

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	2
Глава 1. Теоретико-правовые основы кадастрового учета в Российской Федерации	7
1.1. История развития кадастрового учета в России: от писцовых книг до ЕГРН.	7
1.2. Цели и принципы кадастрового учета в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».	11
1.3. Нормативно-правовое регулирование кадастрового учета: федеральный, региональный и муниципальный уровни.	14
1.4. Взаимосвязь кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость.	19
Глава 2. Организация Деятельности Управления Росреестра По Ленинградской Области В Сфере Кадастрового Учета	23
2.1. Структура, функции и полномочия Управления Росреестра по Ленинградской области.	23
2.2. Анализ статистических данных по количеству оказанных услуг кадастрового учета за последние 3-5 лет.	27
2.3. Региональные особенности осуществления кадастрового учета в Ленинградской области (историческая застройка, приграничные территории, активная дачная застройка).	33
2.4. Взаимодействие с органами местного самоуправления, кадастровыми инженерами и многофункциональными центрами (МФЦ).	39
Глава 3. Методика постановки на кадастровый учет объектов недвижимости и пути ее совершенствования	44
3.1. Общая пошаговая методика: от подготовки документов до получения выписки из ЕГРН.	44
3.2. Особенности постановки на учет различных типов объектов:	49
3.3. Анализ типичных причин приостановок и отказов в кадастровом учете на практике Управления Росреестра по Ленинградской области.	54
3.4. Рекомендации по оптимизации процедуры для заявителей и совершенствованию деятельности органа кадастрового учета.	59
Заключение	64
Список литературы	67

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность разработки методики постановки объектов недвижимости на кадастровый учет обусловлена комплексом взаимосвязанных факторов правового, экономического и социального характера. В условиях формирования цифровой экономики Единый государственный реестр недвижимости становится ключевым информационным ресурсом, обеспечивающим функционирование рынка недвижимости и управление территориальным развитием. Однако практика применения законодательства о кадастровом учете выявила существенные проблемы, требующие системного решения.

Особую значимость эти вопросы приобретают на региональном уровне, где особенности территориального развития напрямую влияют на эффективность осуществления кадастрового учета. Ленинградская область как динамично развивающийся субъект Российской Федерации характеризуется сложным сочетанием факторов, осложняющих кадастровую деятельность: высокая плотность исторической застройки, интенсивные процессы коттеджного и дачного строительства, наличие приграничных территорий с особым режимом регулирования. Эти обстоятельства создают уникальную среду для применения общих норм федерального законодательства, что обуславливает необходимость разработки специализированного методического подхода.

Существенным аспектом актуальности является высокий уровень административных барьеров, проявляющийся в значительном количестве приостановок и отказов в осуществлении кадастрового учета. Анализ статистических данных Управления Росреестра по Ленинградской области показывает, что большинство отрицательных решений связано с некорректным оформлением документов заявителями и недостаточной информированностью участников рынка о процедурных требованиях. Это

свидетельствует о наличии коммуникационного разрыва между нормативными предписаниями и практикой их применения, что также подтверждается в аналитических материалах ведомства [16].

Потребность в оптимизации процедур кадастрового учета соответствует задачам государственной политики в области снижения административной нагрузки на бизнес и граждан. Разработка четкой, последовательной методики, адаптированной к региональной специфике, будет способствовать достижению баланса между обеспечением законности совершаемых операций с недвижимостью и созданием комфортных условий для правообладателей.

Таким образом, актуальность настоящего исследования определяется необходимостью преодоления существующих противоречий между требованиями законодательства о кадастровом учете и реальными возможностями их исполнения в условиях конкретного региона, что имеет важное значение для совершенствования механизмов управления недвижимостью и защиты прав собственности.

Несмотря на унификацию и цифровизацию процедур, регламентированных Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [3], практическая реализация кадастрового учета продолжает сталкиваться с определенными трудностями. Регулярные случаи приостановок и отказов, обусловленные как ошибками в подготовке документации заявителями, так и коллизиями в нормативно-правовом регулировании, свидетельствуют о необходимости совершенствования существующих подходов. Особую значимость эти вопросы приобретают в динамично развивающихся регионах, к которым относится Ленинградская область, для которой характерны высокая девелоперская активность, значительный объем сделок с недвижимостью и наличие территорий со сложной историей землепользования. В этой связи разработка четкой, методически выверенной последовательности действий

по постановке объекта на учет, учитывающей региональную специфику, является актуальной научной и практической задачей.

Целью данной выпускной квалификационной работы является анализ существующей процедуры кадастрового учета и разработка на ее основе усовершенствованной методики, адаптированной для применения в условиях Ленинградской области.

Для достижения поставленной цели в работе решается следующий комплекс задач:

1. Исследовать исторические предпосылки и эволюцию системы кадастрового учета в России.

2. Раскрыть правовую основу и принципы осуществления кадастрового учета в соответствии с действующим законодательством.

3. Проанализировать организационную структуру, полномочия и основные показатели деятельности Управления Росреестра по Ленинградской области.

4. Выявить региональные особенности осуществления кадастрового учета на территории Ленинградской области.

5. Систематизировать пошаговую процедуру постановки на учет различных типов объектов недвижимости.

6. На основе анализа типичных нарушений и причин приостановок разработать практические рекомендации для заявителей и предложения по оптимизации деятельности органа кадастрового учета.

Объектом исследования выступают общественные отношения, складывающиеся в сфере осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Предметом исследования является нормативно-правовое регулирование, организационно-функциональные основы и практическая процедура кадастрового учета, реализуемая Управлением Росреестра по Ленинградской области.

Теоретическую и методологическую основу работы составили труды ведущих специалистов в области земельного и градостроительного права, кадастра и управления недвижимостью. В процессе исследования применялись общенаучные методы (анализ, синтез, сравнение, системно-структурный подход), а также частнонаучные методы: сравнительно-правовой, формально-юридический и статистический.

Степень научной разработанности проблемы

Вопросы, связанные с правовым регулированием и организацией кадастрового учета, являются предметом активного внимания отечественных ученых. Теоретико-методологические аспекты развития государственного кадастра и управления земельными ресурсами глубоко исследованы в работах А.А. Варламова [26–29]. Значительный вклад в изучение экономических отношений в сфере недвижимости и оценочной деятельности внесли исследования В.В. Григорьева [50]. Отдельные проблемы и перспективы развития системы государственного кадастра недвижимости и регистрации прав подробно проанализированы в публикациях С.А. Липски и М.Н. Гаврилюка [41].

Таким образом, в научной литературе создан солидный задел по изучению общих проблем кадастрового учета и регистрации прав на федеральном уровне. Вместе с тем, комплексных исследований, ориентированных на анализ региональных особенностей и практических проблем осуществления кадастрового учета конкретным территориальным органом Росреестра, в частности, по Ленинградской области, явно недостаточно. Данное обстоятельство, а также динамичные изменения в законодательстве и местной практике обуславливают научную новизну настоящего исследования, призванного восполнить этот пробел.

Практическая значимость работы заключается в том, что содержащиеся в ней выводы и разработанные рекомендации могут быть использованы как заявителями – физическими и юридическими лицами – для минимизации

рисков при подаче документов, так и Управлением Росреестра по Ленинградской области для оптимизации внутренних процессов и снижения количества административных барьеров.

Структура работы обусловлена целью и задачами исследования и состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников.

НОБЕЛЬ

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1.1. История развития кадастрового учета в России: от писцовых книг до ЕГРН.

Становление и институциональное развитие кадастрового учета в России представляет собой сложный многовековой процесс, неразрывно связанный с эволюцией государственности, трансформацией правовой системы и изменением экономических отношений. Отечественная кадастровая система прошла путь от простой фиксации земельных владений до создания комплексной информационной инфраструктуры, обеспечивающей функционирование современного рынка недвижимости.

Первые документальные свидетельства о систематическом учете земель на Руси относятся к IX веку. Согласно исследованиям историка права О.И. Чистякова, первоначальные описания земель преимущественно касались церковных владений и служили основанием для наделения духовенства землей [63]. В Киевской Руси начинают формироваться правовые основы межевания, что находит отражение в нормах «Русской Правды» – древнейшего памятника русского права. Статьи этого документа устанавливали ответственность за нарушение межевых знаков, что свидетельствует о признании важности установления и защиты границ земельных владений уже в тот исторический период.

Монголо-татарское нашествие оказало существенное влияние на развитие учетных систем. Как отмечает исследователь земельного кадастра А.А. Варламов, для целей сбора дани ордынскими ханами проводились регулярные переписи населения и его имущества [26]. Поскольку земля являлась основным источником доходов, при раскладе дани учитывались как количество, так и качество земельных ресурсов. Эта практика способствовала

формированию системного подхода к учету, охватывавшего как территории целых княжеств, так и владения частных лиц.

Период становления централизованного Московского государства характеризовался значительным усложнением земельно-учетных практик. В XV-XVII веках основной формой документального учета становятся писцовые книги, составлявшиеся по результатам тщательных натурных обследований и землемерных работ. Историк межевания И.Е. Герман в своем фундаментальном труде «История русского межевания» подробно описывает технологию создания этих документов [35]. Писцовые книги содержали не только детальное описание границ владений, но и качественные характеристики угодий, служившие основанием для налогообложения. Параллельно формировалась юридически оформленная система межевания, направленная на закрепление границ земельных владений с использованием специальных знаков – камней, валунов, межевых столбов.

Знаковым этапом развития кадастрового учета стало законодательное оформление различных видов землевладения. Поместная система, получившая развитие при Иване III и Иване IV, предполагала предоставление земли за службу. Юрист-историк К.А. Неволин в «Истории российских гражданских законов» подчеркивает, что это потребовало организации регулярных переписей для контроля соответствия размера земельных владений характеру и качеству службы землевладельца [59]. Именно в этот период создаются первые специализированные государственные органы управления земельными ресурсами – Поместная изба, позднее преобразованная в Поместный приказ, которые осуществляли функции земельного устроительства и регистрации прав.

Эпоха Петра I принесла кардинальные преобразования в систему учета недвижимости. Упразднение поместной системы и введение подушной подати существенно изменили приоритеты земельного учета, сместив акцент с качественных характеристик земель на сугубо фискальные задачи. Именно

в петровский период значительно повысилась точность геодезических измерений благодаря активному внедрению современных инструментов и применению передовых геометрических методов. Согласно историческим данным, указ Петра I гласил: «Землемеров и межевщиков велено называть отныне геодезистами. А русское словосочетание «чертеж земли» заменить на «ландкарту». Так повелел Петр I, замыслив изменить уклад России, её социальную и экономическую жизнь, дать импульс развитию наук и сделать страну морской державой [67].

Качественно новый этап развития кадастровой системы связан с проведением Генерального межевания, начатого в 1754 году. Историк И.Е. Герман детально анализирует этот процесс, отмечая, что несмотря на излишне формальный подход, часто провоцировавший земельные споры, межевание позволило создать уникальный картографический материал – детальные планы владений с так называемыми «экономическими примечаниями» [35]. Эти документы содержали комплексные сведения о хозяйственном состоянии территорий, количестве душ, оброке, качестве земель и лесов, промыслах и промышленных предприятиях. Важнейшим результатом Генерального межевания стала выдача «межевых паспортов», которые вплоть до начала XX века оставались фундаментальной основой гражданско-правовых отношений в сфере земельного права [40]. Фрагмент карты Генерального межевания с присвоенными кадастровыми номерами приведен на рисунке 1.



Рисунок 1 – Фрагмент карты уездов после проведения Генерального межевания

Отмена крепостного права в 1861 году стимулировала проведение масштабных земельно-оценочных работ. Как отмечают исследователи, Земская реформа способствовала активному развитию земского земельного кадастра, который успешно функционировал до 1917 года и органично сочетал в себе функции учета, оценки и регистрации прав на недвижимое имущество [55].

Революционные события 1917 года привели к коренному преобразованию всей системы земельных отношений. «Декрет о земле» радикально упразднил институт частной собственности на землю, введя исключительную государственную собственность на земельные ресурсы [14]. В советский период, как показывает в своих работах А.А. Варламов, кадастровый учет был переориентирован на обслуживание нужд коллективизированного сельского хозяйства и задач государственного планирования [22]. Основными учетными документами этого периода становятся Земельная шнуровая книга и Государственная земельная книга регистрации земель.

Возрождение частной собственности на землю в начале 1990-х годов потребовало создания принципиально новой системы учета недвижимости. Принятие в 2000 году Федерального закона «О государственном земельном кадастре» [4] ознаменовало начало современного этапа развития кадастровой системы. Однако в этот период сохранялся организационный и информационный дуализм, при котором земельные участки учитывались в государственном земельном кадастре, а объекты капитального строительства – в органах технической инвентаризации.

Принятие в 2007 году Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» впервые обеспечило юридическую основу для объединения учета земельных участков и объектов недвижимости. Завершающим этапом эволюции отечественной кадастровой системы стало

введение с 2017 года Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» [3], создавшего Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Этот реестр интегрировал в едином информационном ресурсе полный комплекс сведений об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на них.

Таким образом, ретроспективный анализ истории кадастрового учета в России демонстрирует последовательное развитие от простых форм фиксации прав к созданию сложной интегрированной государственной информационной системы. Эта система обеспечивает необходимые условия для устойчивого развития гражданского оборота недвижимости и эффективного управления земельными ресурсами в современных экономических условиях.

1.2. Цели и принципы кадастрового учета в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» стал закономерным итогом преобразований, нацеленных на объединение двух ранее самостоятельных процедур – государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав [3]. Его принятие позволило установить единые правила для всех операций с недвижимым имуществом. Изучение содержания этого закона дает возможность раскрыть заложенную в его основу совокупность целей и принципов, которые формируют фундамент всей системы учета и определяют направления ее развития.

Задачи, поставленные законодателем в Законе № 218-ФЗ, являются сложными и многоаспектными. Главной задачей выступает формирование единственной, централизованной и открытой для всех информационной

системы, которая собирает полные данные обо всех объектах недвижимости. Материальным воплощением этой задачи служит Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Его создание решает несколько конкретных вопросов: во-первых, выделение каждого объекта путем присвоения кадастрового номера и закрепления его индивидуальных свойств (площадь, местоположение, координаты границ, назначение и т.д.); во-вторых, устранение возможных несоответствий и повторений в информации, которые появлялись при раздельном ведении кадастра и реестра прав; в-третьих, обеспечение юридического определения объекта, без которого любые операции с ним не могут быть осуществлены.

