Волкова Марина Алексеевна, Магистрант,
Волгоградский институт управления – филиал,
Президентская академия (РАНХиГС)

РОЛЬ ЦИФРОВЫХ ПЛАТФОРМ: ПРАВОВЫЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ НА ПРИМЕРЕ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Аннотация. Данная статья направлена на анализ роли и значения цифровых платформ при осуществлении кадастровой деятельности в Российской Федерации. Исследуются правовые и практические аспекты перехода от традиционных методов к интегрированным цифровым решениям. В работе проводится системный анализ существующих проблем в сфере кадастровой деятельности, автор рассматривает технологические и правовые основы функционирования цифровых платформ.

Ключевые слова: Цифровизация, кадастровая деятельность, цифровые платформы, правовое регулирование, право, кадастровый инженер.

Современное экономическое развитие и стабильность гражданского оборота тесно связаны с эффективностью правового регулирования и системы государственного управления, которые в условиях цифровизации претерпевают значительные изменения. В кадастровой деятельности ключевым элементом этой системы служит государственный кадастровый учет, обеспечивающий формирование достоверной и актуальной информации об объектах недвижимости, их правовом статусе, местонахождении, качественных и количественных характеристиках. Однако, несмотря на свою фундаментальную значимость, сфера кадастровых работ на протяжении длительного времени сталкивалась с рядом проблем, снижающих ее общую эффективность и создающих барьеры для участников рынка.

Традиционный процесс осуществления кадастровых работ, исторически основанный на бумажном документообороте и разрозненных информационных ресурсах, является длительным, трудоемким процессом с высокой вероятностью возникновения ошибок. Кадастровый инженер, выступающий центральным звеном в процессе подготовки межевых и технических планов, вынужден взаимодействовать с множеством инстанций, запрашивать сведения из различных архивов и ведомственных баз данных, зачастую не имеющих стандартизированного формата и страдающих от противоречивости информации. Это приводит к затягиванию сроков выполнения работ, необходимости многократных уточнений и исправлений, что в конечном итоге становится бременем как для исполнителя, так и для заказчика.

На фоне этих вызовов особую актуальность приобретает процесс цифровой трансформации, который является одним из стратегических приоритетов развития Российской Федерации. Приоритетными направлениями, в рамках национальной программы «Экономика данных и цифровая трансформация государства» [1], являются создание новых возможностей в цифровой сфере, внедрение искусственного интеллекта, развитие инфраструктуры для кибербезопасности, внедрение цифровых платформ в различные сферы жизни общества, обеспечение цифрового государственного управления, а также обеспечение перехода к сбалансированному росту отраслей под влиянием цифровых технологий.

Законодатель предлагает нам следующее определение: «Цифровая платформа – информационная система, и (или) сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", и (или) программы для электронных вычислительных машин, обеспечивающие технические, организационные, информационные и иные возможности для взаимодействия неограниченного круга лиц, в том числе в целях обмена информацией и ее распространения, продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг» [2].

Однако, следует понимать, что цифровая платформа в кадастровой деятельности представляет собой интеграционную информационную систему, обеспечивающую сбор, хранение, обработку и предоставление юридически значимых сведений об объектах недвижимости, их пространственных данных, а также организующую взаимодействие между гражданами, организациями, кадастровыми инженерами, государственными органами и иными лицами, в целях осуществления кадастрового учета, государственной регистрации прав, оказания связанных с ними государственных и коммерческих услуг и создания единой цифровой среды. В правовом аспекте она выполняет роль механизма правового регулирования, а также посредника и обеспечивает взаимодействие государства, граждан и организаций, позволяет осуществлять сбор и хранение юридически значимых сведений, автоматизировано предоставлять государственные услуги. Правовая природа «кадастровых» цифровых платформ отличается от коммерческих платформ платформенной экономики, поскольку они создаются как федеральные государственные информационные системы и регулируются отдельными нормативно-правовыми актами (Постановление Правительства РФ от 29.04.2023 № 683, Постановление Правительства РФ от 07.06.2022 № 1040 и др.).

