



МЕЛИОРАЦИЯ, РЕКУЛЬТИВАЦИЯ И ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

MELIORATION, RECULTIVATION AND LAND PROTECTION



Научная статья

<https://doi.org/10.23947/2413-1474-2025-9-3-61-67>

УДК 332.363

**Основные этапы модернизации нормативно-правового регулирования
учетно-регистрационной системы. Анализ процесса цифровизации
Единого государственного реестра недвижимости**

К.В. Тихонова, Будагьян А.А.

Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

Аннотация

Развитие цифровых технологий в сфере государственного управления определяет стратегическое направление модернизации всех ключевых отраслей, включая систему учёта и регистрации прав на недвижимость. В условиях активного становления цифровой экономики возникает необходимость переосмысливания традиционных подходов к ведению Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), который является основным источником достоверной информации о правовом статусе объектов недвижимости на территории Российской Федерации. Современные требования к качеству и скорости предоставления государственных услуг обуславливают необходимость перехода от фрагментарных бумажных процедур к комплексным электронным системам, обеспечивающим прозрачность, точность и актуальность сведений. При этом цифровизация ЕГРН представляет собой не просто перевод документов в электронный формат, а глубокую трансформацию всей учетно-регистрационной инфраструктуры, затрагивающую правовые, организационные и технологические аспекты.

Ключевые слова: учетно-регистрационная система, Единый государственный реестр недвижимости, цифровизация, Национальная система пространственных данных, земельный участок, объекты капитального строительства

Для цитирования. Тихонова К.В., Будагьян А.А. Основные этапы модернизации нормативно-правового регулирования учетно-регистрационной системы. Анализ процесса цифровизации Единого государственного реестра недвижимости. Экономика и экология территориальных образований. 2025;9(3):61–67. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2025-9-3-61-67>

Research Article

Main Stages in Modernization of the Legal Framework for the System of Record-Keeping and Registration. Analysis of Digitalization of the Unified State Register of Real Estate

Kseniya V. Tikhonova, Anastasiya A. Budagyan

Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

Abstract

The development of digital technologies in the state governance sector determines the strategic direction for modernization of all the milestone sectors, including the system of real estate title registration and record-keeping. The rapid development of digital economy, imposes the need to reconsider traditional approaches to keeping the Unified State Register of Real Estate (EGRN), which is the primary source of reliable information about the legal status of real estate in the Russian Federation. Up-to-date requirements to the quality and speed of public service rendering induce the need of transiting from fragmented paper-based procedures to comprehensive electronic systems ensuring transparency, accuracy and relevance of information. Therefore digitalization of the Unified State Register of Real Estate implies not just conversion of documents into electronic format, but profound transformation of the entire registering infrastructure including legal, organizational and technological aspects.

Keywords: system of record-keeping and registration, Unified State Register of Real Estate, digitalization, National Spatial Data System, land plot, objects of capital construction

For Citation. Tikhonova KV, Budagyan AA. Main Stages in Modernization of the Legal Framework for the System of Record-Keeping and Registration. Analysis of Digitalization of the Unified State Register of Real Estate. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2025;9(3):61–67. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2025-9-3-61-67>

Введение. Процесс цифровизации учетно-регистрационной системы приобретает особую значимость в контексте повышения эффективности государственного управления земельно-имущественными ресурсами. От качества и согласованности данных в ЕГРН зависит достоверность сделок с недвижимостью, уровень защищённости прав собственников, а также возможность проведения аналитических и прогнозных оценок, необходимых для стратегического планирования территориального развития.

Несмотря на достигнутые результаты в сфере автоматизации межведомственного обмена данными и внедрения аналитических инструментов, действующая система по-прежнему сталкивается с рядом вызовов. К ним относятся несоответствие бумажных архивов современным требованиям цифрового формата, сложность исправления реестровых ошибок, недостаточная интеграция ведомственных баз данных и неравномерность технической оснащённости регионов.