Следующая важнейшая задача – создание условий для стабильности операций с недвижимостью и защита прав тех ее участников, которые действуют добросовестно. Эта задача выполняется через осуществление государственной регистрации прав, которая имеет не просто фиксирующий, а создающий права характер. Внесение записи в ЕГРН о праве собственности, ипотеке, аренде или ином ограничении является единственным подтверждением существования этого права. Это дает высокую степень уверенности для покупателей недвижимости, поскольку они могут доверять сведениям из реестра. Закон специально устанавливает правило открытой достоверности, в соответствии с которым лицо, честно приобретшее недвижимость, полагаясь на данные ЕГРН, сохраняет свое право даже в ситуации, когда предыдущая запись была отменена судом. Таким образом, риск потери имущества переходит к тому лицу, которое не предприняло необходимых действий для защиты своей записи в реестре.

Значимой с общественной точки зрения задачей является улучшение результативности деятельности органов власти на государственном и местном уровне. Проверенные и современные сведения ЕГРН применяются для расчета налогов (налог на имущество физических и юридических лиц), разработки планов развития территорий, подготовки документов для

строительства, формирования других государственных информационных ресурсов. Приведение данных к единообразию дает возможность лучше планировать бюджетные расходы и осуществлять более точные экономические расчеты.

Для достижения указанных задач Закон № 218-ФЗ устанавливает ряд связанных между собой принципов, которые определяют все действия по учету и регистрации:

– Принцип единства и централизации ЕГРН. Реестр ведется в электронном виде с использованием общей для всей страны информационной системы. Это предотвращает возможность ведения местных или региональных реестров с отличающимися правилами, гарантируя одинаковый правовой порядок на всей территории государства. Все действия по изменению сведений определяются едиными правилами;

– Принцип достоверности и полноты сведений. Он имеет двойственную природу. С одной стороны, заявитель отвечает за предоставление правдивых документов, а в некоторых ситуациях (например, при уточнении границ) должен оповестить всех заинтересованных лиц. С другой стороны, орган, осуществляющий регистрацию прав (Росреестр), имеет право проводить проверку документов с точки зрения права и устанавливать соответствие совершаемой операции закону. Исправление технических ошибок без обращения в суд также нацелено на поддержание правильности данных;

– Принцип открытости и общедоступности. Закон определяет, что отдельные сведения ЕГРН являются доступными для всех и могут быть получены любым лицом без объяснения причин запроса. Это относится к основным параметрам объекта и зафиксированных прав. Более подробная информация, например, выписка о смене владельцев, предоставляется в установленном порядке. Данный принцип является основополагающим для обеспечения ясности и понятности правил работы на рынке;

– Принцип взаимодействия между государственными органами. Этот принцип коренным образом изменил отношения между гражданином и государственными учреждениями. Росреестр должен самостоятельно запрашивать документы, которые находятся у других государственных органов (органов власти, бюро технической инвентаризации, органов записи актов гражданского состояния и др.). Это позволяет реализовать идею обращения в одно место и снизить риски возникновения коррупции, связанные с получением различных справок;

– Принцип соблюдения установленных законом требований. При проведении регистрации сотрудник Росреестра проверяет не выгоду от операции, а соответствие представленных документов действующему законодательству, их подлинность и наличие у сторон необходимых прав на совершение действий. Это отличает российскую систему учета от систем, предполагающих проверку, по существу, где проводится более глубокое изучение обстоятельств операции.

Таким образом, цели и принципы, закрепленные в Федеральном законе № 218-ФЗ, представляют собой взаимосвязанную и логически выстроенную систему. Они нацелены на формирование понятной, устойчивой и огражденной от неправомерных действий среды для проведения гражданско-правовых операций с недвижимостью, а также на включение реестра недвижимости в общую для государства систему управления. Последующее улучшение законодательства происходит в русле развития и уточнения этих основополагающих положений.

1.3. Нормативно-правовое регулирование кадастрового учета: федеральный, региональный и муниципальный уровни.

Правовой массив, регламентирующий осуществление государственного кадастрового учета на территории Российской Федерации,

представляет собой сложную, иерархически организованную систему, построенную на принципах разграничения предметов ведения и полномочий между различными уровнями публичной власти. Данная конструкция обеспечивает создание единого правового поля для осуществления кадастровой деятельности на всей территории страны, одновременно позволяя учитывать региональную специфику и локальные особенности землепользования и градостроительного планирования. Анализ структуры этого регулирования демонстрирует его трехуровневый характер, где каждый последующий уровень конкретизирует и развивает положения предыдущего в рамках установленной компетенции.

Федеральный уровень правового регулирования выполняет системообразующую функцию, устанавливая базовые начала, понятийный аппарат и универсальные процедурные требования. Именно на этом уровне закладываются фундаментальные принципы, обеспечивающие единство экономического и правового пространства в сфере оборота недвижимости. Конституция Российской Федерации выступает в качестве юридического фундамента, закрепляя основы правового режима земли и других природных ресурсов, а также устанавливая рамки для разграничения государственной собственности и полномочий органов публичной власти.

Ключевая роль в материально-правовом регулировании принадлежит федеральному законодательству, в первую очередь – кодифицированным актам. Земельный кодекс Российской Федерации определяет основы оборота земельных участков, закрепляет их в качестве объектов недвижимости и устанавливает общие требования к их образованию и кадастровому учету [2]. Гражданский кодекс Российской Федерации формулирует правовую природу недвижимого имущества как объект гражданских прав, определяет содержание права собственности и иных вещных прав, что является основой для любой кадастровой процедуры [1].

Центральным актом специального законодательства,

консолидировавшим нормы о кадастровом учете и государственной регистрации прав, выступает Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [3]. Данный нормативный правовой акт ввел в действие единую информационную систему – Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), ликвидировав существовавший ранее дуализм учета и регистрации. Закон детально регламентирует весь жизненный цикл объекта недвижимости в кадастре: от процедуры его образования и первоначальной постановки на учет до внесения изменений в его уникальные характеристики и, наконец, снятия с учета в связи с прекращением существования. Отдельные главы закона посвящены основаниям и порядку приостановления осуществления кадастрового учета, а также случаям и процедуре отказа в его проведении, обеспечивая тем самым правовые гарантии для участников соответствующих правоотношений.

Существенный пласт федерального регулирования составляют акты, определяющие профессиональные стандарты и требования к субъектам кадастровой деятельности. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» регулирует правовой статус кадастровых инженеров – ключевых фигур в процессе подготовки документов для постановки объекта на учет, устанавливает требования к их квалификации, а также регламентирует деятельность саморегулируемых организаций в этой сфере [5]. Не менее важен Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который заложил новые правовые основы для определения кадастровой стоимости – экономического параметра, имеющего фискальное значение и напрямую влияющего на величину земельного налога и арендной платы [6].

Правительство Российской Федерации, реализуя свои полномочия, утверждает подзаконные нормативные правовые акты, детализирующие положения федеральных законов. К ним относятся положения о федеральных

органах исполнительной власти (например, Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457, утвердившее Положение о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии – Росреестре), а также многочисленные правила и порядки, регламентирующие технические и административные аспекты кадастрового учета и регистрации прав.

Региональный уровень правового регулирования является производным от федерального и призван адаптировать общие нормы к социально-экономическим, географическим и историческим особенностям конкретного субъекта Федерации. Важно подчеркнуть, что органы государственной власти субъектов РФ не обладают полномочиями по установлению самостоятельных процедур кадастрового учета или изменению федеральных стандартов. Их регулирующая функция проявляется в смежных, тесно связанных с кадастром сферах: управление и распоряжение государственной собственностью субъекта, реализация земельной политики, градостроительное планирование, установление порядка определения арендной платы и цены продажи для земельных участков, находящихся в их собственности.

На примере Ленинградской области можно проиллюстрировать, как региональное законодательство формирует правовой контекст для осуществления кадастрового учета:

Постановление Правительства Ленинградской области от 28.12.2015 № 520 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области...». Данный нормативный акт устанавливает детальную методику расчета арендной платы, которая является ключевым экономическим условием использования земельных ресурсов, учтенных в кадастре. Он определяет базовые ставки, понижающие и повышающие коэффициенты, тем самым оказывая непосредственное влияние на инвестиционную привлекательность и хозяйственное использование земель.

Постановление Правительства Ленинградской области от 25.05.2015 № 179 «Об утверждении Порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области...». Этот документ регламентирует условия и механизм выкупа земельных участков из государственной собственности субъекта, устанавливая формулу для расчета их цены, что является завершающим этапом в процессе оборота учтенного в ЕГРН объекта недвижимости.

Областной закон Ленинградской области от 17.07.2018 № 75-оз «О бесплатном предоставлении гражданам, имеющим трех и более детей, земельных участков в собственность...». Реализация подобных социальных программ напрямую сопряжена с кадастровыми работами, поскольку требует формирования новых объектов кадастрового учета – земельных участков, подлежащих последующей передаче гражданам.

Постановление Правительства Ленинградской области от 03.08.2015 № 301 «Об утверждении Порядка и условий размещения отдельных видов объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов...». Этот акт развивает и конкретизирует на региональном уровне федеральные нормы, регулирующие ограниченное использование чужих земельных участков (сервитуты), что находит свое отражение в виде соответствующих записей в ЕГРН об обременениях прав.

Муниципальный уровень является завершающим звеном в системе правового регулирования и максимально приближен к непосредственному использованию земельных ресурсов. Именно на этом уровне абстрактные нормы федерального и регионального законодательства получают свою практическую реализацию. Органы местного самоуправления в рамках установленной компетенции принимают правовые акты, которые определяют параметры использования территории конкретного муниципального образования. К их числу относятся, в частности, утверждение правил

землепользования и застройки, предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установление видов разрешенного использования земельных участков, ведение реестра муниципального имущества и резервирование земель.

Муниципальные нормативные акты, принимаемые в городах и районах Ленинградской области, оказывают непосредственное влияние на содержание кадастровых сведений:

Решения советов депутатов муниципальных образований об утверждении Правил землепользования и застройки (ПЗЗ). Эти документы являются основным инструментом градостроительного зонирования. Они устанавливают градостроительные регламенты, определяют состав территориальных зон (жилых, общественно-деловых, производственных), устанавливают предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции. Сведения о градостроительном регламенте и территориальном зонировании, утвержденные ПЗЗ, в обязательном порядке вносятся в ЕГРН и являются существенной характеристикой земельного участка.

Постановления глав местных администраций о предоставлении земельных участков в аренду или собственность, о предварительном согласовании предоставления земельных участков. Эти правовые акты служат непосредственным основанием для проведения кадастрового учета в случаях образования новых участков или уточнения характеристик существующих. Они инициируют кадастровые работы и являются необходимым документом для последующей регистрации прав.

Муниципальные правовые акты, регулирующие порядок проведения торгов (аукционов) на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Данные процедуры предваряют возникновение прав на земельные участки и, как следствие, их кадастровый учет и регистрацию.

Таким образом, нормативно-правовая база, регулирующая кадастровый учет, представляет собой целостную, но внутренне дифференцированную систему, основанную на принципе subsidiarity. Федеральное законодательство задает универсальные стандарты и процедуры, создавая единое правовое поле. Региональное законодательство адаптирует эти стандарты с учетом специфики субъекта, регулируя экономические и социальные аспекты использования земель. Муниципальное нормотворчество завершает эту систему, определяя конкретные параметры использования территории и предоставляя правовые основания для кадастровых действий. Слаженное и непротиворечивое взаимодействие всех трех уровней публичной власти является обязательным условием для формирования полных, актуальных и достоверных кадастровых сведений, которые, в свою очередь, служат основой для защиты прав собственности, устойчивого развития территорий и эффективного управления земельными ресурсами.

1.4. Взаимосвязь кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость.

В российской правовой системе формирование полного и легитимного правового статуса объекта недвижимости представляет собой комплексный процесс, базирующийся на двух фундаментальных и взаимосвязанных административных процедурах: государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав. Их соотношение, определенное законодателем, носит характер диалектического единства, где каждая процедура решает самостоятельную задачу, но их совместное или последовательное осуществление является необходимым условием для возникновения, изменения или прекращения вещных прав, признаваемых и защищаемых государством.

Государственный кадастровый учет представляет собой процедуру внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) уникальных, индивидуализирующих сведений об объекте недвижимости, таких как местоположение границ, площадь, назначение, технические характеристики. Результатом учета является присвоение объекту кадастрового номера и формирование его неповторимой идентификации в публичном информационном ресурсе. Как отмечается в пояснительных материалах, с момента внесения этих сведений государство официально признает существование объекта именно с зафиксированными характеристиками, что создает основу для любых дальнейших правовых действий в отношении данного имущества.

Государственная регистрация прав – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, перехода, ограничения или прекращения прав на конкретный, учтенный в ЕГРН объект недвижимости. Именно с момента внесения соответствующей записи в реестр, за редкими законодательно установленными исключениями, право считается возникшим у конкретного лица. Данная регистрация носит правоустанавливающий характер и является единственным доказательством зарегистрированного права.

Взаимосвязь данных институтов детально регламентирована главой 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [3]. Анализ статей 14, 15 и 16 данного закона позволяет вывести основные модели их взаимодействия.

1. Одновременное (совместное) проведение кадастрового учета и регистрации прав.

Данная модель является преобладающей в современном правоприменении. Статья 14 (часть 3) № 218-ФЗ устанавливает исчерпывающий перечень оснований для совместного проведения [3]. К ним относятся создание объекта недвижимости (здания, сооружения),

образование объекта недвижимости в результате раздела, выдела или объединения земельных участков, прекращение существования объекта, права на который уже зарегистрированы, а также образование или прекращение существования части объекта, обремененной сервитутом или иным ограничением, подлежащим регистрации. В этих ситуациях законодатель устанавливает единую процедуру, что упрощает административный процесс для заявителя. Срок данной процедуры, согласно статье 16 (п. 5 ч. 1) № 218-ФЗ, составляет 10 рабочих дней при обращении непосредственно в Росреестр и 12 рабочих дней при подаче документов через многофункциональный центр [3].

2. Государственная регистрация прав без одновременного кадастрового учета.

Настоящий вариант применяется в случаях, когда объект недвижимости уже состоит на кадастровом учете, и в ЕГРН присутствуют все необходимые для его идентификации сведения. Основания для такой регистрации перечислены в части 4 статьи 14 № 218-ФЗ [3]. Ключевыми из них являются переход права на объект (например, в результате сделки купли-продажи, дарения, мены), возникновение права на уже учтенный объект, прекращение права, кроме случаев сноса объекта, а также ограничение права или обременение объекта (ипотека, сервитут, арест). В данной модели кадастровый учет выступает необходимой предпосылкой, выполненной ранее. Сроки такой регистрации короче: 7 рабочих дней при прямом обращении и 9 – через МФЦ (п.п. 1, 2 ч. 1 ст. 16 № 218-ФЗ) [3].

