участков, права и ограничения;
- сведения о документах для проведения работ по сохранению, охранных документах, акте приемки выполненных работ по сохранению ОКН, о разрешении на ввод в эксплуатацию при работах;
- сведения о состоянии ОКН, включая электронные образы акта технического состояния и материалы фотофиксации;

Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/1382>



КАДАСТР.МОСКВА



Что же такое цифровая информационная модель ОКС?

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов

кадастровый инженер М. С. Чуприн

21 ноября 2025 года

На обсуждение представлен законопроект Минстроя России [№161917](#)

Документ небольшой, и положения в нем можно разбить на три части.

1. В Градостроительный кодекс вносится определение цифровой информационной модели (ОКС): *«электронный документ, отражающий в виде трехмерной модели сведения и материалы, включаемые в информационную модель».*

В пояснительной записке акцентировано внимание на то, что в состав ЦИМ должны включаться ТОЛЬКО те сведения и материалы, которые подлежат включению в ИМ ОКС, но в объектно-пространственном виде (в форме трехмерной модели). Учитывая, что в рабочей BIM-модели могут быть излишние по отношению к ИМ данные, вероятно, понадобится формировать специальную отдельную версию для учета в ГИСОГД.

2. За Минстроем России закрепляются полномочия по утверждению:

- форматов документов для государственной экспертизы проектной документации, результатов инженерных изысканий;
- состава цифровых информационных моделей.

Дело в том, что для начала передачи моделей в ГИСОГД субъектов РФ и ЕИС «Стройкомплекс.РФ» необходима все же стандартизация требований к составу ЦИМ. Сейчас же разрозненные требования содержатся в нормативно-технических документах региональных органов экспертизы, стандартах и сводах правил как прекративших свое действие, так и действующего (ТК 505, Дом.РФ) технических комитетов.

3. Правительство РФ должно установить случаи:

- включения цифровой информационной модели в состав информационной модели;
- при которых формирование и ведение информационной модели осуществляются с применением российского программного обеспечения.

По действующим Правилам формирования ИМ ОКС (ПП РФ №614 от 17.05.2024) ЦИМ в составе проектной документации включается в ИМ, если формирование и ведение ИМ являются обязательными в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса. Состав ЦИМ при этом должен быть утвержден Минстроем России и может быть дополнен в задании на проектирование, техническом задании. В предлагаемых изменениях как раз об этом и идет речь.

В пояснительной записке к законопроекту также сказано, что, с одной стороны, *«отдельные группы участников строительной отрасли в настоящий момент не готовы к обязательному включению ЦИМ в ИМ ОКС».* С другой, в рамках цифровой вертикали управления строительной отраслью вроде как уже внедрен *«инструментарий для организации работ по формированию и ведению ЦИМ при реализации строительных проектов»* — здесь имеется в виду ИСУП ОКС с представлением в нем ИМ ОКС в виде заполненных форм в личном кабинете.



КАДАСТР.МОСКВА



Оценка ИТ-продукта по индикаторам устойчивого цифрового развития

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
24 ноября 2025 года

Утвержден ГОСТ [P 72343-2025](#). Вступает в силу с 01.01.2026

Базовое понятие «устойчивое развитие» в стандарте взято из ГОСТ Р ИСО 26000—2012 «Руководство по социальной ответственности». Это такое развитие, которое удовлетворяет потребности настоящего времени, не ставя под сомнение возможности будущих поколений удовлетворять свои потребности (п.3.1.2).

В свою очередь «устойчивое цифровое развитие» (УЦР) — это концепция ответственного использования технологий с учетом прямого и косвенного экономического, экологического и социального воздействия <...> (п.3.1.13).

Понятие востребовано в рамках оценки успешности цифровой трансформации, под которой здесь понимается комплекс изменений в моделях управления, производственных и социальных процессах за счет широкого внедрения цифровых технологий, данных и платформенных решений (п.3.1.11).

В приложении А.1 приведена классификация ИТ-продуктов, подлежащих оценке влияния на УЦР, например:

- 5.6 Геоинформационные и навигационные средства (GIS);
- 5.10 Базы знаний — ПО, которое должно быть предназначено для автоматизации процесса управления знаниями;
- 8.3 Средства автоматизированного проектирования (CAD);
- 8.9 Средства информационного моделирования зданий и сооружений, архитектурно-строительного проектирования (BIM, AEC, CAD).