При осуществлении кадастровой деятельности функциональным назначением цифровых платформ является:

1) Консолидация данных и юридически значимых сведений в едином цифровом пространстве
2) Обеспечение прозрачности и доступности информации для участников правоотношений
3) Создание условий для эффективного электронного взаимодействия между участниками правоотношений
4) Автоматизирование рутинных правовых процедур

При осуществлении кадастровой деятельности используются такие цифровые платформы, как:

1) ФГИС ЕГРН – федеральная государственная информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости
2) ФГИС ЕЦП НСПД – федеральная государственная информационная система «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных»
3) ЕЦП ГД – единая цифровая платформа градостроительной деятельности (действует на территории города Москвы)

Анализ практического внедрения цифровых платформ в кадастровую деятельность в России целесообразно начать с рассмотрения государственных инициатив. Центральное место здесь занимает официальный портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). За последние годы он эволюционировал из простого информационного сайта в многофункциональную платформу, предоставляющую широкий спектр электронных услуг. Через «Личный кабинет правообладателя» и «Личный кабинет кадастрового инженера» пользователи могут подавать заявления на кадастровый учет и регистрацию прав, получать сведения из ЕГРН. Внедрение электронного взаимодействия с Росреестром стало значительным шагом вперед, однако на практике пользователи, включая профессиональных участников рынка, нередко сталкиваются с технической нестабильностью сервисов, сложным и не всегда интуитивно понятным интерфейсом, а также с задержками в обработке электронных обращений, что свидетельствует о необходимости дальнейшего совершенствования государственной платформы.

Примером, иллюстрирующим эффективность создания и работы цифровой платформы Росреестра, являются статистические данные. Так, в Управлении Росреестра по Волгоградской области подвели итоги работы за третий квартал 2025 года, отметив устойчивый рост доли электронных услуг и активное развитие цифровых сервисов ведомства. Согласно статистическим

данным, жители и организации региона всё чаще выбирают электронный формат для проведения регистрационных действий, что подтверждает высокий уровень доверия к онлайн-сервисам Росреестра. Так, доля учетно-регистрационных действий, выполненных в электронном виде, составила 58,5%, что на 7,7 % выше показателя аналогичного периода прошлого года (50,8%). Ипотечные сделки при взаимодействии с кредитными организациями также демонстрируют положительную динамику - 84,1% против 81,8% в 2024 году. Существенный рост зафиксирован по направлению кадастрового учета и единой процедуры по объектам бытовой недвижимости со сроком обработки один рабочий день: показатель увеличился с 84,8% до 87,2%. Отдельное внимание в ведомстве уделяется работе с юридическими лицами, где темпы цифровизации растут особенно быстро. Если в третьем квартале 2024 года 61,2% юридических лиц пользовались электронными услугами, то в 2025 году этот показатель достиг уже 88,9%. Рекордных значений удалось достичь и в сфере долевого строительства: 99,8% договоров долевого участия в регионе оформлены в электронном виде, что почти на 15% выше прошлогоднего уровня. Как сообщил заместитель руководитель Управления Дмитрий Бабайцев, статистика отражает реальные результаты цифровой трансформации ведомства и подтверждает эффективность внедряемых электронных сервисов. Развитие цифровых услуг – это не просто удобство для граждан и бизнеса, но и инструмент повышения прозрачности и скорости всех регистрационных процедур. «Сегодня практически все ключевые направления нашей работы доступны в онлайн-формате, и жители региона активно пользуются этой возможностью» [3].

С целью совершенствования цифровых платформ необходимо внедрить использование искусственного интеллекта для обработки документов, распределения их по типам, анализа изображений для распознавания объектов капитального строительства. Уже тестируются сервисы «Цифровой помощник регистратора – ЕВА» и «Умный кадастр – УМКА», которые помогают выявлять ошибки в ЕГРН и вовлекать в оборот незарегистрированные объекты. Высокий уровень проникновения цифровых технологий и накопленный опыт использования ГИС, созданные элементы электронного правительства вместе с гибким подходом по оптимизации отраслевого управления предоставляют возможность реализовать принципы хорошего и бережливого госуправления на основе цифровых платформ [4], [4, с.52].