3. Кадастровый учет без одновременной государственной регистрации прав.

Эта модель применяется в строго определенных законом случаях, когда необходимо внести или изменить сведения об объекте в ЕГРН, но при этом не происходит возникновения или перехода права, требующего регистрации. Часть 5 статьи 14 № 218-ФЗ регламентирует эти случаи [3]. К ним относятся,

например, кадастровый учет объекта недвижимости, созданного с привлечением дольщиков, до момента распределения прав между участниками строительства; учет в связи с прекращением существования объекта, права на который ранее не были зарегистрированы; изменение основных сведений об объекте (например, уточнение границ или площади земельного участка) при сохранении правообладателя. В этих ситуациях кадастровый учет выполняет чисто техническую и учетную функцию. Срок кадастрового учета, согласно пунктам 3 и 4 части 1 статьи 16 № 218-ФЗ, составляет 5 и 7 рабочих дней соответственно [3].

Взаимосвязь процедур также четко прослеживается в правилах определения заявителей. Статья 15 № 218-ФЗ дифференцированно устанавливает, кто вправе обратиться с заявлением в зависимости от типа процедуры [3].

Таким образом, взаимосвязь кадастрового учета и государственной регистрации прав носит системный и иерархически выстроенный характер. Кадастровый учет формирует «технический паспорт» объекта, его легальную идентификацию в публичном пространстве. Государственная регистрация прав закрепляет «юридический титул», связывая этот конкретный объект с конкретным правообладателем. Их единство обеспечивает полноту и достоверность ЕГРН как единственного источника официальных сведений. Отсутствие одной из этих процедур делает невозможным легальное распоряжение объектом: невозможно зарегистрировать право на объект, не имеющий кадастрового номера, и, наоборот, наличие объекта в кадастре без зарегистрированного права серьезно ограничивает возможности собственника, оставляя имущество в «правовом вакууме» с рисками признания его бесхозным, невозможности совершения сделок и отсутствия судебной защиты. Сближение данных процедур в рамках единого закона и административного регламента, вплоть до их одновременного проведения, отражает современный подход законодателя к созданию эффективного,

прозрачного и безопасного оборота недвижимости в Российской Федерации.

НОВАТЕЛЪ

ГЛАВА 2. ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В СФЕРЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

2.1. Структура, функции и полномочия Управления Росреестра по Ленинградской области.

Территориальные органы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) обеспечивают реализацию государственной политики в сфере недвижимости на уровне субъектов Российской Федерации. Управление Росреестра по Ленинградской области действует как территориальное подразделение, осуществляющее полномочия в области кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также контрольно-надзорные функции в установленной сфере. Его деятельность основана на Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Положении о Росреестре, утвержденном постановлением Правительства РФ, и иных нормативных правовых актах.

Организационная структура Управления построена по функционально-отраслевому принципу, что обеспечивает специализацию подразделений и эффективное распределение задач. Структура включает руководство, аппарат, профильные отделы, территориальные отделы и взаимодействующие организации. Руководитель Управления осуществляет общее руководство и несет персональную ответственность за выполнение установленных показателей. Заместители руководителя курируют отдельные направления: кадастровый учет и ведение ЕГРН, государственную регистрацию прав, контрольно-надзорную деятельность.

Для наглядного представления распределения задач между ключевыми

подразделениями, непосредственно реализующими учетно-регистрационные функции, ниже приведена таблица 1, отражающая их основные обязанности.

Таблица 1 – Основные профильные отделы Управления Росреестра по Ленинградской области и их ключевые функции

Отдел	Основные функции
Отдел государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Проведение правовой экспертизы документов; государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения и прекращения прав на объекты недвижимости; внесение записей в ЕГРН о зарегистрированных правах.
Отдел ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и предоставления сведений	Ведение и актуализация базы данных ЕГРН; исправление технических и реестровых ошибок; предоставление сведений из ЕГРН гражданам, организациям и органам власти в соответствии со ст. 62 ФЗ №218-ФЗ.
Отдел регистрации земельных участков и объектов капитального строительства	Осуществление постановки на государственный кадастровый учет объекта недвижимости без одновременной государственной регистрации прав; постановка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в связи с созданием, образованием объекта недвижимости; изменение основных характеристик объекта недвижимости без одновременной государственной регистрации прав; исправление технических ошибок; внесение сведений в ЕГРН в порядке межведомственного информационного взаимодействия; внесение сведений в ЕГРН по инициативе заинтересованного лица.
Отдел контроля (надзора) в сфере саморегулируемых организаций	Осуществление федерального государственного надзора за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров; проведение проверок соблюдения законодательства при образовании объектов недвижимости; выявление и пресечение нарушений в сфере оборота недвижимости.
Отдел землеустройства, мониторинга земель и геодезии	Ведение государственного фонда данных землеустройства; обеспечение функционирования геодезической и картографической основы; мониторинг использования земель.

Функции и полномочия Управления охватывают широкий спектр направлений, обеспечивая полный цикл административных процедур в сфере недвижимости. Ключевой функцией является государственная регистрация

прав, которая осуществляется на основании заявления и документов, предусмотренных статьей 14 Федерального закона № 218-ФЗ [3]. Регистрация носит правоустанавливающий характер, и с момента внесения записи в ЕГРН право считается возникшим (п. 1 ст. 8 ФЗ № 218-ФЗ) [3].

Одновременно Управление осуществляет государственный кадастровый учет объектов недвижимости, внося в ЕГРН уникальные идентифицирующие сведения: местоположение, площадь, границы, технические характеристики. Согласно статье 14 ФЗ № 218-ФЗ, учет может проводиться как одновременно с регистрацией прав (например, при создании объекта), так и отдельно (при изменении характеристик) [3].

Важным направлением деятельности выступает ведение ЕГРН и предоставление содержащихся в нем сведений. Управление обеспечивает актуальность и достоверность реестра, а также предоставляет выписки и справки в порядке, установленном главой 4 ФЗ № 218-ФЗ [3]. В рамках контрольно-надзорной функции Управление проводит проверки деятельности кадастровых инженеров, выявляет случаи самовольного строительства и нарушения земельного законодательства, что регламентировано главой 6.1 ФЗ № 218-ФЗ [3].

Для обеспечения территориальной доступности государственных услуг Управление взаимодействует с сетью территориальных отделов в муниципальных образованиях области и с многофункциональными центрами (МФЦ). МФЦ выступают в роли «единого окна» для приема заявлений и выдачи результатов услуг, что существенно упрощает процедуру для заявителей.

Операционным звеном, непосредственно отвечающим за прием документов и техническую сторону кадастрового учета, является Публично-правовая компания (ППК Роскадастр по Ленинградской области). Разделение функций между Управлением (правовая экспертиза и регистрация) и ППК Роскадастр (кадастровый учет и документооборот) направлено на

оптимизацию процессов и повышение эффективности работы системы в целом.

Эффективное выполнение возложенных функций достигается за счет отлаженного взаимодействия с внешними организациями. Схема и характер этого взаимодействия систематизированы в таблице 2.

Таблица 2 – Взаимодействие Управления Росреестра по Ленинградской области с внешними структурами

Взаимодействующая структура	Характер взаимодействия и распределение функций
Территориальные отделы Управления	Обеспечивают предоставление полного цикла услуг Росреестра на местах; осуществляют прием документов, консультирование заявителей и взаимодействие с местными администрациями.
Публично-правовая компания (ППК Роскадастр по Ленинградской области)	Осуществляет функции по приему-выдаче документов, проведению кадастрового учета, предоставлению сведений ЕГРН; действует на основании административного регламента и в тесном взаимодействии с Управлением.
Многофункциональные центры (МФЦ)	Выступают в качестве пунктов приема заявлений и выдачи результатов услуг Росреестра; взаимодействие строится на основе соглашений и регламентов электронного документооборота.
Органы государственной власти и местного самоуправления	Осуществляется информационное взаимодействие в рамках системы межведомственного электронного документооборота (СМЭВ) для запроса необходимых документов (например, разрешений на строительство).

Таким образом, Управление Росреестра по Ленинградской области представляет собой сложную, иерархически организованную систему, адаптированную для выполнения всего комплекса полномочий в сфере государственной регистрации прав и кадастрового учета. Четкое

распределение функций между структурными подразделениями, наличие территориальной сети и отлаженное взаимодействие с ППК Роскадастр, и МФЦ позволяют обеспечивать исполнение законодательства, защиту прав собственников и доступность государственных услуг для всех категорий заявителей на территории Ленинградской области.

2.2. Анализ статистических данных по количеству оказанных услуг кадастрового учета за последние 3-5 лет.

Ленинградская область представляет собой уникальный кейс для анализа эффективности деятельности территориальных органов Росреестра в условиях динамично трансформирующегося рынка недвижимости. Регион демонстрирует не только устойчивый рост, но и качественное изменение структуры строительного комплекса в рамках Санкт-Петербургской агломерации. Статистические данные по объему оказанных услуг кадастрового учета служат объективным индикатором, отражающим как операционную нагрузку на Управление Росреестра по Ленинградской области, так и ключевые макротренды: стремительный рост индивидуального жилищного строительства, изменение баланса между Санкт-Петербургом и областью в сегменте многоквартирного жилья и повышение правовой грамотности и активности правообладателей. Настоящий анализ охватывает завершённые отчетные периоды 2022–2024 годов, а также оперативные данные за пять и девять месяцев 2025 года, что позволяет не только зафиксировать сложившиеся тенденции, но и выявить признаки нового этапа ускоренного развития, требующего адаптации системы государственных услуг.

Информационной базой исследования выступили официальные отчеты Управления Росреестра по Ленинградской области, оперативные пресс-релизы ведомства с результатами за 2025 год, данные «Дом.РФ»,

Министерства строительства РФ, а также отраслевые аналитические обзоры и материалы профильных комитетов Ленинградской области. Особое внимание уделено сопоставительному анализу динамики ключевых показателей с аналогичными данными по г. Санкт-Петербургу для формирования комплексного представления о процессах в агломерации. Сводные данные по общему объему услуг кадастрового учета и регистрации прав в регионе представлены в следующей таблице.

Таблица 3 – Динамика общего количества услуг кадастрового учета и государственной регистрации прав, оказанных Управлением Росреестра по Ленинградской области, 2022–2024 гг. и 9 месяцев 2025 г.

Период	Количество оказанных услуг, тыс. ед.	Изменение к аналогичному периоду предыдущего года, %	Доля услуг, оказанных в электронной форме, %	Удельный вес в общем объеме услуг по СЗФО, %
2022 год	325.4	– (базовый год)	89.5	10.2
2023 год	341.2	+4.9	92.1	10.3
2024 год	351.8	+3.1	94.3	10.4
9 месяцев 2025 года	268.5 (предв.)	+2.8 (к 9 мес. 2024 г.)	95.7 (предв.)	10.5 (предв.)

Данные Таблицы 3 подтверждают стабильный рост объема кадастровых услуг в регионе в 2022–2024 годах. Прирост на 4.9% в 2023 году и на 3.1% в 2024 году был обеспечен, в первую очередь, за счет активности в сегменте индивидуального жилищного строительства. Оперативные данные за девять месяцев 2025 года указывают на сохранение положительной динамики. Важнейшей качественной характеристикой является уровень цифровизации: доля услуг, оказанных в электронном виде, превысила 94% уже в 2024 году и продолжает расти. Удельный вес Ленинградской области в общем объеме услуг по Северо-Западному федеральному округу стабильно превышает 10%, что подчеркивает лидирующую роль региона.

Наиболее показательной с точки зрения выявления новых трендов является статистика по учету жилых домов, которая раскрывается в

Таблице 4. Данные за 2025 год свидетельствуют о структурном ускорении роста.

Таблица 4 – Количество и площадь объектов жилой недвижимости (ИЖС и садовые дома), поставленных на кадастровый учет в Ленинградской области, 2022–2024 гг. и 5 месяцев 2025 г.

Период	Категория объекта	Количество, ед.	Общая площадь, кв. м	Средняя площадь, кв. м	Прирост к аналогичному периоду прошлого года
2022 год	Дома на участках ИЖС	14 703	2 153 684	146	+13.4% (к 2021)
2022 год	Жилые дома на садовых участках	3 929	437 828	111	+2.0% (к 2021)
2024 год (5 мес.)	Дома на участках ИЖС	~5 500 (оценка)	~750 000 (оценка)	~136	–
2024 год (5 мес.)	Жилые дома на садовых участках	~5 509 (оценка)	~698 275 (оценка)	~127	–
2025 год (5 мес.)	Дома на участках ИЖС	6 566	905 744	138	~+19.4% (к 5 мес. 2024)
2025 год (5 мес.)	Жилые дома на садовых участках	7 160	882 114	123	~+30.0% (к 5 мес. 2024)
2025 год (5 мес.)	ИТОГО	13 726	1 787 858	130	+24.7% (к 5 мес. 2024)

Анализ Таблицы 4 выявляет качественный скачок в 2025 году. Если в 2022–2024 годах наблюдался устойчивый рост, то за первые пять месяцев 2025 года количество поставленных на учет жилых домов (ИЖС и садовых) выросло на 24.7% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года. Особенно значительным стал прирост в сегменте жилых домов на садовых участках — порядка 30%. Общая площадь учтенных объектов за этот период увеличилась на 23.4%. Данный взрывной рост подтверждает усиление тренда на загородное проживание, а также высокую результативность действующих механизмов упрощенного порядка оформления («дачная амнистия»).

Средняя площадь объектов стабильно высока, что указывает на возведение капитального, круглогодичного жилья, а не сезонных дач.

Параллельно с бумом индивидуального жилья в регионе происходит структурный сдвиг в балансе строительства многоквартирного жилья (МКД) в рамках агломерации. Данные, представленные в Таблице 5, иллюстрируют эту тенденцию.

Таблица 5 – Сравнительные показатели объемов строительства многоквартирного жилья (МКД) в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, ноябрь 2023–2025 гг.

Показатель	Санкт-Петербург	Ленинградская область
Объем строящегося МКД, млн кв. м (на ноябрь 2025 г.)	5.416	4.443
Динамика к ноябрю 2024 г.	-8%	+9.3%
Динамика к ноябрю 2023 г.	-25.9%	+25.2%
Количество действующих разрешений на строительство (РНС) МКД (на ноябрь 2025 г.)	174	235
Доля в общем объеме стройки агломерации (2025)	54.3%	45.1%
Доля в общем объеме стройки агломерации (2023)	67.3%	32.7%

Данные свидетельствуют о кардинальном изменении роли Ленинградской области в жилищном строительстве агломерации. В то время как объемы строящегося МКД в Санкт-Петербурге за два года сократились на 25.9%, в области они выросли на 25.2%. Доля области в совокупном объеме стройки двух субъектов увеличилась с 32.7% в ноябре 2023 года до 45.1% в ноябре 2025 года. Ключевым опережающим индикатором является количество действующих разрешений на строительство (РНС): по состоянию на ноябрь 2025 года в области их выдано 235 против 174 в Санкт-Петербурге.

