



ЦИФРОВЫЕ СЕРВИСЫ ЕГРН ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЛИ: ПРАВОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И ПРОБЛЕМЫ

Кузьмина Мария Вячеславовна

кандидат юридических наук

Пономоренкова Анастасия Сергеевна

студент

Оренбургский институт (филиал) Московского государственного юридического университета
имени О. Е. Кутафина (МГЮА) и
Россия, г. Оренбург

Аннотация. Статья посвящена комплексному правовому анализу цифровых сервисов Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), ориентированных на собственников земельных участков. Автор исследует современную экосистему онлайн-сервисов Росреестра, включая «Личный кабинет правообладателя», «Публичную кадастровую карту» и сервис «Экспресс-выписка», оценивая их роль в реализации права собственности, повышении прозрачности оборота и снижении транзакционных издержек. В работе выявлен и проанализирован ряд системных правовых проблем, сопровождающих цифровизацию: противоречие между презумпцией достоверности ЕГРН и существующими реестровыми ошибками, цифровое неравенство пользователей, риски кибермошенничества, а также коллизии цифровых процедур с традиционными гражданско-правовыми конструкциями.

Ключевые слова: ЕГРН, цифровые сервисы, собственник земли, право собственности, государственная регистрация прав, Росреестр, Личный кабинет правообладателя, реестровая ошибка, цифровое неравенство, кибермошенничество, публичная кадастровая карта, электронная выписка, цифровизация.

DIGITAL SERVICES OF THE USRRE FOR LAND OWNERS: LEGAL OPPORTUNITIES AND CHALLENGES

Maria Vyacheslavovna Kuzmina

candidate of Law Sciences

Anastasia Sergeevna Ponomorenkova

student

Orenburg Institute (branch) of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL)
Russia, Orenburg

Abstract. This article provides a comprehensive legal analysis of the digital services of the Unified State Register of Real Estate (USRRE) aimed at landowners. The author examines the current ecosystem of Rosreestr online services, including the "Rights Holder's Personal Account," the "Public Cadastral Map," and the "Express Extract" service, assessing their role in realizing property rights, increasing transparency, and reducing transaction costs. The paper identifies and analyzes a number of systemic legal issues associated with digitalization: the contradiction between the presumption of authenticity of the Unified State Register of Real Estate (USRN) and existing registry errors, digital inequality among users, the risks of cyberfraud, and the conflicts between digital procedures and traditional civil law structures.

Keywords: Unified State Register of Real Estate (USRN), digital services, landowner, property rights, state registration of rights, Rosreestr, Personal Account of the Rights Holder, registry error, digital inequality, cyberfraud, public cadastral map, electronic extract, digitalization.

В эпоху цифровой трансформации публичной власти и гражданского оборота доступ к достоверной информации о недвижимом имуществе становится важным элементом реализации права собственности. Для миллионов владельцев земельных участков в России таким источником истины, обладающим законодательно установленной презумпцией достоверности, является Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Цифровые сервисы, обеспечивающие взаимодействие с этим реестром, радикально меняют традиционные модели получения государственных услуг, обещая беспрецедентные скорость, прозрачность и удобство. Как отметил заместитель Председателя Правительства РФ Марат Шакирзянович Хуснуллин, «цифровизация Росреестра – один из наших ключевых проектов... это вопрос не просто удобства, а безопасности сделок и защиты прав граждан» [11]. Актуальность темы подтверждается впечатляющей динамикой: по официальным данным, за 2024 год было предоставлено свыше 125 млн выписок из ЕГРН, при этом доля электронных обращений устойчиво превысила 70% [1]. Однако стремительное внедрение цифровых технологий в столь чувствительную сферу, как регистрация прав на землю, порождает комплекс новых правовых отношений, коллизий и рисков. Противоречие между декларируемой «бесшовностью» цифровых процедур и сохраняющимися проблемами достоверности данных, цифрового неравенства и кибермошенничества формирует исследовательский запрос на глубокий правовой анализ.

Правовой основой для создания и развития цифровых сервисов в сфере кадастрового учёта и регистрации прав служит Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) [2]. Данный нормативный акт закрепил принципиально важные для цифровой среды положения: электронный документ, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью

(УКЭП), признаётся равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью (ч. 1 ст. 18); сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются общедоступными (за исключением отдельных ограничений) и предоставляются в том числе в форме электронного документа (ст. 62). Именно этот закон создал базовый цифровой каркас, позволивший Росреестру развернуть широкий спектр онлайн-сервисов. Детализация процедур осуществляется многочисленными приказами, среди которых ключевое значение имеет Приказ Росреестра от 04 сентября 2020 № П/0329, утвердивший формы выписок и состав сведений ЕГРН [14]. Таким образом, законодатель, следуя общемировому тренду «цифровой по умолчанию», сформировал нормативную базу, позволяющую развивать электронное взаимодействие, опираясь на фундаментальные принципы публичности и достоверности реестра.