Например, в Великом Новгороде уже начались испытания «Цифровой помощник регистратора – ЕВА». Как отмечает Елена Мартынова (руководитель цифровой трансформации ведомства): «Государственными регистраторами ежедневно обрабатывается более 100 тысяч обращений на регистрацию прав и кадастровый учет. В среднем около 15 минут уходит на формирование каждого заявления и заполнение всех полей. Нагрузка на работников за последние годы выросла в 2 раза. Это большая и ответственная работа, за каждым решением – судьба человека. Сервис «Цифровой помощник регистратора – ЕВА» позволяет провести предварительную автоматическую проверку документов как на стадии приёмки обращений в МФЦ, так и их последующей обработки в Росреестре. Экономит время, предзаполняя поля заявлений и необходимых форм, ведёт аналитику по типовым ошибкам и расхождениям. В основе сервиса – предобученные нейронные сети, система распознавания поступивших документов и перевода их в машиночитаемый формат с последующей автоматизированной обработкой данных. ЕВА работает на повышение качества обработки данных и обеспечение государственной регистрации прав в максимально короткие сроки и исключение необоснованных приостановлений и отказов» [5].

Параллельно с государственными сервисами активно развивается рынок коммерческих цифровых платформ, которые выступают в роли агрегаторов и комплексных рабочих инструментов для кадастровых инженеров. Примерами таких платформ являются программные комплексы «Полигон Про», «ТехноКад-Экспресс» и другие. Их ключевое преимущество заключается в создании единой экосистемы, охватывающей все этапы работы: от заключения

договора с заказчиком и импорта данных с геодезических приборов до формирования XML-схем, подписания документов электронной подписью и прямой отправки пакета документов в Росреестр. Эти платформы часто предлагают более удобный пользовательский интерфейс, встроенные модули для автоматических проверок на соответствие требованиям законодательства, техническую поддержку и обучающие материалы. Их бизнес-модель, как правило, основана на подписке, что стимулирует разработчиков постоянно обновлять и улучшать функционал в соответствии с изменениями в законодательстве и потребностями пользователей. Фактически, эти коммерческие решения выполняют роль буфера между кадастровым инженером и не всегда стабильной государственной системой, возлагая на себя технические аспекты взаимодействия.

Отметим, что цифровизация и создание цифровых платформ имеют не только преимущества, но и некоторые недостатки. В этих целях, для обеспечения достойного правового регулирования необходимо решить следующие проблемы:

1) Создание законодательства, четко регулирующего деятельность цифровых платформ – закрепление на законодательном уровне ключевых понятий, требований к охране персональных данных, механизмов и порядка регулирования, ответственности за нарушение прав, свобод и законных интересов участников цифровой платформы. Особое внимание следует уделить разработке и законодательному закреплению правового статуса технологий искусственного интеллекта, применяемых для автоматизированной проверки кадастровых документов. Должны быть четко определены критерии таких проверок, а также распределение ответственности в случае принятия ошибочного решения алгоритмом. Критически важной задачей является разработка и утверждение открытых государственных стандартов и протоколов (API) для взаимодействия коммерческих платформ с государственными информационными системами, в первую очередь с ФГИС ЕГРН. Важной задачей является разработка и внедрение профессиональных стандартов и этических кодексов, регламентирующих работу кадастрового инженера в цифровой среде, включая вопросы информационной безопасности и защиты данных.