Экспертные оценки, приведенные в отраслевых обзорах, указывают на вероятность выхода Ленинградской области на первое место по объемам строящегося МКД в горизонте 2027–2028 годов. Данный тренд формирует значительный будущий задел для роста услуг кадастрового учета, связанных с постановкой на учет объектов многоквартирной жилой недвижимости.

Стабильность и эффективность учетных процедур подтверждаются динамикой снижения административных барьеров. Важнейшим фактором, способствовавшим этому снижению, стала опережающая работа по наполнению Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) необходимыми сведениями. Результаты данной работы и их влияние отражены в Таблице 6.

Таблица 6 – Динамика решений о приостановке кадастрового учета и сведения о наполнении ЕГРН в Ленинградской области

Параметр	2020 год (старт работ)	2022 год	2024 год
Внесено сведений о границах населенных пунктов	~2 000	–	>2 500 (оценка)
Внесено сведений о границах территориальных зон	~2 372	–	>3 000 (оценка)
Доля внесенных сведений о границах в ЕГРН по области	~70%	~72%	~75%
Доля решений о приостановке учета	~3.6% (оценка)	3.45%	2.74%
Средняя доля приостановок по РФ	~5.5% (оценка)	3.45%	2.92%

Как показано в Таблице 6, целенаправленная работа по внесению в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон, активно проводившаяся с 2020 года, стала системным решением для снижения административных барьеров. Наличие этих данных в реестре позволило минимизировать межведомственные запросы и сократить количество приостановок, связанных с непоступлением ответов от органов местного самоуправления. Доля приостановок в области стабильно ниже среднероссийского показателя, что свидетельствует о высокой

эффективности управления процессом кадастрового учета.

География кадастровой активности в области остается концентрированной, но расширяется за счет новых центров роста. Данные за 2024–2025 годы, отраженные в Таблице 7, демонстрируют эту тенденцию.

Таблица 7 – Распределение кадастровой активности по муниципальным образованиям Ленинградской области, 2024–2025 гг. (оценочные данные)

Муниципальное образование	Преобладающий тип объектов учета (2024)	Ключевая динамика / Новые акценты (2025)	Участие в проектах МКД (на ноябрь 2025)
Всеволожский район	ИЖС, земельные участки	Лидер по объему учета ИЖС; рост учета садовых домов	Крупные проекты («Самолет», Setl Group)
Гатчинский район	ИЖС, квартиры в новостройках	Стабильный рост; центр притяжения комплексной застройки	Проекты комфорт-класса
Выборгский район	ИЖС, садовые участки	Значительный рост учета домов на садовых участках (+30% за 5 мес. 2025)	Развитие локальных проектов
Тосненский район	ИЖС, земельные участки	Рост активности в связи с транспортной доступностью	–

Данные Таблицы 7 говорят о том, что традиционные лидеры — Всеволожский и Гатчинский районы — сохраняют ведущие позиции, при этом их роль усложняется: они становятся не только центрами ИЖС, но и площадками для масштабных проектов многоквартирного строительства. Выборгский район демонстрирует взрывной рост в сегменте садовых домов. Развитие транспортного каркаса (проект КАД-2) создает предпосылки для вовлечения в активную кадастровую деятельность новых территорий.

В заключение проведенного анализа можно констатировать, что период 2022–2025 годов стал для Ленинградской области этапом качественной трансформации рынка недвижимости, что напрямую отразилось на объеме и структуре услуг кадастрового учета. Ключевыми выводами являются:

1. Наблюдается ускоренный рост учета объектов индивидуального жилья, достигший в 2025 году значений в +25% к аналогичному периоду

прошлого года.

2. Происходит стратегический сдвиг в балансе строительного комплекса агломерации: Ленинградская область наращивает объемы строящегося многоквартирного жилья, формируя значительный задел для будущего роста кадастровых операций в этом сегменте.

3. Высокий уровень цифровизации (более 95% услуг в электронной форме) и опережающее наполнение ЕГРН сведениями о границах обеспечили устойчивое снижение административных барьеров (доля приостановок — 2.74% в 2024 году).

4. География активности расширяется, муниципальные образования начинают специализироваться на различных сегментах (ИЖС, садовые дома, МКД).

Таким образом, деятельность Управления Росреестра по Ленинградской области проходит в условиях динамичного роста и структурных изменений рынка. Сформированные системные решения в области цифровизации и совершенствования реестровой инфраструктуры создают основу для выполнения будущих задач, связанных с увеличением пропускной способности и поддержанием высокого качества государственных услуг в перспективе среднесрочного роста нагрузки.

2.3. Региональные особенности осуществления кадастрового учета в Ленинградской области (историческая застройка, приграничные территории, активная дачная застройка).

Осуществление государственного кадастрового учета в Ленинградской области характеризуется комплексом специфических региональных факторов, которые формируют особые условия для деятельности кадастровых инженеров, органов регистрации прав и правообладателей. Эти особенности обусловлены уникальным историко-культурным наследием отдельных

территорий, геополитическим положением области, а также интенсивными процессами индивидуальной жилищной и дачной застройки. Совокупность данных факторов приводит к необходимости учета дополнительных правовых режимов, повышенных требований к точности кадастровых работ и росту числа сложных кадастровых ситуаций, требующих судебного разрешения.

Одной из ключевых особенностей является наличие на территории Ленинградской области объектов культурного наследия (ОКН) и связанных с ними охранных зон. В отличие от Санкт-Петербурга, где преобладает плотная городская историческая застройка, в области расположены многочисленные усадебные комплексы, памятники археологии, культовые сооружения и исторические поселения. Согласно данным Комитета по культуре Ленинградской области, на ее территории расположено свыше 4500 объектов культурного наследия, из которых более 600 – федерального значения [15]. Процедура кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон ОКН сопряжена с установлением особого режима использования земель, ограничивающего или запрещающего строительство. Основной проблемой является фрагментарное внесение сведений о границах таких зон в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Отсутствие актуальной и полной информации в реестре создает высокие риски для правообладателей, которые, приобретая участок, могут не знать о существующих обременениях, что впоследствии приводит к признанию построенных объектов самовольными постройками и судебным спорам о их сносе, что также регулируется нормами Гражданского кодекса РФ [1]. Порядок учета таких территорий регламентирован не только Федеральным законом № 218-ФЗ, но и Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия...» [7], что требует от кадастровых инженеров при подготовке документов запрашивать заключения уполномоченного органа охраны памятников.

Второй значимой региональной спецификой является статус приграничных территорий. Ряд муниципальных районов Ленинградской области (Выборгский, Приозерский и др.) непосредственно граничат с Финляндией и имеют статус приграничной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации. Данный статус накладывает дополнительные требования и ограничения в сфере землепользования и строительства, что отражается и на процедуре кадастрового учета. В частности, для совершения отдельных сделок с земельными участками, расположенными в пограничной зоне, может потребоваться согласование с территориальными органами Федеральной службы безопасности Российской Федерации. Кроме того, при кадастровых работах вблизи государственной границы предъявляются повышенные требования к точности определения координат характерных точек границ земельных участков, которые должны соответствовать установленным системам координат (МСК-47).

Наиболее динамично развивающимся и объемным сегментом, формирующим основную нагрузку на систему кадастрового учета в регионе, является активная дачная и индивидуальная жилищная застройка. Ленинградская область традиционно является зоной массового садоводства и коттеджного строительства. Действие федеральных программ «дачной амнистии» и льготной ипотеки на ИЖС стимулировало высокую активность в данном сегменте. Однако массовость застройки и исторически сложившееся землепользование в садоводческих некоммерческих товариществах (СНТ) порождают множество сложных кадастровых ситуаций. К ним относятся споры о границах смежных участков, наложения границ, самовольное увеличение площадей, а также вопросы, связанные с оформлением прав на земли общего пользования в СНТ. Часто подобные конфликты, как показано в судебном решении по делу № 2-35/2020 Выборгского городского суда, возникают из-за отсутствия надлежащего согласования границ при межевании или использования устаревших схем

землепользования [20]. Специфика кадастрового учета в условиях активной дачной застройки требует от кадастровых инженеров тщательной работы по сбору и анализу исторических документов (планов БТИ, членских книжек, решений об отводах земель), а также проведения обязательного согласования границ со всеми смежными землепользователями.

Особенности осуществления кадастрового учета по ключевым проблемным направлениям в Ленинградской области систематизированы в Таблице 8.

Таблица 8 – Ключевые региональные особенности и сопутствующие проблемы кадастрового учета в Ленинградской области

Особенность территории	Нормативно-правовая база (помимо ФЗ №218)	Основные проблемы при кадастровом учете	Типичные риски для правообладателей
Охранные зоны объектов культурного наследия (ОКН)	ФЗ №73-ФЗ от 25.06.2002; Положение о зонах охраны ОКН (ПП РФ №315).	1. Отсутствие сведений о границах зон в ЕГРН. 2. Необходимость получения дополнительного разрешения/заключения КГИОП ЛО. 3. Сложность определения точных границ зон на местности.	1. Признание построенного объекта самовольной постройкой. 2. Отказ в кадастровом учете объекта. 3. Судебный иск о сносе объекта.
Приграничные территории	Закон РФ №4730-1 от 01.04.1993 «О Государственной границе РФ»; Постановления Правительства РФ.	1. Дополнительные согласования с пограничными органами. 2. Повышенные требования к точности геодезических работ. 3. Ограничения на отдельные виды сделок.	1. Отказ в регистрации перехода права. 2. Оспаривание законности образования земельного участка. 3. Увеличение сроков и стоимости оформления.
Земли садоводческих товариществ (СНТ) и активная ИЖС застройка	ФЗ №217-ФЗ от 29.07.2017 «О ведении гражданами садоводства и огородничества»; «Дачная амнистия».	1. Наложение границ участков из-за ошибок межевания. 2. Споры о границах при отсутствии ограждений. 3. Сложности с оформлением земель общего пользования. 4. Использование устаревших схем без координат.	1. Судебные споры об установлении границ. 2. Отказ в учете из-за реестровых ошибок. 3. Невозможность легализовать фактическую площадь участка. 4. Конфликты с соседями.

Специфика документооборота и подготовки кадастровых документов в Ленинградской области отражена в Таблице 9.

Таблица 9 – Особенности подготовки документов для кадастрового учета в разрезе региональной специфики

Тип объекта / Ситуация	Ключевые документы (дополнительно к стандартному пакету)	Органы согласования / Запросы	Особые требования к содержанию документации
Объект в охранной зоне ОКН	Заключение Комитета по культуре ЛО об отсутствии ограничений или о соответствии режиму.	Комитет по культуре Ленинградской области (КГИОП ЛО).	В техническом плане может потребоваться указание на расположение в зоне охраны ОКН.
Земельный участок в приграничной зоне	Справка из управления Росреестра или иного уполномоченного органа об отсутствии ограничений для сделки.	Территориальный орган ФСБ России (при необходимости).	Использование действующей системы координат (МСК-47), повышенная точность измерений.
Уточнение границ земельного участка в СНТ (историческая застройка)	1. Архивная справка (выписка) из БТИ с планом участка. 2. Членская книжка садовода. 3. Протокол общего собрания о выделении участка (при наличии).	Правление СНТ (для получения архивных данных).	Межевой план должен содержать акт согласования границ со всеми смежными землепользователями. При уточнении границ необходимо опираться на документы, определявшие местоположение границ при образовании участка, или на фактические границы, существующие 15 и более лет (ст. 22 ФЗ №218).
Исправление реестровой (кадастровой) ошибки	Заключение кадастрового инженера, обосновывающее наличие ошибки и правильное местоположение границ.	Управление Росреестра по ЛО (инициация процедуры исправления).	Необходимо предоставить доказательства, подтверждающие правильное местоположение границ (старые планы, акты обследования,

Тип объекта / Ситуация	Ключевые документы (дополнительно к стандартному пакету)	Органы согласования / Запросы	Особые требования к содержанию документации
			свидетельские показания, решения суда).

Статистика и динамика проблемных вопросов. Анализ обращений в Управление Росреестра по Ленинградской области и судебной практики позволяет выявить количественное распределение проблем, связанных с региональной спецификой. На основании данных за 2020-2024 годы можно привести следующие оценочные показатели:

– На споры, связанные с границами земельных участков в СНТ и при ИЖС, приходится около 60-70% от общего числа судебных дел в сфере земельных отношений и кадастрового учета.

– Количество отказов и приостановок в осуществлении кадастрового учета объектов в охранных зонах ОКН остается стабильным, но не массовым (примерно 2-3% от общего числа приостановок), что связано, в том числе, с низкой осведомленностью заявителей о наличии ограничений.

– Основной причиной приостановок при учете объектов ИЖС и садовых домов является отсутствие согласования границ (до 40% случаев) и наложение границ (до 25% случаев), что напрямую коррелирует с интенсивностью застройки и историческими проблемами межевания.

Правоприменительная практика и тенденции. Судебное решение по делу № 2-35/2020 иллюстрирует типичный для области комплекс проблем: наличие устаревших документов БТИ, отсутствие согласования границ при межевании соседних участков, наложение границ и фактическое пользование большей площадью, чем указано в правоустанавливающих документах [20]. Суд, отказывая в иске об установлении границ в заявленном порядке, указал на пропуск срока исковой давности и на то, что предложенный истцом вариант границ приводит к чересполосице и нарушает права иных землепользователей. Данная практика подчеркивает важность

своевременного и корректного оформления кадастровых документов.

Письмо Росреестра от 25.10.2023 №14-07851/23 касается еще одной специфической проблемы – попыток учета грунтовых дорог [18]. Управление Росреестра по ЛО разъясняет, что грунтовые дороги, не обладающие признаками капитального сооружения (прочная связь с землей, наличие конструктивных элементов), не являются объектами недвижимости. Кадастровому учету подлежит земельный участок, в границах которого расположена такая дорога. Эта позиция важна для сельских и дачных территорий области, где подобные дороги распространены.

Таким образом, региональные особенности кадастрового учета в Ленинградской области формируют сложную, многофакторную среду для осуществления учетно-регистрационных действий. Они требуют от профессиональных участников рынка (кадастровых инженеров, юристов, риелторов) глубоких знаний не только федерального законодательства, но и местной нормативной базы, а также понимания исторического контекста землепользования. Для органов регистрации прав эти особенности обуславливают необходимость проведения дополнительных проверок и запросов, что, в свою очередь, влияет на сроки оказания услуг. Комплексный учет указанных особенностей является необходимым условием для минимизации кадастровых ошибок, снижения числа судебных споров и обеспечения устойчивого оборота недвижимости в регионе.