Для собственника земельного участка современная цифровая экосистема ЕГРН представлена многоуровневой системой сервисов, различающихся по глубине доступа и функциональности. Центральным и наиболее значимым с правовой точки зрения является «Личный кабинет правообладателя» (ЛКП) на официальном портале Росреестра [13]. Его уникальность заключается в предоставлении индивидуализированного доступа, аутентифицированного через единую систему идентификации и аутентификации (ЕСИА) портала «Госуслуги». Как справедливо отмечает Г.Л. Землякова: «ЛКП трансформирует пассивного получателя информации в активного участника процесса контроля за своими объектами недвижимости» [7, С. 112 - 125]. Через ЛКП пользователь может в режиме реального времени: 1) просматривать перечень всех объектов, права на которые зарегистрированы за ним; 2) получать уведомления о любых юридически значимых действиях в отношении этих объектов (внесение ареста, обременения ипотекой, изменение кадастровой стоимости); 3) направлять заявления о государственном кадастровом учёте, регистрации прав или исправлении технических ошибок; 4) отслеживать статус рассмотрения поданных заявлений в виде электронного журнала. Фактически, ЛКП становится персональным цифровым профилем собственника в системе Росреестра, что существенно снижает информационную асимметрию и риски мошеннических действий без ведома владельца.

Параллельно с авторизованным ЛКП существуют публичные сервисы, доступные любому пользователю сети Интернет. «Публичная кадастровая карта» (ПКК) представляет собой геоинформационный ресурс, визуализирующий границы учтённых земельных участков с возможностью получения основных сведений: кадастровый номер, площадь, категория земель, вид разрешённого использования, кадастровая стоимость [16]. Для получения более детальной информации, включая данные о правообладателе (с учётом введённых с 01 марта 2023 года ограничений на публикацию персональных данных физических лиц), предназначен сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн». Особого внимания

заслуживает механизм получения электронной выписки из ЕГРН. С 2023 года был запущен сервис «Экспресс-выписка», формирующий документ в формате PDF за несколько минут. Данная выписка, подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица Росреестра, обладает полноценной юридической силой и может быть использована для совершения сделок или представления в государственные органы [13].

Отдельным вектором развития является предоставление открытых данных и API для бизнеса и IT-разработчиков, что позволяет встраивать функционал проверки данных ЕГРН в сторонние коммерческие сервисы, например, онлайн-биржи недвижимости или банковские системы скоринга. Это создаёт инфраструктуру для формирования цифровой экосистемы рынка земли. Завершает картину активно продвигаемое мобильное приложение «Росреестра», дублирующее ключевые функции ЛКП и ПКК, что свидетельствует о курсе на максимальную доступность сервисов.

Однако за кажущейся простотой и завершённостью цифрового ландшафта скрывается ряд глубоких правовых проблем. Первая и наиболее острая – это проблема достоверности исходных данных ЕГРН. Закон о регистрации устанавливает презумпцию достоверности сведений реестра (ч. 1 ст. 1), но на практике она часто вступает в противоречие с действительностью. Ошибки подразделяются на технические и реестровые (п. 52 ст. 3 Закона о регистрации). Если техническая ошибка (описка, опечатка) может быть исправлена по заявлению правообладателя в упрощённом порядке, то реестровая ошибка, например, некорректное определение границ участка при межевании, исправляется в сложной, зачастую судебной процедуре. Как указывает О.В. Жевняк, суды при рассмотрении споров об установлении границ земельных участков нередко сталкиваются с ситуацией, когда данные ЕГРН, полученные в результате кадастровых работ, противоречат фактическим земельным отношениям, существовавшим десятилетиями [6, С. 82]. Для собственника это означает, что доверять цифровому сервису без перепроверки, особенно в части координат границ, опасно. ЛКП в данном случае лишь отражает ошибку, но не помогает в её разрешении.

Судебная практика подтверждает масштабность данной проблемы. Так, Третий кассационный суд общей юрисдикции в определении от 24 февраля 2025 г. по делу № 88-3064/2025 рассмотрел спор об исправлении реестровой ошибки в сведениях о местоположении границ смежных земельных участков. Суд установил, что при проведении кадастровых работ в 2016 году граница между участками была определена неверно, что привело к наложению юридических границ одного участка на фактическую территорию другого. Разрешая спор, суд указал, что исправление реестровой ошибки возможно только в судебном порядке, поскольку соглашение между смежными землепользователями достигнуто не было. Аналогичная правовая

позиция содержится в решении Зерноградского районного суда Ростовской области от 05 февраля 2025 г. по делу № 2-247/2025, где суд, удовлетворяя исковые требования, признал наличие реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка, в результате которой юридические границы участка ответчика пересекали границы участка истца. Суд обязал исключить из ЕГРН ошибочные сведения о координатах характерных точек границ². Данные примеры демонстрируют, что выявление реестровой ошибки становится для собственника основанием для обращения в суд, что влечёт значительные временные и финансовые затраты, несмотря на наличие цифровых сервисов, позволяющих получить информацию о границах в режиме онлайн [4].