В этой связи актуальность данного исследования обусловлена необходимостью анализа процессов цифровизации Единого государственного реестра недвижимости, оценки действующих механизмов внесения и корректировки сведений, а также выявления направлений дальнейшего совершенствования нормативно-правовой и технологической базы.

Анализ процесса цифровизации Единого государственного реестра недвижимости. Современная учетно-регистрационная система в России требует постоянного совершенствования правового регулирования. Внесение и корректировка сведений в ЕГРН являются клю-

чевыми процессами, влияющими на прозрачность сделок, защиту прав собственников и эффективность государственного контроля. Модернизация нормативной базы и масштабная цифровизация ЕГРН направлены на устранение накопившихся противоречий между бумажным наследием и требованиями цифрового обмена, повышение скорости администрирования и снижение ошибок [1].

Но несмотря на цифровизацию и автоматизацию сохраняются нормативные, технические и организационные барьеры, препятствующие полноценной реализации функций реестра. Выделяют следующие основные проблемы, влияющие на процессы внесения и корректировки сведений:

1. Первоначальные документы находятся в формате бумажных носителей, которые не всегда соответствуют требованиям электронного реестра. При переходе в цифровую форму может повышаться риск ошибок при оцифровке.

2. На ранних этапах практики встречалась разнородность методик и локальных инструкций по оформлению сведений, что приводило к различному применению норм в регионах.

3. Вопросы, связанные с исправлением реестровых ошибок и пересмотром правовой истории объекта, создают сложные процессуальные процедуры и иногда требуют судебного регулирования, что замедляет оперативное обновление сведений.

На практике эти факторы приводят к замедлению внесения исправлений, увеличению числа спорных регистрационных случаев и повышенной нагрузке на специалистов органов регистрации и кадастра.

В настоящее время идет большой прорыв в цифровизации Единого государственного реестра недвижимости, который реализуется по нескольким направлениям:

1. Перевод услуг в электронный формат.
2. Автоматизация верификации данных, межведомственный обмен.
3. Внедрение аналитических средств.

Появление и развитие электронных услуг позволило гражданам и организациям получать сведения из ЕГРН дистанционно, подавать заявления онлайн и отслеживать статусы запросов через государственные порталы и официальный сайт Росреестра. Такой подход не только упрощает взаимодействие граждан с государственными органами, но и способствует прозрачности процедур, снижая риски ошибок и коррупционных проявлений. Кроме того, цифровой формат обеспечивает хранение данных в единой системе, что облегчает архивирование и доступ к историческим сведениям о недвижимости [2].

Автоматизация процессов проверки достоверности сведений и развитие межведомственного обмена информацией являются фундаментальными элементами повышения эффективности работы Единого государственного реестра недвижимости. Система автоматически сверяет представленные документы с имеющимися базами данных различных государственных ведомств, включая налоговую службу, органы местного самоуправления и кадастровые реестры. Это позволяет выявлять и предотвращать ошибки на ранних этапах, сокращать сроки рассмотрения заявлений и минимизировать необходимость предоставления дополнительных документов гражданами и организациями. Межведомственный обмен данными создаёт основу для интегрированной работы государственных структур, обеспечивая согласованность сведений и улучшая качество принимаемых решений.

Развитие аналитических инструментов в рамках ЕГРН открывает новые возможности для обработки больших объёмов данных, для прогнозирования и принятия управлеченческих решений. Современные аналитические платформы позволяют выявлять закономерности в движении объектов недвижимости, оценивать риски и определять приоритетные направления для кадастровых и регуляторных мероприятий. Применение аналитики также способствует повышению качества публичной отчетности и планирования государственного бюджета в сфере недвижимости.

Интеграция аналитических средств с электронными сервисами и межведомственным обменом данных создаёт единую интеллектуальную экосистему, где информация о недвижимости становится доступной, структурированной и управляемой.