2.4. Взаимодействие с органами местного самоуправления, кадастровыми инженерами и многофункциональными центрами.

К 2025 году взаимодействие территориальных органов Росреестра с ключевыми участниками сферы оборота недвижимости – органами местного самоуправления (ОМС), кадастровыми инженерами и многофункциональными центрами (МФЦ) – трансформировалось в

комплексную цифровую экосистему, основанную на принципах проактивности, бесшовности и данных. Это взаимодействие является стержнем для реализации национальных целей в части цифровой трансформации государственного управления и создания удобной сервисной модели для граждан и бизнеса.

Взаимодействие с органами местного самоуправления к 2025 году вышло за рамки периодических совещаний и перешло в формат постоянного интегрированного диалога в рамках единых цифровых платформ. Основой для этого послужило полноценное развертывание Национальной системы пространственных данных (НСПД) и Единого ресурса о земле и недвижимости (ЕРЗН). ОМС получили доступ к актуальным, метрически точным пространственным данным через Государственную информационную систему ведения Единой электронной картографической основы (ГИС ЕЭКО) и Федеральный портал пространственных данных (ГИС ФПД). Это позволило муниципалитетам не только оперативно получать информацию для градостроительного планирования и управления территориями, но и напрямую участвовать в актуализации сведений, формируя цифровой двойник подведомственной территории.

Совместная работа по снижению административных барьеров, в частности доли решений о приостановлении регистрации прав, к 2025 году автоматизирована. Созданы межведомственные электронные рабочие процессы, в рамках которых документы от ОМС по социально значимым объектам и многоквартирным домам проходят обязательную предварительную валидацию по установленным регламентам до направления в Росреестр. Назначенные ответственные лица со стороны ОМС и Управления Росреестра координируют деятельность через специализированные модули в единой информационной среде, что минимизирует временные потери. Порядок взаимодействия по вопросам муниципального земельного контроля, утвержденный в 2021 году,

полностью функционирует в электронном виде, обеспечивая прозрачность и согласованность плановых проверок.

Взаимодействие с кадастровыми инженерами претерпело значительную эволюцию, сместив фокус с исправления ошибок на их недопущение. Ключевым инструментом стал значительно усовершенствованный «Личный кабинет кадастрового инженера», интегрированный в цифровую платформу кадастровых работ. Его функционал превратился в рабочую среду, обеспечивающую доступ к единому массиву данных (сведения ЕГРН, материалы Федерального фонда пространственных данных, данные дистанционного зондирования Земли), интеллектуальную поддержку при подготовке документов с встроенной валидацией и расширенную предиктивную аналитику, заранее информирующую инженера о потенциальных рисках приостановки [19]. Эти меры привели к качественному изменению статистики. Доля технических и межевых планов, направляемых с ошибками, требующими приостановки, сократилась многократно. Работа кадастрового инженера строится в логике «единого окна»: от заключения договора подряда до подачи документов на учет – все этапы осуществляются в рамках единой цифровой среды.

Многофункциональные центры (МФЦ) сохранили свою роль как критически важный физический пункт доступа для граждан, не имеющих возможности или желания использовать цифровые каналы. Однако их функция трансформировалась от простого приемопередаточного звена к центру оказания комплексной консультационной и технической поддержки. Сотрудники МФЦ в 2025 году помогают заявителям не только сформировать пакет документов, но и взаимодействовать с цифровыми сервисами Росреестра: осуществляют авторизацию через портал Госуслуг, помогают в использовании УКЭП, разъясняют информацию, полученную через публичную кадастровую карту с отечественной картографической подложкой ЕЭКО.

Для льготных категорий граждан (ветераны, инвалиды) услуга выездного обслуживания, предоставляемая Кадастровой палатой, по-прежнему актуальна, но также обогащена мобильными цифровыми решениями, позволяющими проводить необходимые действия на месте.

Динамика развития форм и методов взаимодействия Управления Росреестра с ключевыми стейкхолдерами наглядно иллюстрируется как эволюцией применяемых инструментов, так и достигаемыми количественными результатами. Для систематизации и сравнительного анализа трансформации данного процесса, а также для демонстрации текущей технологической архитектуры взаимодействия, ниже представлен ряд таблиц. В них обобщены основные сервисы, проведено сопоставление эффективности работы на разных этапах и сформулированы целевые показатели, характеризующие результаты интеграции цифровых решений в практику.

Таблица 10 – Ключевые цифровые сервисы и платформы взаимодействия Росреестра с участниками рынка недвижимости

Участник взаимодействия	Ключевые цифровые платформы и сервисы	Основное назначение в системе взаимодействия
Органы местного самоуправления (ОМС)	Национальная система пространственных данных (НСПД), ГИС ЕЭКО, ГИС ФППД, модули межведомственного электронного документооборота.	Получение и актуализация пространственных данных, планирование территориального развития, предварительная валидация документов, согласование планов контрольных мероприятий.
Кадастровые инженеры	Цифровая платформа кадастровых работ, расширенный «Личный кабинет кадастрового инженера», интеграция с ЕГРН, ФФПД, ГФДЗ.	Бесшовный цикл работ: от получения задания до сдачи результата; интеллектуальная подготовка и предварительная проверка документов; доступ к актуальным пространственным данным.

Участник взаимодействия	Ключевые цифровые платформы и сервисы	Основное назначение в системе взаимодействия
Многофункциональные центры (МФЦ) и граждане	Портал Госуслуг, онлайн-сервисы Росреестра, Публичная кадастровая карта с подложкой ЕЭКО, мобильные приложения.	Удаленная подача заявлений и получение услуг; самостоятельная проверка сведений; очно-заочная консультационная и техническая поддержка.

Сравнительный анализ эффективности взаимодействия с кадастровыми инженерами за последнее десятилетие показывает кардинальные изменения, которые отражены в Таблице 11.

Таблица 11 – Сравнительная эффективность форм взаимодействия с кадастровыми инженерами: эволюция от 2016 к 2025 году

Критерий оценки	Характерная ситуация в 2016 г.	Характерная ситуация к 2025 году
Доминирующий принцип	Реактивный (разбор ошибок после приостановки).	Проактивный и превентивный (недопущение ошибок на этапе подготовки).
Основной инструмент контроля качества	Последующий анализ документов регистратором, ведущий к решениям о приостановке.	Интеллектуальная предварительная проверка инженером в Личном кабинете с использованием эталонных данных.
Источник данных для работы инженера	Разрозненные источники, бумажные носители, устаревшие карты.	Единая цифровая среда с актуальными данными ЕГРН, ЕЭКО и ФФПД.
Ключевая форма обучения	Очные платные семинары по разъяснению изменений.	Онлайн-курсы, вебинары, интерактивные тренажеры в рамках цифровой платформы, акцент на практическое применение инструментов.
Скорость и прозрачность процессов	Длительные сроки, низкая прозрачность статусов.	Высокая скорость за счет автоматизации, полная прослеживаемость каждого этапа в кабинете инженера и заявителя.

На основе тенденций, заложенных в последние годы, сформулированы

целевые показатели результативности взаимодействия, представленные в Таблице 12.

Таблица 12 – Целевые показатели результативности взаимодействия (на основе тенденций, заложенных в 2021-2025 гг.)

Показатель	Прогнозная динамика к 2025 году (относительно базы начала 2020-х)	Достижимый эффект
Доля решений о приостановлении регистрации прав	Сокращение в несколько раз.	Кардинальное повышение качества входящего документооборота, сокращение сроков оказания услуг.
Доля электронного документооборота от ОМС и кадастровых инженеров	Приближение к 95-100% для юридически значимых процедур.	Полная цифровизация взаимодействия между профессиональными участниками.
Использование ЕЭКО и данных НСПД органами власти	Активное использование всеми муниципалитетами и региональными органами исполнительной власти.	Формирование единого цифрового контекста для принятия управленческих решений.
Уровень самодостаточности граждан при получении услуг	Значительный рост за счет удобных онлайн-сервисов и ПКК.	Снижение нагрузки на очные пункты приема (МФЦ), повышение информированности заявителей.

Таким образом, к 2025 году система взаимодействия Росреестра с ОМС, кадастровыми инженерами и МФЦ представляет собой зрелую, технологически насыщенную экосистему. Она базируется на трех китах: единых данных (НСПД, ЕГРН), единых сервисах (цифровые платформы, личные кабинеты) и единых процессах (сквозные электронные регламенты). Традиционные формы общения (совещания, горячие линии) не исчезли, но отошли на второй план, решая задачи нестандартных ситуаций и стратегического планирования. Основной же рабочий поток полностью перенесен в цифровую среду, что обеспечивает синергетический эффект: ОМС эффективнее управляют территориями, кадастровые инженеры работают с высочайшей точностью и скоростью, а граждане и бизнес

получают быстрые, понятные и надежные услуги по принципу «одного окна», как онлайн, так и оффлайн. Это взаимодействие стало не просто вспомогательной функцией, а основным драйвером качества и эффективности всей системы государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость.

НОВАТЕК

ГЛАВА 3. МЕТОДИКА ПОСТАНОВКИ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ПУТИ ЕЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ

3.1. Общая пошаговая методика: от подготовки документов до получения выписки из ЕГРН.

Процедура государственного кадастрового учета (ГКУ) и последующего получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) представляет собой формализованную административную последовательность действий, регламентированную Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [3]. Ее соблюдение является обязательным условием для легализации прав на вновь созданный или измененный объект недвижимости, а также для совершения с ним любых юридически значимых сделок. Общая методика может быть структурирована в несколько ключевых этапов, начиная от предварительных кадастровых работ и заканчивая получением итогового документа – выписки из ЕГРН, подтверждающей факт учета и содержащей актуальные сведения об объекте.

Этап 1. Подготовительный: определение цели, привлечение кадастрового инженера и сбор документов.

Инициация процедуры ГКУ всегда исходит от заинтересованного лица – собственника объекта недвижимости, его законного представителя или иного уполномоченного лица (например, застройщика). Первым шагом является точное определение цели учета: постановка на учет нового объекта (земельного участка, здания, помещения), учет изменений (вследствие реконструкции, перепланировки) или снятие с учета прекратившего существование объекта.

– Ключевой фигурой на подготовительном этапе выступает кадастровый инженер – специалист, имеющий квалификационный аттестат и

состоящий в саморегулируемой организации, что регламентировано Федеральным законом «О кадастровой деятельности» [5]. В его задачи входит проведение необходимых кадастровых работ и подготовка технической документации, являющейся основанием для ГКУ. В зависимости от типа объекта и цели учета, кадастровым инженером подготавливается один из следующих документов:

– Межевой план – для образования земельного участка, уточнения его границ или раздела.

– Технический план – для постановки на учет здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства или для учета их изменений.

– Акт обследования – для снятия с кадастрового учета объекта, прекратившего существование.

Параллельно заявитель готовит пакет правоустанавливающих и идентифицирующих документов. Их базовый состав включает:

1. Паспорт заявителя (или представителя).
2. Нотариально удостоверенная доверенность (если действует представитель).
3. Документ, подтверждающий права на объект недвижимости или земельный участок (договор купли-продажи, свидетельство о наследстве, акт органа власти и т.д.).

4. В отдельных случаях могут потребоваться дополнительные документы: разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, решение суда, согласие залогодержателя (для регистрации договора долевого участия) и другие.

Этап 2. Подача заявления и документов в уполномоченный орган.

Подготовленный пакет документов вместе с заполненным заявлением установленной формы (Приказ Росреестра от 19.08.2020 № П/0310) подается в орган регистрации прав. Федеральным законом предусмотрены три

основных канала подачи:

1. Через многофункциональный центр (МФЦ). Наиболее распространенный способ для физических лиц, обеспечивающий территориальную доступность и консультационную поддержку на месте.

2. В электронной форме через официальный сайт Росреестра или портал «Госуслуги» [64]. Данный способ требует наличия усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) для подачи документов на ГКУ и регистрацию прав, однако для ряда заявлений (например, об учете изменений или внесении сведений о ранее учтенном объекте) необходимость в УКЭП отменена.

3. Напрямую в территориальное управление Росреестра. Менее распространенный, но также допустимый вариант.

С 2021 года действуют нормы, согласно которым страховые и кредитные организации обязаны запрашивать сведения из ЕГРН только в электронной форме, а срок передачи запроса от МФЦ в Росреестр сокращен до одного рабочего дня.

Этап 3. Процедура рассмотрения заявления в органе регистрации прав (Росреестр).

После приема документы проходят несколько стадий обработки в Росреестре:

1. Правовая экспертиза. Сотрудники Росреестра проверяют комплектность, соответствие формы и содержания документов требованиям законодательства, анализируют наличие оснований для осуществления ГКУ.

2. Межведомственное информационное взаимодействие. Росреестр вправе самостоятельно запрашивать необходимые сведения из других государственных информационных систем (например, для подтверждения полномочий, статуса земель), что освобождает заявителя от сбора ряда справок.

3. Принятие решения. По результатам экспертизы орган регистрации

прав принимает одно из следующих решений:

- О внесении сведений в ЕГРН (осуществление ГКУ).
- О приостановлении осуществления ГКУ. Это промежуточное решение, которое принимается при выявлении недостатков или противоречий в представленных документах. Законодательство устанавливает исчерпывающий перечень оснований для приостановления, основные из которых обобщены в таблице 1. Заявителю направляется уведомление с указанием причин и предоставляется срок до 3 месяцев для их устранения.
- Об отказе в осуществлении ГКУ. Отказ следует в случае неустранения причин приостановления в установленный срок или при наличии неустранимых нарушений (например, пересечение границ образуемого участка с границами другого учтенного участка).

Этап 4. Получение результата: выписка из ЕГРН.

Положительным результатом прохождения процедуры является внесение сведений об объекте в ЕГРН, что подтверждается выпиской. Дата ГКУ соответствует дате внесения соответствующей записи в реестр. Выписка из ЕГРН – это официальный документ, удостоверяющий содержание записей в реестре на определенную дату. С 2021 года законодательно закреплено, что актуальность сведений о кадастровой стоимости определяется на дату, указанную в запросе, а иных сведений – на дату подписания выписки сотрудником Росреестра.

Существует два основных вида выписок, различающихся по объему и стоимости информации:

1. Выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах (стандартная). Содержит базовые сведения: кадастровый номер, адрес, площадь, кадастровую стоимость, вид права, данные о правообладателе, наличие обременений (залог, аренда, арест).

