

УДК 349.41

*Кузьмина Мария Вячеславовна,  
кандидат юридических наук, доцент  
доцент кафедры «Предпринимательское и трудовое право»  
Оренбургский институт (филиал) Университета имени О.Е. Кутафина  
(МГЮА) Россия, г. Оренбург  
Авсюк Артем Денисович,  
студент  
3 курс, Оренбургский институт (филиал)  
Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА) Россия, г. Оренбург*

## **ЦИФРОВИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ: ПРАВОВЫЕ ВЫЗОВЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПЕРЕХОДА НА ЭЛЕКТРОННЫЙ ОБОРОТ ЗЕМЕЛЬ**

*Аннотация: В статье проведён анализ правовых аспектов цифровизации земельных отношений в Российской Федерации. Исследуется современное состояние нормативно-правовой базы, регулирующей электронный оборот земель, выявляются ключевые правовые проблемы — защита данных ЕГРН, обеспечение достоверности реестровых сведений, цифровое неравенство, правовое регулирование технологий блокчейн и смарт-контрактов. Анализируется судебная практика Верховного Суда РФ по спорам, связанным с реестровыми ошибками и мошенничеством с использованием электронной подписи. Определяются перспективы развития: создание Национальной системы пространственных данных (НСПД), внедрение «умного кадастра», смарт-контрактов и технологий искусственного интеллекта в земельных правоотношениях.*

**Ключевые слова:** цифровизация земельных отношений; ЕГРН; электронный оборот земель; блокчейн; смарт-контракт; искусственный интеллект; кадастровый учёт; реестровая ошибка; Росреестр; НСПД.

**Abstract:** *The article analyzes the legal aspects of the digitalization of land relations in the Russian Federation. The current state of the regulatory framework governing electronic land transactions is examined, and key legal issues are identified — protection of USRRE data, ensuring the reliability of registry information, digital inequality, and legal regulation of blockchain and smart contract technologies. The judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation on disputes involving registry errors and fraud using electronic signatures is analyzed. Development prospects are determined: the creation of the National Spatial Data System (NSDS), the introduction of a “smart cadastre,” smart contracts, and artificial intelligence technologies in land legal relations.*

**Keywords:** *digitalization of land relations; USRRE; electronic land transactions; blockchain; smart contract; artificial intelligence; cadastral registration; registry error; Rosreestr; NSDS.*

Современный этап развития российского общества характеризуется интеграцией цифровых технологий во все сферы жизни, включая правовое регулирование имущественных отношений. Земля, как базовый природный ресурс и важнейший объект недвижимости, не стала исключением из этой тенденции. Цифровизация земельных отношений представляет собой процесс, направленный на перевод в электронную форму процедур государственного кадастрового учёта, регистрации прав, предоставления земельных участков и совершения сделок с ними.

Документом, определившим направление цифровой трансформации российской экономики, стала Стратегия развития информационного общества в Российской Федерации на 2017–2030 годы, утверждённая Указом Президента РФ от 09.05.2017 № 203. Конкретизацию её положений

применительно к земельно-имущественной сфере осуществила государственная программа «Национальная система пространственных данных», утверждённая Постановлением Правительства РФ от 01.12.2021 № 2148.

Актуальность темы обусловлена необходимостью повышения эффективности управления земельными ресурсами, сокращения административных барьеров, повышения прозрачности сделок и минимизации рисков мошенничества. Исследователи всё активнее обращаются к проблемам применения искусственного интеллекта (далее — ИИ) в земельных отношениях [13. с. 106], совершенствованию правового регулирования цифровых инструментов в данной сфере. Целью настоящей статьи является комплексный анализ правовых аспектов цифровизации земельных отношений, выявление ключевых проблем и определение перспектив дальнейшего развития электронного оборота земель в России.

Правовую основу цифровой трансформации земельных отношений в России составляет многоуровневая нормативная база. Её фундамент образуют Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ и Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Последний претерпел существенные изменения в части электронного взаимодействия: с 1 марта 2025 года юридические лица обязаны подавать заявления в Росреестр исключительно в электронном виде (Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ).

Ключевым проектом стало создание Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), объединившего функции ЕГРП и ГКН. Централизованная информационная система обеспечивает ведение государственного кадастрового учёта и государственную регистрацию прав в режиме «одного окна». В конце 2023 года Росреестр ввёл в промышленную эксплуатацию Единую цифровую платформу «Национальная система пространственных данных» (ФГИС ЕЦП НСПД), функционирующую на

основании Постановления Правительства РФ от 07.06.2022 № 1040. Данная платформа аккумулирует сведения из ЕГРН, фонда данных государственной кадастровой оценки, данные дистанционного зондирования Земли и иные пространственные данные.