В совокупности все три направления (электронные сервисы, автоматизация проверки и межведомственный обмен, а также аналитические инструменты) формируют единую цифровую систему ЕГРН. Она обеспечивает доступность информации, ускоряет процессы и повышает качество данных, что создаёт более комфортные условия для граждан и бизнеса, одновременно повышая эффективность работы государственных органов.

Современная учетно-регистрационная система недвижимости переживает глубокую трансформацию благодаря внедрению цифровых технологий. Реализация цифровых решений в этой сфере направлена на повышение эффективности работы органов государственной регистрации, сокращение бюрократических процедур и улучшение качества предоставляемых услуг.

Реализация цифровых решений кардинально меняет профиль работы с реестром объектов недвижимости, что показано на рис. 1.

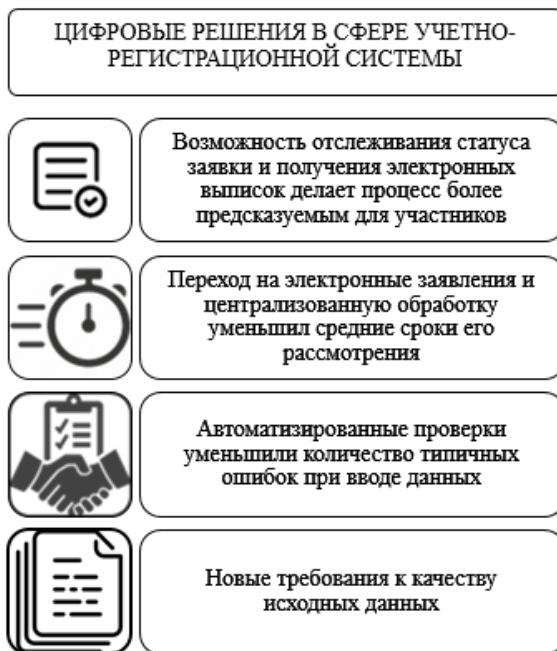


Рис. 1. Цифровые решения в сфере учетно-регистрационной системы

Однако на данный момент есть ряд задач, которые еще необходимо решить. Основные задачи цифровизации представлены на рис. 2.

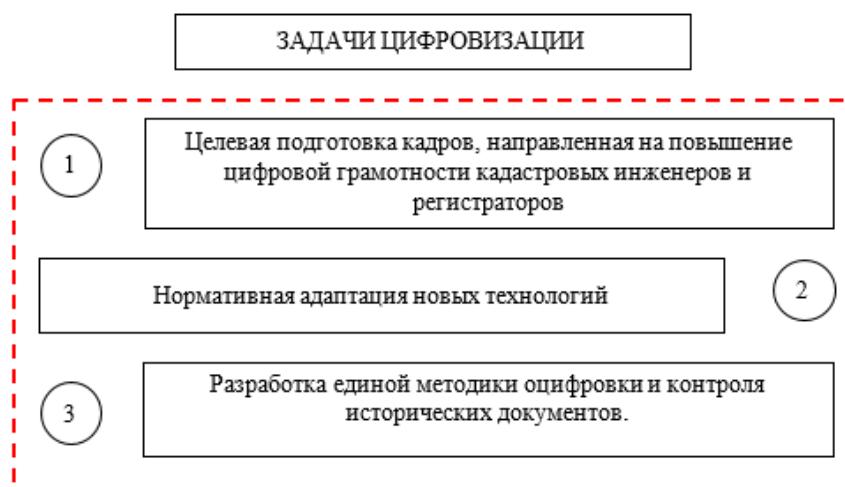


Рис. 2. Основные задачи цифровизации Единого государственного реестра

В ряде регионов сохраняются трудности с доступом к электронным сервисам, что требует модернизации технической инфраструктуры.

Перспективы дальнейшего развития системы связаны с внедрением технологий искусственного интеллекта и машинного обучения, которые позволяют автоматизировать проверку данных и прогнозировать риски при совершении сделок.