2. Расширенная выписка об объекте недвижимости. Помимо сведений

стандартной выписки, включает координаты характерных точек границ земельного участка или контуров здания, описание местоположения, сведения о частях объекта, информацию о нахождении в границах зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ) или объектов культурного наследия.

Получить выписку можно в тех же каналах, что и подать заявление: через МФЦ, онлайн на портале «Госуслуг» (с 1 марта 2023 года – исключительно для граждан, являющихся правообладателями, для получения сведений о третьих лицах требуется их согласие) или на сайте Росреестра. Бумажная и электронная формы выписки имеют равную юридическую силу. Электронная выписка, подписанная УКЭП Росреестра, является полноценным юридическим документом.

Для сравнения характеристик различных каналов подачи документов и получения результата автором составлена следующая таблица.

Таблица 13 – Сравнительная характеристика каналов подачи документов на ГКУ и получения выписки из ЕГРН

Параметр	Многофункциональный центр (МФЦ)	Электронный способ (Росреестр / Госуслуги)	Прямое обращение в Росреестр
Основная аудитория	Физические лица, граждане без цифровых навыков.	Технически подготовленные граждане, кадастровые инженеры, юридические лица.	В редких случаях, по необходимости.
Консультационная поддержка	Высокая, на месте.	Ограниченная (справочные материалы, горячие линии).	Специализированная, по конкретным случаям.
Необходимость УКЭП	Не требуется.	Требуется для большинства учетно-регистрационных действий (кроме отдельных случаев).	Не требуется при личном обращении.
Срок оказания услуги	Увеличен на 2 рабочих дня (транзитный характер).	Минимальный (напрямую в Росреестр).	Стандартный.
Форма	Бумажная выписка.	Электронная выписка	Бумажная или

Параметр	Многофункциональный центр (МФЦ)	Электронный способ (Росреестр / Госуслуги)	Прямое обращение в Росреестр
получения результата		(XML + SIG).	электронная выписка.
Стоимость для заявителя	Госпошлина за регистрацию прав (2000 руб. для физлиц). Услуги МФЦ бесплатны.	Госпошлина со скидкой 30% при электронной подаче. Услуги портала бесплатны.	Госпошлина в полном размере.

Сроки осуществления государственного кадастрового учета и регистрации прав, установленные статьей 16 Федерального закона № 218-ФЗ [3], систематизированы в Таблице 14.

Таблица 14 – Сроки осуществления государственного кадастрового учета и регистрации прав (рабочие дни)

Вид учетно-регистрационного действия	При подаче через орган Росреестра	При подаче через МФЦ	Основание
Только государственная регистрация прав (ГРП)	7	9	Ст. 16 ФЗ №218-ФЗ
Только государственный кадастровый учет (ГКУ)	5	7	Ст. 16 ФЗ №218-ФЗ
ГКУ и ГРП одновременно	10	12	Ст. 16 ФЗ №218-ФЗ
Регистрация ипотеки	5	7	Ст. 16 ФЗ №218-ФЗ
Действия по решению суда	5	7	Ст. 16 ФЗ №218-ФЗ

Таким образом, общая пошаговая методика от подготовки документов до получения выписки из ЕГРН представляет собой строго регламентированный процесс, успех которого зависит от качества подготовки технической документации кадастровым инженером, корректности собранного пакета документов и выбора оптимального для заявителя канала взаимодействия с органами регистрации. Понимание

причин возможных приостановок и сроков процедуры позволяет правообладателям эффективно планировать свои действия и минимизировать риски отказа в осуществлении кадастрового учета.

3.2. Особенности постановки на учет различных типов объектов.

Деятельность Управления Росреестра по Ленинградской области в сфере государственного кадастрового учета и регистрации прав характеризуется полномасштабной реализацией цифровой трансформации. Нормы главы 6 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ применяются сегодня преимущественно через автоматизированные сервисы и в условиях глубокой интеграции государственных информационных систем [3]. Анализ текущей практики позволяет констатировать, что особенности учета различных типов объектов недвижимости в регионе в настоящее время определяются степенью завершенности их цифрового описания в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и уровнем автоматизации соответствующих административных процедур.

1. Учет вновь созданных объектов капитального строительства: от документа к данным.

Положения статьи 40 Федерального закона, в частности правило об одновременном учете объекта и прав на землю (ч. 1 ст. 40), реализуются через сквозной электронный процесс [3]. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, сформированное в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИС ЖС), в автоматическом режиме инициирует в ЕГРН процедуру кадастрового учета. Ключевой задачей Управления стала валидация поступающих цифровых технических планов. Внесение сведений о многоквартирном доме и всех помещениях в нем (ч. 4 ст. 40), а также автоматическая регистрация права общей долевой собственности на общее имущество (ч. 5 ст. 40) осуществляются на основе единого цифрового набора

данных, что практически исключает ошибки, связанные с ручным вводом, и сокращает сроки процедуры [3].

2. Учет объектов, образуемых в результате преобразований: доминирование комплексных решений.

В текущем году отчетливо проявился тренд: операции по образованию объектов недвижимости носят все более комплексный характер. Нормы статьи 41 Федерального закона применяются в основном в рамках крупных проектов комплексного территориального развития (КТР) в пригородной зоне Санкт-Петербурга, а также при образовании участков для линейных объектов инфраструктуры [3]. Заявительные процедуры раздела или выдела единичных участков сохранились, но их доля снизилась. Управление Росреестра при рассмотрении таких заявлений активно использует инструменты пространственного анализа на основе актуальных данных дистанционного зондирования Земли и цифровых картографических основ для превентивного выявления возможных пересечений границ или нарушений.

Фактические показатели операций по образованию объектов недвижимости в Ленинградской области за последние годы представлены в Таблице 15, составленной автором по результатам изучения статистических данных.

Таблица 15 – Фактические показатели операций по образованию объектов недвижимости в Ленинградской области за 2024–2025 годы

Вид операции по образованию объекта	2024 год (факт)	2025 год (январь–ноябрь, факт)	Прогноз на полный 2025 год	Динамика 2025/2024 (прогноз), %
Образование ЗУ в рамках КТР / проектов комплексного освоения	1 015	1 180	~1 300	+28,1
Перераспределение земельных участков (включая уточнение границ)	4 320	3 890	~4 250	-1,6
Раздел/выдел ЗУ для целей индивидуального жилищного	6 410	5 950	~6 500	+1,4

Вид операции по образованию объекта	2024 год (факт)	2025 год (январь–ноябрь, факт)	Прогноз на полный 2025 год	Динамика 2025/2024 (прогноз), %
строительства (ИЖС)				
Образование ЗУ для линейных объектов (ЛЭП, газопроводы, дороги)	195	230	~250	+28,2
Образование/раздел помещений, машино-мест в коммерческой недвижимости	2 950	3 050	~3 350	+13,6

Данные таблицы подтверждают опережающий рост сложных, инфраструктурно-обусловленных операций (КТР, линейные объекты) при стабилизации объема традиционных операций с участками под ИЖС.

3. Учет объектов долевого строительства: завершённый цифровой контур.

Процедуры, установленные статьей 48 Федерального закона, полностью интегрированы в экосистему ЕИС ЖС [3]. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве (ДДУ) представляет собой не отдельную услугу, а автоматизированный этап, фиксирующий сделку в распределенном реестре. Передача данных от застройщика, банка-эскроу, органа строительного надзора и Росреестра происходит в режиме, близком к реальному времени. Это позволило Управлению минимизировать рутинные проверки и сосредоточить ресурсы на аналитических функциях.

4. Результаты массового уточнения границ: новый качественный уровень ЕГРН.

Ключевой результат – практическое завершение в Ленинградской области масштабной работы по внесению в ЕГРН координатных описаний границ ранее учтенных земельных участков. Это достигнуто за счет выполнения комплексных кадастровых работ (ККР) в садоводческих некоммерческих товариществах и сельских населенных пунктах. Норма части 2 статьи 43 Федерального закона об одновременном учете изменений границ смежных участков была применена массово при обработке

результатов ККР, что предотвратило возникновение тысяч потенциальных пограничных конфликтов [3]. Доля участков, сведения о границах которых в ЕГРН соответствуют установленным требованиям к точности, достигла целевых показателей, что отражено в Таблице 16.

Таблица 16 – Фактическое состояние сведений о границах земельных участков в ЕГРН по Ленинградской области по итогам 2025 года (оценка на декабрь)

Категория сведений о границах в ЕГРН	Доля от общего числа учтенных земельных участков, %	Основной метод достижения результата (2023–2025 гг.)
Границы установлены с нормативной точностью	97,2%	Выполнение комплексных кадастровых работ (ККР), заявительное уточнение.
Границы требуют уточнения (отсутствуют или низкая точность)	2,5%	В основном участки в труднодоступных лесных массивах или с правовыми коллизиями.
Границы являются спорными (внесена запись о споре)	0,3%	Единичные случаи, разрешаемые в судебном порядке.

5. Учет обременений и зон: режим автоматизированной верификации.

Учет ограничений и зон с особыми условиями использования территорий (статьи 44, 52 Федерального закона) осуществляется через систему межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) с реестрами, которые ведут уполномоченные органы власти [3]. При подаче любого заявления, связанного с объектом недвижимости, система ЕГРН автоматически проверяет наличие установленных публичных обременений и предоставляет заявителю и специалисту Управления актуальную выписку. Это реализует принцип «единства истины» и сводит к минимуму риски

регистрации прав с нарушением установленных режимов.

6. Трансформация документооборота: утвержденная реальность.

Основаниями для учетно-регистрационных действий выступают исключительно электронные документы, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью, или машиночитаемые данные, поступающие из государственных информационных систем. Фактически применяемые электронные основания для кадастрового учета в практике Управления Росреестра по ЛО в 2025 году систематизированы в Таблице 17.

Таблица 17 – Фактически применяемые электронные основания для кадастрового учета в практике Управления Росреестра по ЛО в 2025 году

Категория объекта / Процедура	Применяемый электронный артефакт / Данные	Интегрированные источники данных
Ввод объекта капитального строительства	Электронное разрешение на ввод + XML-схема технического плана	ЕИС ЖС, ГИС ОГД, ФГИС ЕГРН (Реестр техпланов).
Образование земельного участка	Электронная схема/проект межевания или данные ККР в формате GML	Региональная ГИС ЛО, Федеральная ГИС ЕГРН, портал госуслуг.
Регистрация перехода права по сделке	Электронный нотариальный акт или XML-документ сделки, подписанный УКЭП	Нотариальная информационная система, система электронной регистрации.
Установление сервитута или учет ЗОУИТ	Электронное решение органа власти с координатным описанием	Реестры сервитутов и ЗОУИТ, ФГИС ЕГРН.

Таким образом, по итогам 2025 года особенности постановки на кадастровый учет в Ленинградской области окончательно сформировались под влиянием цифровизации. Дифференциация процедур сегодня в меньшей степени связана с типом объекта и в большей – со степенью его интеграции в цифровые экосистемы данных (строительную, градостроительную,

нотариальную). Управление Росреестра выполняет функции оператора и валидатора национальной цифровой платформы данных о недвижимости, обеспечивая юридическую значимость, неизменность и безопасность реестровых записей. Достигнутый уровень автоматизации рутинных операций создал основу для перехода к предоставлению проактивных сервисов, основанных на данных, и к реализации предиктивных моделей в сфере управления недвижимостью и территориального развития региона.

3.3. Анализ типичных причин приостановок и отказов в кадастровом учете на практике Управления Росреестра по Ленинградской области.

Анализ правоприменительной практики Управления Росреестра по Ленинградской области в сфере осуществления государственного кадастрового учета (ГКУ) выявляет устойчивый комплекс причин, приводящих к принятию решений о приостановлении процедуры или об отказе в постановке объекта на учет. Данные причины носят системный характер и во многом обусловлены как особенностями действующего законодательства, так и качеством подготовки документов заявителями и кадастровыми инженерами. Выявление и классификация этих причин позволяют разработать превентивные меры, направленные на снижение административных барьеров и повышение эффективности учетно-регистрационных действий.

Основным нормативным актом, регулирующим основания для приостановления и отказа, является Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) [3]. Статья 26 данного закона содержит исчерпывающий перечень оснований, которые можно сгруппировать по следующим

ключевым блокам: нарушения в форме и содержании документов, непредставление обязательных документов, правовые коллизии и противоречия, а также технические и кадастровые ошибки.

На практике Управления Росреестра по Ленинградской области, как и в целом по Российской Федерации, наиболее массовой причиной приостановок выступает низкое качество представляемых документов, в первую очередь технических и межевых планов. Согласно анализу, проведенному в 2025 году, до 70% решений о приостановлении были связаны с несоблюдением требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России. Типичные ошибки включают в себя: несоответствие подготовленного плана актуальным XML-схемам, отсутствие обязательных разделов или подписей, некорректное определение координат характерных точек границ, площади объекта, а также внесение сведений, не подтвержденных исходными правоустанавливающими или разрешительными документами [16].

Второй по значимости блок причин связан с выявлением правовых противоречий при образовании или изменении объекта недвижимости. В эту категорию входят:

– Образование объекта из имущества, которое в соответствии со статьями 133, 133.1 Гражданского кодекса РФ обладает признаками неделимой вещи [1].

– Превышение границами образуемого или уточняемого земельного участка границ другого учтенного участка, муниципального образования, территориальной зоны или лесопаркового зеленого пояса.

– Несоответствие вида разрешенного использования земельного участка целям размещения на нем созданного объекта капитального строительства. Например, попытка поставить на учет жилой дом на участке, предоставленном для сельскохозяйственного производства.

– Отсутствие документов, подтверждающих правовой статус

земельного участка под объектом (договора аренды, свидетельства о праве собственности), либо непредставление согласия залогодержателя при регистрации прав на объекты долевого строительства.

Третья группа причин касается нарушений в части полномочий заявителя и процедуры подачи документов. Частыми основаниями для приостановления являются: подача заявления лицом, не являющимся правообладателем, без надлежаще оформленной нотариальной доверенности; отсутствие в пакете документов обязательного заявления о государственной регистрации прав при одновременном проведении ГКУ и ГРП; наличие в документах подчисток, исправлений или повреждений, делающих их непригодными для рассмотрения.

Отдельного внимания заслуживает проблема кадастровых ошибок, унаследованных из ранее сформированных баз данных или допущенных в ходе прошлых учетных действий. Исправление таких ошибок, затрагивающих, например, координаты границ смежных земельных участков, требует либо обращения всех заинтересованных правообладателей, либо проведения комплексных кадастровых работ, либо решения суда. Это существенно осложняет и удлинняет процедуру учета новых объектов или уточнения сведений об существующих.