Среди ключевых направлений цифровизации следует выделить следующие.

1. Электронные государственные услуги. Подача заявлений на кадастровый учёт и государственную регистрацию прав, получение выписок из ЕГРН осуществляются дистанционно через портал «Госуслуги» или официальный сайт Росреестра. Законом № 218-ФЗ (в ред. 2024–2025 гг.) последовательно расширяется перечень электронных услуг и сокращаются сроки их оказания.

2. Межведомственное электронное взаимодействие. Исключена необходимость предоставления заявителями документов, находящихся в распоряжении иных государственных органов, — разрешений на строительство, документов о правах на землю из архивов органов власти и т. д. Правовую основу составляет Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

3. Цифровизация сделок с землёй. Институт электронных сделок развивается на базе Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи». Договоры купли-продажи, мены, дарения земельных участков могут подписываться квалифицированной электронной подписью (КЭП) и подаваться на регистрацию в электронном виде. Вместе с тем, как справедливо отмечают исследователи, расширение электронного оборота требует совершенствования механизмов верификации личности и противодействия мошенничеству.

4. Внедрение сервиса «Умный кадастр» (УМКА). Цифровой сервис Росреестра, запущенный на основе технологий ИИ, распознаёт контуры объектов недвижимости, выявляет незарегистрированные строения и

земельные участки, актуализирует данные ЕГРН. Применение ИИ в данной сфере подробно рассматривается в научной литературе.

Таким образом, нормативная база цифровизации земельных отношений представляет собой разветвлённую систему законодательных и подзаконных актов, обеспечивающих комплексное правовое регулирование электронного оборота земель.

Однако, централизация огромных массивов данных в ЕГРН делает систему потенциальной мишенью для кибератак. Утечка или уничтожение данных о правах на недвижимость способны повлечь масштабные социальные и экономические последствия. Правовую основу защиты данных в сфере земельных отношений составляют Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» и Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Тем не менее действующее законодательство не в полной мере учитывает специфику объёма и публичного характера реестровых данных. Сведения ЕГРН, будучи открытыми в части наименования правообладателей, одновременно составляют персональные данные последних, что порождает коллизию между принципами публичности реестра и защиты персональных данных. Данная проблема обострилась после ограничения с 2022 года доступа к персональным данным правообладателей в выписках ЕГРН.

Требуется постоянное совершенствование законодательства в области обеспечения кибербезопасности критической информационной инфраструктуры, которую образуют системы Росреестра.

Судебная практика по данным категориям дел значительна и противоречива. Так, Верховный Суд РФ в Определении от 04.03.2025 по делу № 18-КГ24-408-К4 указал на необходимость чёткого разграничения указанных видов ошибок при формировании требований истца. В деле № А56-32481/2021 арбитражный суд подтвердил: при наличии корректных документов-оснований регистрации ошибка в ЕГРН должна

квалифицироваться как реестровая. Совершенствование механизмов гражданско-правовой ответственности регистрирующего органа и процедур исправления ошибок является актуальной правовой задачей.

Перспективной, но слабо урегулированной в российском праве технологией является блокчейн. Ведение реестра прав на недвижимость на основе распределённого реестра теоретически способно обеспечить максимальную прозрачность, неизменяемость и децентрализацию учёта. Зарубежный опыт (Швеция, Грузия, Гана) демонстрирует реальную возможность внедрения подобных систем. А. Г. Борзенкова в обстоятельном исследовании 2023 года констатирует, что перед Россией стоит задача решить, как «совместить неизменяемость блокчейн-записей с публично-правовой функцией государства по ведению реестра прав» [15. с.18].

Среди нерешённых правовых вопросов: обладает ли запись в блокчейне юридической силой; как соотносится децентрализованная архитектура с государственной функцией Росреестра; каков механизм исправления ошибочных или внесённых мошеннически записей? Действующее законодательство — в частности, ГК РФ и закон № 218-ФЗ — не содержит норм, прямо регулирующих применение технологии распределённого реестра в сфере регистрации прав на недвижимость, что образует существенный правовой пробел.

Юридическая сила электронных документов и надёжность механизмов идентификации (квалифицированная электронная подпись, биометрия) являются краеугольным камнем электронного оборота земель. Правовую основу составляет Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи». В 2019–2021 годах получила широкую огласку проблема мошеннических сделок с недвижимостью с использованием похищенных квалифицированных ЭЦП, что потребовало законодательного вмешательства. Поправки, внесённые в ст. 36.2 Закона № 218-ФЗ, установили запрет на регистрацию перехода прав на основании электронного заявления

без предварительного согласия правообладателя, выраженного при личном посещении МФЦ или Росреестра.

