

**ДАЙДЖЕСТ КЛЮЧЕВЫХ ИЗМЕНЕНИЙ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РФ О НЕДВИЖИМОСТИ
2025–2026 гг.**

Executive Summary

В 2025–2026 гг. изменения в регулировании сделок с недвижимым имуществом направлены на усиление защиты граждан-заёмщиков, повышение надёжности дистанционных сделок и создание дополнительного механизма защиты прав заявителей при кадастровом учёте и регистрации прав.

К числу наиболее значимых изменений относятся:

- введение биометрической идентификации при дистанционном совершении ипотечных сделок и сделок с недвижимостью на первичном рынке;
- законопроект об обязательном нотариальном удостоверении договоров ипотеки между физическими лицами в отношении жилых помещений и долей в праве общей собственности;
- введение внесудебного порядка обжалования решений о приостановлении кадастрового учёта и регистрации прав на недвижимость.

Указанные изменения могут существенно повлиять на порядок оформления ипотечных сделок между физическими лицами, практику дистанционной регистрации сделок с недвижимостью, а также стратегию защиты прав заявителей при кадастровом учёте и регистрации прав (более подробно см. Таблицу «Ключевые изменения законодательства о недвижимости» на стр. 2).

Когда стоит обратиться за юридической консультацией

Юридическая помощь может быть особенно актуальна в следующих случаях:

- при структурировании ипотечных сделок между физическими лицами под залог жилых помещений/долей в праве общей собственности;
- при планировании дистанционного заключения сделок с недвижимостью с использованием УКЭП и биометрической идентификации;
- при получении уведомления о приостановлении кадастрового учёта или регистрации прав и выборе стратегии обжалования (внесудебно/в суде).

Бутикова юридическая фирма C Cases

Контакты:

Сайт: www.ccases.ceo

E-mail: ask@ccases.ceo

Telegram: t.me/ccasesandfamily?direct

Ключевые изменения законодательства о недвижимости

Дата вступ. в силу	Изменение	Влияние на бизнес	Рекомендации С Cases
01.07.2026 г.	Введение биометрической идентификации при дистанционном совершении ипотечных сделок и сделок с недвижимостью на первичном рынке. Источник: Федеральный закон от 07.06.2025 г. №133-ФЗ.	- возможность удаленного оформления сделки без физического взаимодействия с контрагентом; - повышение уровня защиты при электронной идентификации участников сделки.	Оценить целесообразность дистанционного совершения сделки. Заранее подготовиться к заключению сделки (определить, зарегистрирован ли контрагент в ЕБС и есть ли у него УКЭП; получить УКЭП; зарегистрироваться в ЕБС).
30.03.2026 г. законопроект одобрен Правительством РФ, рассматривается в Государственной Думе РФ.	Обязательное нотариальное удостоверение договоров ипотеки между физическими лицами (в т.ч. ИП), если предмет – жилое помещение / доля в праве общей собственности. Источник: ст. 53 Федерального закона от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в редакции законопроекта.	- усиление защиты заёмщиков; - рост сроков и расходов на оформление сделок; - необходимость адаптации частного кредитования под нотариальную форму.	Учитывать дополнительные расходы и время на нотариуса при оформлении ипотеки между физическими лицами, обновить положения заключаемых договоров с учётом нотариальной формы.
01.01.2026 г.	Введение возможности внесудебного обжалования решений о приостановлении проведения кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость. Источник: Федеральный закон от 22.07.2024 г. №207-ФЗ.	- дополнительный механизм защиты прав заявителей; - возможность оспаривания приостановления без обращения в суд.	Оперативно реагировать на уведомления о приостановлении, параллельно оценивая перспективы судебного оспаривания, если приостановление связано с спорными правами / толкованием закона.