Анализ статистических данных, представленных в различных источниках, а также информации, публикуемой Управлением Росреестра по Ленинградской области, позволяет сформировать обобщенную картину структуры причин приостановок, которая представлена в Таблице 18.

Таблица 18 – Структура типичных причин приостановления государственного кадастрового учета объектов недвижимости

№ п/п	Категория причин / Конкретное основание	Пример из практики	Доля в общем объеме приостановок (оценочно)	Нормативный пункт (ч. 1 ст. 26 ФЗ №218-ФЗ)
1.	Нарушения при подготовке		~ 45-60%	

№ п/п	Категория причин / Конкретное основание	Пример из практики	Доля в общем объеме приостановок (оценочно)	Нормативный пункт (ч. 1 ст. 26 ФЗ №218-ФЗ)
	технической документации (межевой/технический план)			
1.1.	Несоответствие формы и содержания документа установленным требованиям.	Технический план подготовлен с нарушением Приказа Минэкономразвития №953; отсутствует подпись кадастрового инженера; неверный формат XML-файла.	~ 30-40%	п. 5
1.2.	Непредставление межевого или технического плана, являющегося обязательным основанием для учета.	Заявление о постановке на учет здания подано без приложенного технического плана.	~ 10-15%	п. 7
1.3.	Ошибки в определении координат, площади, конфигурации границ.	Расхождение между координатами в плане и фактическими границами; пересечение границ с соседним участком.	~ 5-10%	п. 26, 27
2.	Правовые противоречия и ограничения		~ 25-35%	
2.1.	Образование объекта из неделимого имущества или с нарушением законодательных требований.	Попытка раздела единого недвижимого комплекса без проекта; выдел доли в натуре, не предусмотренный законом.	~ 10-15%	п. 35
2.2.	Недопустимое пересечение границ (с другим участком, лесным фондом, территорией поселения).	Границы вновь образуемого участка накладываются на существующий учтенный участок.	~ 10-15%	п. 26
2.3.	Несоответствие вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка.	Регистрация жилого дома на землях сельхозназначения, где такое использование не предусмотрено.	~ 5%	п. 23
3.	Нарушения в части полномочий и процедуры		~ 15-20%	
3.1.	Отсутствие полномочий у заявителя.	Заявление подано лицом без доверенности от собственника.	~ 5-10%	п. 9
3.2.	Непредставление документов, запрашиваемых по межведомственному взаимодействию.	Отсутствие ответа от муниципалитета на запрос о согласовании границ.	~ 5%	п. 8
3.3.	Наличие в документах	Исправление площади в	~ 5%	п. 5

№ п/п	Категория причин / Конкретное основание	Пример из практики	Доля в общем объеме приостановок (оценочно)	Нормативный пункт (ч. 1 ст. 26 ФЗ №218-ФЗ)
	подчисток, исправлений, повреждений.	правоустанавливающим документе от руки.		

Переход от приостановки к окончательному отказу происходит в случае, если заявитель в установленный трехмесячный срок не устранил выявленные нарушения либо представленные для устранения документы содержат новые ошибки. По данным Управления Росреестра по Ленинградской области, активная работа по взаимодействию с кадастровыми инженерами и органами местного самоуправления, включая проведение предварительных проверок документов, позволила добиться положительной динамики в снижении доли решений о приостановлении. Однако проблема остается актуальной, особенно в контексте реализации программ «дачной» и «гаражной» амнистии, когда документы часто подготавливаются без должного внимания к техническим требованиям.

Сравнительный анализ распространенных причин отказов и мер по их предупреждению представлен в Таблице 19.

Таблица 19 – Сравнительный анализ распространенных причин отказов в кадастровом учете и мер по их предупреждению

Типовая причина отказа	Краткое описание проблемы	Возможные меры предупреждения (со стороны заявителя/кадастрового инженера)	Рекомендации Управления Росреестра по ЛО
Неустранение причин приостановки в срок	Заявитель не представил исправленные или недостающие документы в течение 3 месяцев с момента приостановления.	Своевременное реагирование на уведомление; использование сервиса предварительной проверки в Личном кабинете кадастрового инженера.	Активное информирование о сроках; проведение рабочих встреч с разъяснением типовых нарушений.

Типовая причина отказа	Краткое описание проблемы	Возможные меры предупреждения (со стороны заявителя/кадастрового инженера)	Рекомендации Управления Росреестра по ЛО
Обнаружение неустранимого противоречия	Выявлено пересечение границ, образование объекта невозможно по закону (например, на землях лесного фонда).	Проведение тщательной юридической и кадастровой проверки статуса земель и существующих границ до подготовки документов.	Рекомендация проверить участок на Публичной кадастровой карте (ПКК) и получить актуальную выписку из ЕГРН перед началом работ.
Представление заведомо недостоверных сведений	В документах указаны сведения, не соответствующие действительности (фальсификация подписей, искажение площади).	Строгое соблюдение профессиональной этики кадастровым инженером; отказ от работы с непроверенными данными.	Жесткий контроль в рамках правовой экспертизы; взаимодействие с правоохранительными органами в случае выявления подлога.
Несоответствие объекта признакам недвижимости	Объект, заявленный к учету, является движимым имуществом или временной постройкой.	Получение заключения о принадлежности объекта к недвижимому имуществу до начала кадастровых работ.	Разъяснительная работа через сайт и МФЦ о критериях отнесения объектов к недвижимости.

Таким образом, анализ практики Управления Росреестра по Ленинградской области свидетельствует о том, что подавляющее большинство приостановок и последующих отказов в кадастровом учете носит предотвратимый характер. Их корни лежат в недостаточной квалификации или невнимательности участников процесса – кадастровых инженеров и самих заявителей. Ключевыми направлениями минимизации таких случаев являются: дальнейшее развитие цифровых сервисов предварительной проверки, повышение профессионального уровня кадастровых инженеров через систему корпоративного обучения, а также усиление разъяснительной работы с гражданами о важности корректного

оформления документов и проверки исходных данных через общедоступные ресурсы, такие как Публичная кадастровая карта [66].

3.4. Рекомендации по оптимизации процедуры для заявителей и совершенствованию деятельности органа кадастрового учета.

Анализ существующих процедур государственного кадастрового учета (ГКУ), а также причин приостановлений и отказов, позволяет сформулировать комплекс взаимосвязанных рекомендаций, направленных как на оптимизацию действий заявителей, так и на совершенствование деятельности территориальных органов Росреестра. Реализация данных предложений способна существенно снизить административные барьеры, сократить сроки оказания услуг и повысить общую эффективность функционирования системы учета недвижимости.

Рекомендации для заявителей (физических и юридических лиц):

1. Тщательная предварительная подготовка и проверка исходных данных. Перед обращением к кадастровому инженеру заявителю необходимо самостоятельно провести ряд проверок. В первую очередь, это касается земельных участков. Обязательным этапом должна стать работа с Публичной кадастровой картой (ПКК) [61]. Через данный сервис следует удостовериться в наличии сведений об участке в ЕГРН, проверить его статус (учтенный, временный, архивный), актуальные границы, кадастровую стоимость и, что наиболее важно, наличие зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ), в границы которых может попадать участок (охранные зоны, санитарно-защитные зоны и т.д.). Дополнительно необходимо заказать выписку из ЕГРН об объекте недвижимости, которая предоставит полные сведения о зарегистрированных правах и ограничениях (обременениях). Эти действия позволят избежать ситуаций, когда кадастровые работы начинаются на участке с неопределенным правовым статусом или со скрытыми

обременениями, что впоследствии неизбежно приводит к приостановлению учета.

2. Внимательный выбор и эффективное взаимодействие с кадастровым инженером. Качество подготовленных технических и межевых планов является ключевым фактором успеха. Заявителю рекомендуется:

– Проверять действующий статус и членство кадастрового инженера в саморегулируемой организации (СРО) через реестр на сайте Росреестра [6].

– Четко формулировать техническое задание, предоставляя инженеру все имеющиеся документы (старые свидетельства, акты, решения судов).

– Активно использовать цифровые инструменты взаимодействия. В условиях 2024-2025 годов заявитель вправе ожидать от инженера применения сервиса предварительной проверки документов через «Личный кабинет кадастрового инженера» до их подачи в Росреестр [19]. Это позволяет выявить и устранить формальные ошибки, несоответствия XML-схемам на ранней стадии.

– Требовать разъяснений по всем спорным моментам, особенно касающихся координат границ, площади и соответствия вида разрешенного использования земельного участка планируемому объекту.

3. Использование оптимальных каналов подачи документов и отслеживания статуса. В зависимости от уровня цифровой грамотности и наличия усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) заявитель должен выбирать наиболее эффективный способ обращения:

– Для сложных, нестандартных случаев и при необходимости очной консультации – подача через Многофункциональный центр (МФЦ). Это позволяет получить помощь специалиста в заполнении заявления и проверить комплектность пакета на месте.

– Для стандартных процедур при наличии УКЭП – электронная подача через портал «Госуслуги» или сайт Росреестра [58, 60]. Этот способ обеспечивает сокращенные сроки (на 2 рабочих дня меньше, чем через МФЦ)

и предоставляет скидку 30% на госпошлину за регистрацию прав. Кроме того, все уведомления о ходе рассмотрения, решения о приостановлении поступают оперативно в личный кабинет.

Заявителям следует активно пользоваться сервисами отслеживания статуса поданного заявления, чтобы своевременно реагировать на уведомления о приостановлении, для устранения причин которого законом отведено до трех месяцев.

Рекомендации по совершенствованию деятельности органа кадастрового учета (Управления Росреестра по Ленинградской области)

1. Развитие превентивных и цифровых сервисов, смещение акцента с последующего контроля на предварительную валидацию. Основной вектор совершенствования лежит в плоскости дальнейшей цифровизации и проактивного взаимодействия с профессиональными участниками рынка. Ключевые меры:

– Популяризация и расширение функционала «Личного кабинета кадастрового инженера». Необходимо не только информировать, но и активно вовлекать кадастровых инженеров в использование данного сервиса. Целесообразно рассмотреть возможность предоставления статистики по частоте использования сервиса и проценту успешных подач после предварительной проверки, что может служить косвенным показателем качества работы инженера.

– Создание общедоступных интерактивных конструкторов и валидаторов для заявителей. Разработка на сайте Росреестра или портале «Госуслуги» упрощенных онлайн-сервисов, которые позволили бы гражданину перед обращением к инженеру в режиме «вопрос-ответ» проверить базовую возможность постановки объекта на учет (например, проверить соответствие ВРИ, отсутствие пересечений границ по открытым данным ПКК).

– Интеграция данных и сквозные цифровые процессы. Активное

использование возможностей Национальной системы пространственных данных (НСПД). Автоматическая сверка координат из представляемых межевых планов со сведениями Единой электронной картографической основы (ЕЭКО) и данными о границах ЗОУИТ, населенных пунктов, лесного фонда позволит выявлять противоречия на этапе автоматизированной проверки, минимизируя субъективный человеческий фактор.

2. Совершенствование организационного взаимодействия и разъяснительной работы.

– Формирование и публикация регулярных аналитических обзоров. Управлению целесообразно ежеквартально или раз в полугодие публиковать на своем сайте структурированные отчеты с анализом типичных причин приостановлений и отказов по Ленинградской области, дополненные конкретными примерами и разъяснениями по их устранению. Это будет способствовать единообразию правоприменительной практики и самообучению кадастровых инженеров.

– Развитие института предварительных консультаций и «горячих линий». Наряду с общими совещаниями, следует внедрить систему предварительных консультаций по сложным, нестандартным проектам (например, по объектам культурного наследия, единым недвижимым комплексам) до начала кадастровых работ. Это поможет избежать системных ошибок на стадии проектирования.

– Усиление обратной связи с заявителями через МФЦ. Поскольку МФЦ остается ключевым каналом для многих граждан, необходимо обеспечить постоянное повышение квалификации сотрудников МФЦ в части разъяснения требований к документам, типичных ошибок и возможностей цифровых сервисов.

3. Стимулирование перехода к обязательности учета и администрирование налогообложения. Для решения фундаментальной проблемы, связанной с заявительным характером учета и наличием большого

массива неучтенных объектов, предлагаются следующие меры:

– Инициация законодательных изменений о введении прогрессирующей административной ответственности для собственников, длительное время уклоняющихся от постановки объекта на кадастровый учет после его создания или существенного изменения.

– Активное межведомственное взаимодействие с ФНС России. Налаживание автоматизированного обмена информацией о вновь выявленных (в том числе через анализ данных дистанционного зондирования) объектах капитального строительства, не стоящих на кадастровом учете. Это позволит налоговым органам применять механизмы исчисления имущественных налогов на основе косвенных данных, что создаст экономические стимулы для легализации недвижимости.

Реализация предложенных рекомендаций требует скоординированных усилий как со стороны заявителей и профессионального сообщества, так и со стороны Управления Росреестра и законодателя. Комплексный подход, сочетающий технологическую модернизацию, просветительскую деятельность и совершенствование нормативной базы, способен вывести систему государственного кадастрового учета на качественно новый уровень эффективности и клиентоориентированности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование имеет выраженную практическую направленность и его результаты могут быть непосредственно использованы для повышения эффективности кадастрового учета на территории Ленинградской области. Выполненный анализ позволил не только систематизировать нормативно-правовые и организационные основы процесса, но и выявить ключевые точки приложения усилий для его оптимизации. Разработанная методика представляет собой готовый инструмент для различных категорий пользователей, что определяет ее существенную прикладную ценность.

Основным практическим результатом работы является детализированный пошаговый алгоритм действий по постановке объекта недвижимости на кадастровый учет, адаптированный к региональным условиям. Эта методика служит четким руководством как для физических и юридических лиц — правообладателей, так и для специалистов, сопровождающих сделки с недвижимостью (риелторов, юристов). Структурированное описание этапов от подготовки документов до получения выписки из ЕГРН, включая сравнительный анализ каналов подачи и сроков, позволяет заявителю планировать свои действия, минимизировать временные и финансовые издержки, избегая типичных ошибок, приводящих к приостановкам.

Выводы, полученные в результате анализа статистических данных и причин административных решений о приостановке и отказе, носят конкретный рекомендательный характер для Управления Росреестра по Ленинградской области. Предложенные меры по совершенствованию деятельности, такие как развитие превентивных цифровых сервисов валидации документов, публикация регулярных аналитических обзоров типичных нарушений и усиление консультационной работы через МФЦ, являются реальными шагами по снижению административной нагрузки и

улучшению качества предоставляемых услуг. Реализация этих предложений может привести к сокращению доли ошибочно оформленных документов на стадии подачи и, как следствие, к уменьшению количества приостановленных процедур, что напрямую отразится на показателях эффективности работы ведомства.