Вторая группа проблем связана с цифровым разрывом. Несмотря на высокие проникновение интернета в целом по стране, для значительной части собственников земельных участков, особенно пожилых граждан и жителей сельской местности, требования к использованию ЕСИА, УКЭП или даже простому электронному почтовому ящику остаются непреодолимым барьером. Это создаёт ситуацию неравенства в доступе к публичной информации и государственным услугам, что противоречит конституционным принципам. Законодатель, вводя с 01 марта 2025 года обязанность для юридических лиц подавать заявления в электронной форме [2], фактически признаёт неготовность к тотальному цифровому переходу для физических лиц, но и для них сервисы МФЦ становятся «аналоговой прослойкой» в цифровой системе, замедляя процессы и увеличивая издержки.

Третья серьёзнейшая угроза – кибермошенничество и фишинг. Активно работают сайты-двойники Росреестра (например, [rosreestr-gov\[.ru\]](http://rosreestr-gov.ru)), которые предлагают платные услуги по получению выписок, имитируя официальный интерфейс [15]. Гражданин, получая документ с неправильными реквизитами или вовсе фальшивый, может понести серьёзные убытки, полагаясь на него в сделке. Правовой проблемой здесь является сложность привлечения к ответственности создателей таких ресурсов, часто работающих из-за рубежа, и недостаточная, по мнению экспертов, информационная работа государства по обучению граждан цифровой гигиене.

Помимо мошенничества с использованием сайтов-двойников, существует и более сложный вид преступных посягательств – хищение земельных участков с использованием поддельных документов, подаваемых в Росреестр через МФЦ. Как следует из материалов уголовного дела, рассмотренного Богородским городским судом (Нижегородская область), в 2018–2024 годах действовала схема незаконного отчуждения земельных участков, государственная собственность на которые не была разграничена. Злоумышленники подыскивали свободные участки в Нижнем Новгороде и Кстовском районе, после чего регистрировали права собственности на них на подставных лиц, предоставляя в Росреестр через МФЦ подложные постановления глав районных администраций о выделении земли в 1990-х

годах, а также фальшивые выписки из похозяйственных книг. В общей сложности было похищено 32 земельных участка общей рыночной стоимостью более 130 млн рублей. Следствием установлено, что сотрудники Росреестра были введены в заблуждение поддельными документами³. Данный пример иллюстрирует, что даже официальные каналы подачи документов (МФЦ) могут быть использованы для противоправного завладения земельными участками, а собственники, чьи права нарушены, вынуждены обращаться в суд для восстановления своих прав [5].

Четвёртая проблема лежит в плоскости соответствия цифровых процедур традиционным гражданско-правовым конструкциям. Например, электронная подача заявления на регистрацию перехода права требует наличия в ЕГРН отметки о возможности регистрации перехода без личного участия сторон или отметки о получении документов в электронной форме. Это создаёт дополнительные процедурные условия, не всегда понятные гражданину. Кроме того, как отмечает П.С. Рыбалко, существует коллизия между мгновенностью получения электронной выписки и возможностью актуального отражения в ней вновь зарегистрированных прав, которые вносятся в реестр с некоторой задержкой (так называемое «технологическое окно») [10, С. 272]. Это порождает риски для добросовестных приобретателей.

Автором предлагаются следующие меры:

1. Целесообразно дополнить Закон о регистрации нормой, обязывающей Росреестр реализовать в ЛКП сервис pre-check (предварительной проверки) при подаче заявления об учёте изменений участка. Сервис должен в автоматическом режиме проводить базовый анализ представленных данных (например, на соответствие предельным минимальным/максимальным размерам, наложение границ) и выдавать заявителю предупреждение о возможных реестровых нарушениях до подачи документов. Это снизит количество ошибок «на входе» в систему. Это также позволит обеспечить достоверность данных.

2. Необходимо законодательно закрепить и обеспечить финансирование института «цифровых поверенных» на базе МФЦ. Сотрудник МФЦ, обладая усиленной квалифицированной электронной подписью, мог бы по нотариальной доверенности или на основании простого письменного заявления представлять интересы гражданина, лишённого цифровых навыков, во всех электронных сервисах Росреестра, оставаясь при этом физически доступным.