Сама методика оценки воздействия ИТ-продукта на УЦР основана на экспертной оценке изменения индикаторов устойчивого развития в процессе его использования. Другими словами, оценивается динамика, то есть изменение значения индикатора устойчивого развития во времени, которое позволяет выявить положительные или отрицательные тенденции, обусловленные использованием продукта (п.3.1.6).

Индикаторы — это показатели, позволяющие оценивать изменения по трем аспектам устойчивого развития (п.3.1.4). Они приведены в приложении Б стандарта, например:

- экономический (управленческий) аспект:
 - автоматизация процессов;
 - затраты на операционную деятельность;
- социальный аспект:
 - эффективность использования рабочего времени;
 - доступность сервисов;
- экологический аспект:
 - объем потребления энергии;
 - объем расходов ресурсов.

На их основе по методике предлагается определять «воздействие на устойчивое цифровое развитие» как совокупный результат воздействия продукта информационно-коммуникационных технологий на индикаторы устойчивого развития, выраженный через агрегированный УЦР-эффект по аспектам устойчивого развития (п.3.1.16).

Для каждого ИТ-продукта оценивается его УЦР-эффект по индикаторам устойчивого развития, приведенным в приложении Б (п.5.2.5), по алгоритму:

Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/1384>



КАДАСТР.МОСКВА



Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 01.10.25 — 07.10.25

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
07 октября 2025 года

Интересные статьи за неделю

Новый порядок согласования строительства в границах придорожных полос автомобильных дорог

<https://erzrf.ru/news/novyy-poryado...>

Госдума отменила запрет на опубликование сведений об археологических объектах

<https://www.interfax-russia.ru/real...>

Не прошло и трех лет! Появился проект третьего ГОСТа системы ЕСИМ

<https://ancb.ru/publication/read/20245>

Вопрос регистрации в апартаментах рассмотрит Конституционный Суд РФ

<https://roskvartal.ru/news/sobstven...>

Первый ГОСТ на «глэмпинги» (текст не опубликован)

<https://www.rst.gov.ru/portal/...>

Расширяется сфера жилищного надзора

<https://всеостройке.пф/rasshirjaetsja-sfera-zhilishhnogo-nadzora/>



КАДАСТР.МОСКВА



news/1367 17

Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 08.10.25 — 14.10.25

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
14 октября 2025 года

Интересные статьи за неделю

Правительство утвердило Национальный план развития конкуренции на 2026–2030 годы
http://government.ru/dep_news/56471/

Верховным Судом РФ утвержден Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2025)
https://m.vk.com/wall-174354924_13386

О случаях, когда сделка требует нотариального удостоверения
<https://www.kades.ru/edit-blog/27-n...>

Утверждены типовые условия контрактов на оказание услуг по проведению строительного контроля
<https://niisf.org/biblio/glavnaya/u...>

Перечень российского программного обеспечения для субъектов градостроительной деятельности
<https://minstroyrf.gov.ru/docs/143878/>



КАДАСТР.МОСКВА



Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 15.10.25 — 21.10.25

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
21 октября 2025 года

Интересные статьи за неделю

Росреестр предложил упростить оформление прав на общее имущество дачников в СНТ
<https://www.pnp.ru/economics/rosreee...>

ППК «Роскадастр» представила собственное программное обеспечение Eva.Lab
<https://kadastr.ru/magazine/news/pp...>

Госдума приняла законопроект о праве финансовых платформ выпускать и продавать собственные ценные бумаги
<https://dumatv.ru/news/gosduma-prin...>

Рослесхоз представил концепцию развития ФГИС Лесного комплекса на 2026 год
<https://rosleshoz.gov.ru/news/feder...>

Утверждены изменения в правила проведения регионального строительного надзора
<https://niisf.org/biblio/glavnaya/u...>

О получении сведений о состоянии объектов культурного наследия в городе Москве
<https://www.garant.ru/hotlaw/moscow...>



