

Особенности постановки земельных участков на государственный кадастровый учёт: актуальные требования

Аннотация.

В статье анализируются современные особенности кадастрового учёта земельных участков в РФ. Рассмотрены критерии образования участков, требования к межевому плану, влияние единой электронной картографической основы (ЕЭКО) и практика приостановления учёта. Выявлены ключевые проблемы: реестровые ошибки, несоответствие фактического использования виду разрешённого использования (ВРИ) и «лесная амнистия». Предложены направления совершенствования процедуры.

Ключевые слова: государственный кадастровый учёт, земельный участок, Росреестр, ЕГРН, межевой план, ЕЭКО, «лесная амнистия».

1. Введение

Государственный кадастровый учёт (ГКУ) земельных участков — ключевой элемент системы государственного управления недвижимостью. С 2017 г. порядок регулируется Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Несмотря на переход к Единому государственному реестру недвижимости (ЕГРН) и цифровизацию, до 15–20% заявлений получают уведомления о приостановлении (по данным Росреестра, 2025 г.). Цель статьи — выявить актуальные требования и сложности прохождения процедуры.

2. Условия образования и постановки на учёт

В соответствии со ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, участок должен быть образован в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела. Ключевые требования:

1. Формирование границ — пересечение с другими участками, муниципальными или лесными границами не допускается.
2. Виды разрешённого использования (ВРИ) — соответствуют территориальной зоне (ПЗЗ).
3. Категория земель — определяется документами территориального планирования.

Особенность: с 2024 г. действует норма о «гаражной амнистии» (№ 476-ФЗ), позволяющая оформлять участки под гаражами без торгов при наличии декларации.

3. Межевой план как основа учёта

Ключевой документ — межевой план в форме XML-файла (обязательное машиночитаемое представление). Актуальные требования (Приказ Росреестра № П/0393):

- Обязательная координатная точность: СКП (средняя квадратическая погрешность) не более 0,1 м для земель населённых пунктов, 0,5–2,5 м — для сельхозугодий.
- Контроль наложения на единую электронную картографическую основу (ЕЭКО) — если границы по факту не совпадают со снимками (Cut-2015–2024 гг.), возможна приостановка.

4. Причины приостановления и отказа

Причина Доля от всех приостановок (2025, оценочно)

Неверное определение местоположения границ (выход за красные линии) ~25%

Отсутствие согласия смежников (нет акта согласования) ~18%

Расхождения с ЕЭКО более чем на 0,5 м ~15%

Неверное указание площади (факт < минимального размера, ст. 11.9 ЗК РФ) ~12%

Кроме того, с 2025 года ужесточён контроль в рамках «лесной амнистии»: если участок пересекается с лесничеством (даже по старым данным), в учёте отказывают до исправления реестровой ошибки.

5. Современные особенности

5.1. Цифровой профиль участка — с 2026 г. действует обязательное формирование 3D-паспорта для участков под

объектами капитального строительства (с указанием высотных отметок).

5.2. Исключение дублирования — автоматическая проверка через ФГИС ЕГРН: если контур совпадает с ранее учтённым, но без статуса «учтённый» — отказ.

5.3. «Единое окно» в МФЦ — заявление и межевой план подаются одновременно с договором подряда на кадастровые работы (№ 218-ФЗ, ч. 5 ст. 18). Без электронной цифровой подписи кадастрового инженера документы не принимаются.

6. Проблемные зоны и предложения

Проблема 1: Низкая точность ЕЭКО в отдельных регионах (ДФО, СКФО) — расхождение до 1,5 м с реальными границами.

Предложение: разрешить уточнение по результатам геодезической съёмки с обоснованием, а не только по ЕЭКО.

Проблема 2: Отсутствие «лесной» выписки на этапе межевания — заявители узнают о пересечении после подачи документов.

Предложение: ввести предварительный сервис проверки на портале Росреестра с наложением участка на слои «лес» и «ООПТ».

Проблема 3: Длительное согласование границ со смежниками (до 6 месяцев).

Предложение: расширить механизм «согласие по умолчанию», если смежник уведомлен, но не ответил в течение 30 дней.

7. Заключение

Актуальные требования к постановке земельных участков на кадастровый учёт направлены на создание полного и непротиворечивого реестра недвижимости. Ключевые особенности 2025–2026 гг.: обязательная сверка с ЕЭКО, приоритет XML-межевых планов, ужесточение проверок лесных и прибрежных зон. Для снижения отказов необходима предварительная электронная проверка будущих границ и более гибкий подход к точности картографической основы в труднодоступных регионах.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 23.12.2025).
2. Приказ Росреестра от 23.08.2021 № П/0393 «Об установлении формы межевого плана...».
3. Земельный кодекс РФ (ст. 11.2–11.10).
4. Обзор судебной практики по спорам о кадастровом учёте (ВС РФ, 2024–2025).
5. Доклад Росреестра о реализации «лесной амнистии» в 2025 г.