3. Требуется внести изменения в КоАП РФ и УК РФ, ужесточив ответственность за создание и использование интернет-ресурсов, вводящих в заблуждение относительно принадлежности к государственным информационным системам. Параллельно Росреестру следует внедрить в свои сервисы обязательное уведомление в ЛКП при каждом запросе выписки по объекту пользователя, с указанием источника запроса (если он осуществлён через



официальное API). Это позволит правообладателю оперативно выявлять подозрительную активность, что позволит противодействовать мошенничеству.

4. Следует ускорить реализацию положений о создании Единой цифровой платформы национальной геопространственной данных, которая должна стать единым источником пространственной информации, исключая противоречия между данными ЕГРН, лесного реестра, реестра градостроительного зонирования и т.д. Для собственника земли это означает получение исчерпывающей информации об ограничениях использования его участка через один запрос.

Как отмечают М.В. Кузьмина и Р.Ж. Акобян, внедрение новых технологий требует адаптации правового регулирования [8, С. 92], а использование искусственного интеллекта, по мнению М.В. Кузьминой и К.А. Шошина, может повысить эффективность земельных правоотношений [9, С. 102]. Предложенные меры, основанные на принципах интеллектуализации процессов и обеспечения доступности, соответствуют данному вектору развития.

Таким образом, цифровые сервисы ЕГРН представляют собой динамично развивающийся правовой инструментарий, который при грамотном использовании способен существенно усилить позиции собственника земли, обеспечить прозрачность оборота и снизить транзакционные издержки. Однако их эффективность напрямую упирается в качество «цифрового сырья» – данных реестра, а также в способность правовой системы устранять возникающие на стыке «цифры» и традиционного права коллизии. Дальнейшее развитие должно идти не по пути простого умножения числа онлайн-форм, а в направлении глубокой интеграции сервисов, интеллектуализации процессов проверки данных и создания гарантий доступности для всех категорий граждан. Только тогда цифровизация Росреестра станет не только технологическим, но и полноценным правовым достижением, реально укрепляющим гарантии права частной собственности на землю.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.12.2025) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.
2. Федеральный закон от 22.07.2024 № 207-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (последняя редакция) // Собрание законодательства РФ. 2024. № 30. Ст. 4567.
3. Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968 (ред. от 15.11.2024) «Об утверждении формы выписки из Единого государственного реестра недвижимости о



кадастровой стоимости объекта недвижимости, состава содержащихся в ней сведений, а также порядка её представления» // Российская газета. 2016. № 21.

4. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 24.02.2025 по делу № 88-3064/2025. URL: <https://3kas.sudrf.ru> (дата обращения: 22.03.2026).
5. Решение Зерноградского районного суда Ростовской области от 05.02.2025 по делу № 2-247/2025. URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 22.03.2026).
6. Жевняк О.В. Правовая природа реестровой ошибки в ЕГРН и проблемы её судебного устранения // Арбитражные споры. 2021. № 3. С. 78–89.
7. Землякова Г.Л. Цифровая трансформация государственного кадастрового учёта: новые возможности и старые риски для правообладателей // Журнал российского права. 2022. № 10. С. 112–125.
8. Кузьмина М.В., Акобян Р.Ж. Влияние новых технологий на развитие земельного права в РФ // Российская наука в фокусе перемен: сборник статей Всероссийской научно-практической конференции с международным участием (13 ноября 2024 года) г. Казань. С. 90–93.
9. Кузьмина М.В., Шошин К.А. Применение искусственного интеллекта в земельных правоотношениях в РФ // Сборник материалов 18 международной научно-практической конференции "Вызовы современности и стратегии развития общества в условиях новой реальности". Москва. 30 июня 2023 года. С. 105–109.
10. Рыбалко П.С., Митрофанова Н.О. Актуальные проблемы при ведении Единого государственного реестра недвижимости // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2019. Т. 5. № 1. С. 269–275. DOI: 10.33764/2618-981X-2019-5-1-269-275.
11. Выступление заместителя Председателя Правительства РФ М.Ш. Хуснуллина на заседании Правительственной комиссии по цифровому развитию (октябрь 2023 г.) // Официальный сайт Правительства РФ. URL: <http://government.ru> (дата обращения: 20.01.2026).
12. Годовой отчёт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии за 2024 год. М., 2025. С. 45.
13. Обзор сервисов Росреестра: Экспресс-выписка и её юридическая сила // Пресс-релиз Росреестра от 15.02.2023. URL: <https://rosreestr.gov.ru> (дата обращения: 20.01.2026).
14. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Раздел «Личный кабинет правообладателя». URL: <https://lk.rosreestr.ru> (дата обращения: 20.01.2026).



15. Предупреждение Роскомнадзора о мошеннических сайтах, имитирующих сервисы Росреестра (январь 2024 г.) // Официальный сайт Роскомнадзора. URL: <https://rkn.gov.ru> (дата обращения: 20.01.2026).
16. Публичная кадастровая карта России. URL: <https://pkk.rosreestr.ru> (дата обращения: 20.01.2026).