КАДАСТР.МОСКВА



news/1373 19

Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 22.10.25 — 28.10.25

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
28 октября 2025 года

Интересные статьи за неделю

Национальной палатой кадастровых инженеров утвержден Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности «Выполнение аэрофотосъемки беспилотными авиационными системами в кадастровой деятельности. Методы и технологии определения местоположения объектов недвижимости с использованием беспилотных авиационных систем»

https://m.vk.com/wall-174354924_13424

На портале «СтроимПросто» заработала «База знаний» для московских застройщиков

<https://ancb.ru/publication/read/20353>

Гости в апарт-отелях надолго не задержатся

<https://www.kommersant.ru/doc/8159527>

Возможность запросить данные, необходимые для обучения ИИ, появится на федеральном портале открытых данных

<https://tass.ru/ekonomika/25440823>

Минстрой РФ разработал форму электронного паспорта дома в ГИС ЖКХ

<https://roskvartal.ru/news/gis-zhkh...>

ПП РФ №1593: ПД должна соответствовать реестру требований

<https://pravdaosro.ru/construction/...>



КАДАСТР.МОСКВА



Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 05.11.25 — 11.11.25

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
11 ноября 2025 года

Интересные статьи за неделю

Приставы создают сервис цифрового досье о должнике и его имуществе
<https://tass.ru/obschestvo/25514317>

Уточнен порядок предоставления сведений ЕГРН
https://m.vk.com/wall-174354924_13516

Роскадастр намерен купить космические снимки Земли на 213 млн рублей
<https://www.interfax-russia.ru/real...>

Разрабатывается единая база для оценки жилья в ипотечных программах ИЖС
<https://niisf.org/biblio/glavnaya/r...>

Создается система контроля за муниципальными властями
<https://всеостройке.пф/sozdaetsja...>



КАДАСТР.МОСКВА



Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 12.11.25 — 18.11.25

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
18 ноября 2025 года

Интересные статьи за неделю

В Подмосковье предстоящую кадастровую оценку недвижимости проведут с использованием ИИ

<https://mio.mosreg.ru/sobytiya/novo...>

Росреестр предлагает разрешить использовать для возбуждения административных дел данные, полученные при помощи беспилотников, самолетов и космической съемки

<https://www.kommersant.ru/doc/8210952>

Разъяснения Федеральной налоговой службы по городу Москве

<https://sao.mos.ru/news/news/detail...>

Мониторинг характеристик пунктов ГГС, ГНС, ГГрС и состав размещаемых сведений об этих пунктах

https://m.vk.com/wall-174354924_13526

В Совфеде сообщили о расхождении данных в системе ЖКХ и Едином госреестре недвижимости

<https://www.pnp.ru/economics/v-sovf...>

Владельцами домовых чатов в МАХ хотят сделать представителей госжилнадзора

<https://www.interfax-russia.ru/real...>

Минфин рассмотрит создание нового единого идентификатора для бизнеса

<https://rspp.ru/events/news/minfin-...>

Представлен проект обновлённых норм по организации строительства учитывающий применение информационных моделей объектов

<https://niisf.org/biblio/glavnaya/p...>

Поправки в КоАП - шпаргалка для regulation.gov.ru

<https://kiportal.ru/biblioteka/stat...>

Утверждены результаты определения кадастровой стоимости в Москве по состоянию на 01 января 2025 г.

<https://www.mos.ru/dgi/documents/no...>



КАДАСТР. МОСКВА



Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 19.11.25 — 25.11.25

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
25 ноября 2025 года

Интересные статьи за неделю

Распространение принципов контрольно-надзорной деятельности на органы местного самоуправления

<http://council.gov.ru/events/news/1...>

Разработка Словаря терминов и понятий для законодательных актов

<http://council.gov.ru/events/news/1...>

Проект изменений в Правила определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности

https://m.vk.com/wall-174354924_13545

АРКН презентовала методику измерения арендуемых площадей офисных зданий

<https://arkn.pro/tpost/avot9oh421-a...>

Запущена базовая версия платформы данных для строительства

<https://www.kommersant.ru/doc/8229208>

Позиция Ассоциации СРО «ОПКД» по проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

<https://profcadastre.ru/bez-rubriki...>

Позиция Ассоциации СРО «ОПКД» по проекту федерального закона «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях»

<https://profcadastre.ru/bez-rubriki...>



КАДАСТР.МОСКВА



news/1385 23



КАДАСТР.МОСКВА



Зарегистрируем ваш дом Уточним границы участка Решим сложные задачи

Работаем 20 лет

В курсе всех норм и требований
государственных органов

Экспертный подход

Доктора наук, кадастровые инженеры,
судебные эксперты, юристы и геодезисты

Личный кабинет

Уведомления и консультации,
круглосуточный онлайн-доступ

Москва и область

С 2003-го года успешно выполнили
тысячи проектов в Московском регионе

+7 495 774-88-15

Позвоните для консультации или напишите нам в сети
Москва, ул. 2-я Синичкина, 9Ас3 <https://кадастр.москва>

#gkn77ru





КАДАСТР.МОСКВА

С 2003-го года наша компания работает по направлениям, связанным с кадастровым учетом земельных участков, объектов капитального строительства и помещений, организацией и проведением землеустроительных экспертиз, выполнением геодезических, кадастровых, землеустроительных и экспертных работ.