Применение ИИ в земельных отношениях открывает значительные возможности: автоматизированное выявление незарегистрированных объектов, прогнозирование кадастровой стоимости, мониторинг соблюдения целевого использования земель, оптимизация процедур предоставления участков. М. В. Кузьмина и К. А. Шошин справедливо указывают, что «системы искусственного интеллекта уже сегодня способны обрабатывать геопространственные данные с точностью и скоростью, недостижимой для традиционных кадастровых технологий» [13. с. 109].

Вместе с тем внедрение ИИ порождает острые правовые проблемы, связанные с ответственностью за ошибочные решения, принятые автоматизированными системами, и их правосубъектностью. М. В. Кузьмина и А. С. Воропаева подчёркивают, что традиционные концепции правосубъектности «категорически не рассчитаны на системы, способные к самообучению и принятию юридически значимых решений без участия человека», и в этой связи ставят под сомнение достаточность имеющегося правового инструментария. [12. с. 105]

Таким образом, цифровизация земельных отношений - объективный и необратимый процесс, обусловленный как технологическими возможностями, так и потребностями эффективного государственного управления земельными ресурсами. Проведённый анализ позволяет сформулировать следующие выводы.

Действующая нормативно-правовая база в целом формирует необходимые условия для электронного оборота земель, однако характеризуется существенными пробелами в части регулирования новых технологий - блокчейна, смарт-контрактов, ИИ.

Обеспечение достоверности данных ЕГРН и защита прав добросовестных приобретателей требуют совершенствования механизмов

ответственности регистрирующего органа и чёткого законодательного разграничения видов реестровых ошибок.

Проблема цифрового разрыва остаётся системной и не может быть решена исключительно переводом услуг в электронный формат - необходимо параллельное сохранение традиционных каналов взаимодействия граждан с органами публичной власти.

Применение ИИ в земельных правоотношениях сопряжено с принципиальными вопросами правосубъектности и ответственности, решение которых требует как специальных нормативных актов, так и доктринальной разработки.

Успешный переход к полноценному электронному обороту земель возможен только при условии синхронного развития цифровой инфраструктуры и опережающего совершенствования законодательной базы.

#### **Использованные источники:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2015. — № 29 (ч. I). — Ст. 4344.
4. Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (ред. от 29.12.2025) // Собрание законодательства РФ. — 2006. — № 31 (ч. I). — Ст. 3448.

5. Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2006. — № 31 (ч. I). — Ст. 3451.
6. Постановление Правительства РФ от 01.12.2021 № 2148 (ред. от 11.02.2025) «Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Национальная система пространственных данных"» // Собрание законодательства РФ. — 2021. — № 50. — Ст. 8585.
7. Постановление Правительства РФ от 07.06.2022 № 1040 (ред. от 01.11.2023) «Об утверждении Положения о ФГИС ЕЦП НСПД» // Собрание законодательства РФ. — 2022. — № 24. — Ст. 4079.
8. Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 (ред. от 02.11.2024) «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году» // Собрание законодательства РФ. — 2022. — № 16. — Ст. 2699.
9. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 28.04.2022 № 301-ЭС21-25438 по делу № А43-33065/2020 // СПС «КонсультантПлюс».
10. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 04.03.2025 по делу № 18-КГ24-408-К4 // СПС «КонсультантПлюс».
11. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 13.04.2023 по делу № А56-32481/2021 // СудАкт. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/FFu2ykqhklgq/>
12. Кузьмина М. В., Воропаева А. С. Правосубъектность искусственного интеллекта: вызовы традиционным концепциям теории права // Труды Оренбургского института (филиала) МГЮА. — 2025. — С. 27–32.
13. Кузьмина М. В., Шошин К. А. Применение искусственного интеллекта в земельных отношениях в Российской Федерации. // Вызовы

современности и стратегии развития общества в условиях новой реальности.  
— 2023. — С. 105–109.

14. Улюкаев В. Х., Чуркин В. Э., Нахратов В. В., Литвинов Д. В. Земельное право : учебник. — М. : Частное право, 2010. — 344 с.

15. Борзенкова А. Г. Технология блокчейн для регистрации прав на недвижимое имущество: зарубежный опыт и проблемы применения в России // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия «Право». — 2023. — Т. 23. — № 2. — С. 14–21.

16. Дегтярева Е. Р. Правовая природа смарт-контрактов // Вопросы российского и международного права. — 2023. — Т. 13. — № 4. — С. 123–131.

17. Лобачёв Л. Л., Куцаков Ф. В. Цифровая регистрация сделок с недвижимостью // Молодой учёный. — 2024. — № 18. — С. 378–384.