Модернизация нормативно-правового регулирования учетно-регистрационной системы и цифровизация ЕГРН являются результатом последовательных реформ, направленных на повышение прозрачности, достоверности и эффективности регистрации недвижимости. Дальнейшее совершенствование этой сферы возможно только при условии комплексного подхода, включающего в себя совершенствование законодательства, развитие цифровой инфраструктуры и повышение уровня профессиональной подготовки специалистов.

Инструментом внесения и корректировки сведений в Едином государственном реестре недвижимости является Национальная система пространственных данных (НСПД). НСПД обеспечивает централизованное хранение, обработку и обмен геопространственной информацией, что позволяет повысить точность и согласованность данных о земельных участках, зданиях, сооружениях и иных объектах недвижимости.

Основные функциональные возможности НСПД:

1. Обновление пространственных данных.
2. Корректировка сведений и исправление ошибок.
3. Обновление информации о правах и обременениях.
4. Автоматическая сверка данных с другими информационными системами.

Заключение. Анализ функциональных возможностей НСПД позволил определить преимущества ее использования для внесения и корректировки сведений:

1. Для граждан и организаций — возможность точной фиксации границ земельных участков и объектов капитального строительства, быстрый доступ к актуальной информации и сокращение времени на оформление документов.
2. Для государственных органов — повышение точности данных, сокращение бюрократической нагрузки, автоматизация контроля за корректностью сведений и уменьшение числа ошибок при регистрационных действиях.

3. Для аналитики и управления — централизованная система пространственных данных позволяет проводить комплексный анализ, прогнозировать нагрузки на органы регистрации, планировать кадастровые работы и управлять земельными ресурсами более эффективно.

Таким образом, можно заключить, что НСПД, которая содержит в себе пространственные данные о единицах кадастрового деления территории, административные границы, границы земельных участков и объектов капитального строительства, зоны с особыми условиями использования территории, зонирование и планирование территории, зоны социального, экономического развития, территориальные объекты культурного наследия и иные, позволяет создать современную цифровую инфраструктуру, направленную на повышение качества учета и регистрации объектов недвижимости, облегчение работы органов государственной власти и улучшение информированности о проводимых процедурах для граждан.

Список литературы / References

1. Тихонова К. В., Лапшина К.А., Бут И.А. Модернизация учетно-регистрационной системы на основе усовершенствованных подходов к внесению сведений в ЕГРН. *Экономика и экология территориальных образований*. 2023;7(1):67–73.

Tikhonova KV, Lapshina KA, But IA. Modernization of the Accounting and Registration System Based on Improved Approaches to Entering Information into the Unified State Register of Real Estate (EGRN). *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2023;7(1):67–73. (In Russ.)

2. Тихонова К.В., Панфилова А.С., Бут И.А. Обоснование необходимости проведения комплексных кадастровых работ с целью повышения уровня информационной наполняемости ЕГРН. В: *Сборник материалов международной научно-практической конференции факультета промышленного и гражданского строительства «Строительство и архитектура–2023»*. Ростов-на-Дону: ДГТУ; 2023. С. 451–452.

Tikhonova KV, Panfilova AS, But IA. Justification of the Need to Carry Out Comprehensive Cadastral Works to Increase the Level of Information Completeness of the Unified State Register of Real Estate (EGRN). In: Proceedings of the International Scientific and Practical Conference of the Industrial and Civil Engineering Faculty “Construction and Architecture–2023”. Rostov-on-Don: DSTU; 2023. P. 451–452. (In Russ.)

Об авторах:

Ксения Владимировна Тихонова, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), ktikhonova@donstu.ru

Анастасия Александровна Будагян, студент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), arhimedetocila@yandex.ru

Конфликт интересов: авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи

About the Authors:

Kseniya V. Tikhonova, Cand.Sci. (Economics), Associate Professor of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), ktikhonova@donstu.ru

Anastasiya A. Budagyan, Student of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), ereyskaya.n@yandex.ru

***Conflict of Interest Statement:* the authors declare no conflict of interest.**

All authors have read and approved the final manuscript.