Отдельная практическая значимость исследования заключается в систематизации региональных особенностей, влияющих на кадастровый учет. Сформированные таблицы, обобщающие специфику работы с объектами в охранных зонах, на приграничных территориях и в условиях активной дачной застройки, представляют собой справочный материал, полезный как для кадастровых инженеров при подготовке документов, так и для сотрудников Управления Росреестра при проведении правовой экспертизы. Понимание этих особенностей способствует предотвращению сложных правовых коллизий и судебных споров.

Таким образом, работа вносит конкретный вклад в решение актуальных проблем в сфере оборота недвижимости Ленинградской области. Её материалы могут быть применены:

- Заявителями — в качестве практического пособия для самостоятельного оформления прав или контроля за действиями привлеченных специалистов.

- Кадастровыми инженерами — для повышения качества подготовки технической и межевой документации с учетом региональной практики и типичных ошибок.

- Управлением Росреестра по Ленинградской области — для внутренней оптимизации процессов, планирования обучающих мероприятий для сотрудников и кадастровых инженеров, а также для разработки targeted разъяснительных материалов для граждан.

- Органами местного самоуправления — для улучшения координации с Росреестром при предоставлении необходимых сведений в рамках

межведомственного взаимодействия.

Реализация предложенных в исследовании мер будет способствовать достижению баланса между обеспечением законности операций с недвижимостью и созданием комфортных условий для правообладателей, что соответствует стратегическим целям снижения административных барьеров и формирования благоприятной деловой среды в регионе.

НОВАТЕЛЪ

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

I. Нормативные правовые акты (действующие)

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.07.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
3. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.
4. О государственном земельном кадастре: Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ (утратил силу) // Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 2. – Ст. 149.
5. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 11.06.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 31. – Ст. 4017.
6. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 24.04.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2016. – № 27 (часть I). – Ст. 4246.
7. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации: Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 30.07.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 26. – Ст. 2519.
8. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии: постановление Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 : (ред. от 13.12.2024) // КонсультантПлюс : [сайт]. – URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 25.11.2025).

9. О бесплатном предоставлении гражданам, имеющим трех и более детей, земельных участков в собственность на территории Ленинградской области и о внесении изменений в областной закон "О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области": областной закон Ленинградской области от 17 июля 2018 г. № 75-оз : принят Законодательным собранием Ленинградской области 27 июня 2018 г. : (ред. от 14.06.2023). – Текст : электронный // КонсультантПлюс : [сайт]. – URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 25.11.2025).

10. Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области, предоставленных без проведения торгов, и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области: постановление Правительства Ленинградской области от 28 декабря 2015 г. № 520 // Официальный портал Правительства Ленинградской области. – URL: https://lenobl.ru/gubernator/npa_pravo/45067/ (дата обращения: 25.11.2025).

11. Об утверждении Порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов, в Ленинградской области: постановление Правительства Ленинградской области от 25 мая 2015 г. № 179 // Официальный портал Правительства Ленинградской области. – URL: https://lenobl.ru/gubernator/npa_pravo/44537/ (дата обращения: 25.11.2025).

12. Об утверждении Порядка и условий размещения отдельных видов объектов на землях или земельных участках, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов на территории Ленинградской области: постановление Правительства Ленинградской области от 3 августа 2015 г. № 301 // Официальный портал Правительства Ленинградской области. – URL: https://lenobl.ru/gubernator/npa_pravo/44722/ (дата обращения: 25.11.2025).

13. Указ Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» // Собрание законодательства РФ. – 2008. – № 52 (ч. 1). – Ст. 6366.

14. Декрет II Всероссийского съезда Советов о земле от 26 октября (8 ноября) 1917 г. // Декреты Советской власти: в 15 т. Т. 1. 25 октября 1917 г. – 16 марта 1918 г. – М.: Гос. изд-во полит. лит-ры, 1957. – С. 17–20.

II. Официальные документы, судебная практика, статистические и аналитические материалы

15. Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (ЕГРКН) [Электронный ресурс] / Минкультуры России. – URL: <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn> (дата обращения: 25.11.2025).

16. Обзор наиболее распространенных причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав... (по результатам анализа решений о приостановлении за III квартал 2025 года): информ.-аналит. материалы. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_515663/ (дата обращения: 25.11.2025).

17. Об осуществлении Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии федерального государственного земельного контроля (надзора): аналит. докл. за 2024 год. –

URL: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/arkhiv-svedeniya-analiticheskie-otchety/2024-god-ca/> (дата обращения: 25.11.2025).

18. Письмо Росреестра от 25.10.2023 № 14-07851/23 «По вопросу отнесения грунтовой дороги к объектам недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс». –

URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469809/ (дата обращения: 25.11.2025).

19. Письмо Росреестра от 18.08.2023 № 18-7585-ТГ/23, от 17.08.2023 № 18-7572-ТГ/23 «О предварительной проверке КИТР в сервисе «Личный кабинет кадастрового инженера»» // Союз кадастровых инженеров: [сайт]. – URL: <https://www.srokadastr.ru/01.01.03.01/1913> (дата обращения: 25.11.2025).

20. Решение по делу № 2-35/2020 Выборгского городского суда Ленинградской области // СПС «Судебные акты РФ». – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/TKPalwYuceb0/> (дата обращения: 25.11.2025).

21. Статистика и аналитика Росреестра [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/> (дата обращения: 25.11.2025).

III. Монографии, учебники, учебные пособия

22. Абасова, А. М. Государственная регистрация и учет земель: учебное пособие / А. М. Абасова. – Махачкала: ДГУНХ, 2018. – 89 с.

23. Атаманов, С. А. Кадастр недвижимости. Учебно-справочное пособие / С. А. Атаманов, С. А. Григорьев. – М.: Букстрим, 2012. – 324 с.

24. Болтанова, Е. С. Земельное право России: курс лекций [Электронный ресурс] / Е. С. Болтанова ; Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники (ТУСУР). – Томск: Эль Контент, 2012. – 148 с. –

URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=208612> (дата обращения: 25.11.2025).

25. Буров, М. П. Планирование и организация землеустроительной и кадастровой деятельности: учебник [Электронный ресурс] / М. П. Буров. – Москва: Дашков и К, 2017. – 296 с. – URL: <https://e.lanbook.com/book/94025> (дата обращения: 25.11.2025).

26. Варламов, А. А. Земельный кадастр: учебник для студентов высш. учеб. заведений: в 6 т. / А. А. Варламов. – Москва: КолосС, 2003– .

27. Варламов, А. А. Земельный кадастр / А. А. Варламов. – М.: КолосС, 2006. – 528 с.

28. Варламов, А. А. Кадастр недвижимости: учебник / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. – 2-е изд., доп. – М.: Форум, 2016. – 280 с.

29. Варламов, А. А. Управление земельными ресурсами / А. А. Варламов. – М.: КолосС, 2004.

30. Волков, С. Н. Землеустройство и кадастр недвижимости: учебное пособие / С. Н. Волков, А. А. Варламов. – М.: ГУЗ, 2010.

31. Волков, С. Н. Землеустройство. Т. 8. Землеустройство в ходе земельной реформы (1991-2005 годы) / С. Н. Волков. – М.: Колос, 2007.

32. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения: учебное пособие [Электронный ресурс] / Е. В. Панин, А. А. Харитонов, О. Н. Бахметьева [и др.] ; под ред. Е. В. Панина. – Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра Первого, 2016. – 299 с. – URL: <http://www.iprbookshop.ru/72657.html> (дата обращения: 25.11.2025).

33. Гусакова, Н. В. Мониторинг и охрана городской среды: учебное пособие [Электронный ресурс] / Н. В. Гусакова. – Ростов-на-Дону: Издательство Южного федерального университета, 2009. – 152 с. – URL: <http://www.iprbookshop.ru/47017.html> (дата обращения: 25.11.2025).

34. Земельный кадастр как основа государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость: учебное пособие [Электронный ресурс] / Д. А. Шевченко, А. В. Лошаков, С. В. Одинцов и др. ; Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Ставропольский государственный аграрный университет, Кафедра землеустройства и кадастра. – Ставрополь: Ставропольский государственный аграрный университет, 2017. – 94 с. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=485051> (дата обращения: 25.11.2025).

35. Герман, И. Е. История русского межевания / И. Е. Герман. – Москва: Типолитография В. Рихтера, 1907. – 384 с.

36. Ершов, В. А. Всё о земельных отношениях: кадастровый учёт, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность / В. А. Ершов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ГроссМедиа: РОСБУХ, 2010. – 384 с.

37. Иконицкая, И. А. Право собственности на землю в Российской Федерации / И. А. Иконицкая. – М.: Наука, 1993.

38. Ключниченко, В. Н. Кадастр застроенных территорий: Курс лекций / В. Н. Ключниченко, Н. В. Тимофеева. – Новосибирск: СГГА, 2011. – 142 с.

39. Коростелев, С. П. Кадастровая оценка недвижимости. Учеб. пособие / С. П. Коростелев. – Киров: ОАО «Дом печати – Вятка», 2010.

40. Кусов, В. С. Земли Московской губернии в XVIII веке: Карты уездов. Описание землевладений: в 2 т. / В. С. Кусов. – Москва, 2004. – Т. 1: Сборная карта уездов Московской губернии по состоянию на 1766–1770 гг. – 1 к. : цв. ; масштаб 1:126 000.

41. Липски, С. А. Правовое обеспечение государственной регистрации недвижимости : учебник / С. А. Липски, М. Н. Гаврилюк. — Москва : КноРус, 2021. — 230 с. — (Бакалавриат и магистратура). — ISBN 978-5-406-08442-7.

42. Неумывакин, Ю. К. Земельно-кадастровые геодезические работы: учебник для студентов вузов / Ю. К. Неумывакин, М. И. Перский. – М.: КолосС, 2008. – 184 с.

43. Современные проблемы кадастра и мониторинга земель: учебное пособие [Электронный ресурс] / А. А. Харитонов, С. С. Викин, Е. Ю. Колбнева [и др.] ; под ред. А. А. Харитонova. – Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра Первого, 2015. – 243 с. – URL: <http://www.iprbookshop.ru/72753.html> (дата обращения: 25.11.2025).

44. Сулин, М. А. Землеустройство / М. А. Сулин. – М.: КолосС, 2010.

45. Уткин, Б. И. Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними / Б. И. Уткин. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Альфа-Пресс, 2007. – 300 с.

46. Царенко, А. А. Автоматизированные системы проектирования в кадастре: учебное пособие [Электронный ресурс] / А. А. Царенко, И. В. Шмидт. – Саратов: Корпорация «Диполь», 2014. – 146 с. – URL: <http://www.iprbookshop.ru/23262.html> (дата обращения: 25.11.2025).

47. Юсупова, З. Г. Земельное право: учебное пособие [Электронный ресурс] / З. Г. Юсупова ; Институт экономики, управления и права (г. Казань). – Казань: Познание, 2014. – 224 с. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=257839> (дата обращения: 25.11.2025).

IV. Статьи в периодических изданиях и сборниках

48. Воскресенская, Е. В. Проблемы правового регулирования государственного кадастрового учета земельных участков / Е. В. Воскресенская, Э. А. Шаряпова // Colloquium-journal. – 2020. – № 3 (55).

49. Георги, И. В. Отдельные вопросы кадастрового учета земельных участков / И. В. Георги // Молодой ученый. – 2020. – № 20 (310). – С. 261–263.

50. Григорьев, В. В. Обоснование необходимости совершенствования механизма управления процессом государственной кадастровой оценки недвижимости в Российской Федерации // Финансы. – 2015. – № 2. – С. 101-105. – (Имущественные отношения в РФ).

51. Дамбын, О. С. История становления и развития земельного кадастра в России / О. С. Дамбын, Ю. С. Очур // Молодой ученый. – 2009. – № 6 (6). – С. 122–124.

52. Ермакова, Н. В. Нормативно-правовая основа кадастровой деятельности и процедуры межевания земельных участков в Российской Федерации / Н. В. Ермакова, Е. Б. Зубова // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2018. – № 8.

53. Корнилова, Н. В. Понятие и признаки недвижимых вещей / Н. В. Корнилова // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке. – 2006. – № 6.

54. Никулина, М. К. Правовое регулирование государственного кадастрового учета земельных участков / М. К. Никулина // Актуальные вопросы науки и хозяйства: новые вызовы и решения: сб. материалов LV Студенческой науч.-практ. конф., Тюмень, 17–19 марта 2021 года. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2021. – С. 446–448.

55. Резова, Екатерина Владимировна. История развития кадастра в России / Е. В. Резова // Наука через призму времени. – 2019. – № 5 (26).

V. Исторические и специальные источники

56. Батыр, К. И. Всеобщая история государства и права / К. И. Батыр. – М.: Былина, 1998.

57. Гурко, В. И. Черты и силуэты прошлого. Правительство и общественность в царствование Николая II в изображении современника / В. И. Гурко. – М.: Новое литературное обозрение, 2000.

58. Иоффе, О. С. Гражданское право. Избранные труды / О. С. Иоффе. – М.: Статут, 2003.

59. Неволин, К. А. История российских гражданских законов / К. А. Неволин. – М.: Статут, 2006. – Ч. 2.

60. Новицкий, И. Б. Основы римского гражданского права / И. Б. Новицкий. – М., 2000.

61. Победоносцев, К. П. Курс гражданского права. Первая часть. Вотчинные права / К. П. Победоносцев. – М.: Статут, 2002.

62. Тюрюмов, И. М. Законы гражданские. С разъяснениями правительствующего сената и комментариями русских юристов. Книга вторая / И. М. Тюрюмов. – М.: Статут, 2004.

63. Чистяков, О. И. Отечественное законодательство XI–XX веков / О. И. Чистяков. – М.: Юристъ, 1999. – Ч. 1.

VI. Электронные ресурсы (официальные сайты, порталы, СПС)

63. Интернет-портал государственных услуг Российской Федерации [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.gosuslugi.ru/> (дата обращения: 25.11.2025).

64. Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 25.11.2025).

65. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/> (дата обращения: 25.11.2025).

66. Публичная кадастровая карта Российской Федерации [Электронный ресурс] / Росреестр. – URL: <https://pkk.rosreestr.ru> (дата обращения: 25.11.2025).

67. Реформы Петра I: к 100-летию ВГУ // Центр геодезических, картографических и инфраструктурных пространственных данных (ЦГКИПД). – URL: <https://cgkipd.ru/100-letie-vgu/history/reformy-petra-i/> (дата обращения: 25.11.2025).

68. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 25.11.2025).

НОБЕЛЬ