За это время мы успешно выполнили тысячи проектов для владельцев крупных жилых и торговых комплексов, застройщиков и агентств недвижимости. Среди наших клиентов сети Атака, Ашан, Татнефть, застройщики Авгур Эстейт, Инвесттраст (ЖК «Южный»), Мортон-инвест, Снегири (Сити-палас, Рублево-парк), Admitto Property, MR-Group (МК «Водный»), Sminex, агентства Аттorney, Константа-Глобал, Переустройство, РБ-недвижимость, Спектра, Юнора, компании Аэроэкс-пресс, Московский Бизнес-Инкубатор, Промсбербанк, РЖД, Технопарк Слава, Технопарк i-land Nagatino, Минкультуры, Минобрнауки, МАМИ, МГСУ, Московская консерватория, Мосфильм, Мосинфо, ДГИ г. Москвы, администрации г. Мытищи, Бронницы и многие другие.

Кадастровая техническая экспертиза объектов недвижимости

Для проверки соответствия сведений государственного кадастра недвижимости, регистрации прав, право-устанавливающих документов и фактического положения объекта недвижимости проводится подробный анализ и подготавливается аннотированный отчет с рекомендациями о приведении в порядок всех документов.

Геодезические работы

Кадастровые съемки границ земельных участков, контуров зданий и сооружений, вынос границ и подсчет площадей.

Межевание и уточнение границ

Межевание может понадобиться, если нужно привести в порядок сведения об участке, границы которого не установлены, исправить ошибки, устранить пересечения или несоответствия границ, разделить, объединить или перераспределить существующие участки, выделить часть под аренду и во многих других ситуациях.

Вынос границ земельных участков и их обозначение на местности

Обозначение на местности специальными межевыми знаками границ земельных участков в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости, составление акта сдачи межевых знаков.

Обмеры помещений

Инвентаризация, определение фактических площадей помещений и зданий, подготовка поэтажных планов и экспликаций.

Объединение и раздел помещений

Подготовка технического плана, заявлений о постановке на учет, подача документов в электронном виде через интернет, получение кадастровых паспортов.

Согласование перепланировок

Для приведения сведений о нежилых помещениях в соответствии с их фактическим состоянием, обмерные работы, подготовить технические заключения по факту выполненной перепланировки и проектную документацию, подготовить технический план для внесения актуальных сведений в единый государственный реестр недвижимости.

Образование частей помещений, зданий и сооружений в целях аренды

Подготовка технического плана в целях проведения кадастрового учёта изменений в связи с образованием части, подача заявления и получение кадастрового паспорта с указанием образованных частей.

Технические планы для постановки на кадастровый учет помещений в зданиях

Подготовка технических планов на квартиры, места общего пользования и нежилые помещения в жилых комплексах Москвы и Московской области.

Технические планы для получения разрешения на ввод и государственного кадастрового учета зданий

Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является технический план объекта капитального строительства. При этом выполняется геодезическая съемка контура здания, обмеры помещений, учитывается разрешение на строительство и проектная документация.

Подготовка актов обследований для снятия объекта с государственного кадастрового учета

Натурное обследование, подготовка акта обследования в случае гибели или уничтожения недвижимого имущества (пожар, разрушение, снос, чрезвычайные ситуации).

Регистрация прав

Подготовка пакета документов для государственной регистрации права и подача их в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

Сопровождение документации на всех стадиях

Отслеживание и контроль прохождения документов на различных этапах.

Экспертные заключения о местоположении границ, судебные землеустроительные экспертизы

Проверка конфигурации земельных участков, уточнение их фактической площади, установление факта выхода строений за границы и выполнение других нетиповых работ.



КАДАСТР.МОСКВА