2) Обеспечение безопасности данных и кибербезопасности – закрепление правил и порядка для размещения, резервного копирования информации, надежного шифрования данных, создание технических требований для защиты информации и предотвращения их утечки, взлома, посягательств злоумышленников, проведение систематических технических проверок и анализа рисков и угроз, посягающих на доступность, целостность, достоверность и конфиденциальность данных. Например, Росреестр совместно с прокуратурой стараются принимать меры для борьбы с такими преступлениями. С 2024 года по инициативе Росреестра и прокуратуры Москвы приняты судебные решения о блокировке 25 телеграм-каналов. Они осуществляли незаконную продажу выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и персональных данных собственников объектов недвижимости. В конце прошлого года впервые были приняты судебные решения о блокировке 13 телеграм-каналов. «В 2025 году данная работа была продолжена. В настоящее время решения о блокировке вынесены в отношении ещё 12 телеграм-каналов. Дорогомиловский и Хорошевский районные суды города Москвы признали информацию, представляемую каналами, запрещенной для распространения на территории Российской Федерации. Незаконная продажа сведений из ЕГРН может привести к серьезным последствиям, включая мошенничества и нарушение прав граждан» [6], – сообщил заместитель руководителя Росреестра Максим Смирнов.

3) Разработчикам цифровых платформ и программного обеспечения следует сосредоточить свои усилия на нескольких направлениях. Первостепенной задачей является улучшение пользовательского опыта (UX/UI). Интерфейсы платформ должны быть интуитивно понятными, логичными и удобными не только для технически подкованных

специалистов, но и для простых граждан, которые все чаще становятся пользователями цифровых сервисов.

4) Разработать эффективные механизмы обратной связи – развитие интерактивных платформ, где граждане могут сообщать об ошибках в кадастровых данных, что позволит оперативно корректировать информацию. Периодически Росреестр, анализируя обращения граждан, публикует информацию об исправлении частых ошибок и неточностей в ЕГРН [7].

Таким образом, практическая проблема, требующая научного осмысления, заключается в существующем разрыве между декларируемым потенциалом цифровых технологий и реальной практикой их применения в кадастровой деятельности. Несмотря на наличие отдельных законодательных новелл и технологических инструментов, отсутствует комплексное понимание того, как цифровые платформы могут и должны быть интегрированы в рабочий процесс кадастрового инженера, какие правовые, организационные и методические барьеры препятствуют их полномасштабному внедрению и каким образом можно максимизировать положительные эффекты от их использования.

Подводя итог, цифровые платформы в кадастровой сфере являются не технологической прихотью, а необходимой инфраструктурой для устойчивого развития территорий, эффективного управления земельными ресурсами и гарантий прав на недвижимость. Их правовое регулирование должно обеспечивать баланс между технологическим ускорением и надёжной защитой имущественных прав каждого участника оборота.

Список литературы:

1. Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» // Официальный интернет-портал правовой информации (www.pravo.gov.ru) от 7.5.2024 г., ст. 0001202405070015.

2. Федеральный закон от 31.07.2025 № 289-ФЗ «Об отдельных вопросах регулирования платформенной экономики в Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_511088/(дата обращения: 01.03.2026).

3. Цифровизация: жители Волгоградской области все чаще выбирают электронные сервисы Росреестра / Дзен [Электронный ресурс]. URL: https://dzen.ru/a/aQBdanMQeHz-YRsI (дата обращения: 01.03.2026).

4. Стырин Евгений Михайлович, Дмитриева Наталья Евгеньевна, Синятуллина Ляйля Хабибовна Государственные цифровые платформы: от концепта к реализации // Вопросы государственного и муниципального управления. 2019. №4 [Электронный ресурс]. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvennye-tsifrovye-platformy-ot-kontsepta-k-realizatsii (дата обращения: 12.03.2026).

5. В Великом Новгороде начались испытания «Цифрового помощника регистратора» / Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [Электронный ресурс]. URL: https://rosreestr.gov.ru/press/archive/v-velikom-novgorode-nachalis-ispytaniya-tsifrovogo-pomoshchnika-registratora/(дата обращения: 25.02.2026).

6. Росреестр добился блокировки 25 телеграм-каналов за незаконную продажу сведений из ЕГРН / Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [Электронный ресурс]. URL: https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-dobilsya-blokirovki-25-telegram-kanalov-za-prodazhu-svedeniy-iz-egrn/ (дата обращения: 01.02.2026).

7. Росреестр напомнил о порядке исправления ошибок и неточностей в ЕГРН / ГАРАНТ.РУ [Электронный ресурс]. URL: https://www.garant.ru/news/2016859/(дата обращения: 25.03.2026).