

DOI 10.58351/2949-2041.2026.34.5.017

**Поликарпов Анатолий Михайлович**, Доцент, к.т.н.  
Санкт-Петербургский государственный  
лесотехнический университет имени С.М. Кирова

**Михайлов Артемий Александрович**, студент  
Санкт-Петербургский государственный  
лесотехнический университет имени С.М. Кирова

## ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО СООРУЖЕНИЯ

**Аннотация.** В статье рассматриваются организационно-правовые и технические аспекты кадастрового учета линейных объектов недвижимости на примере объектов железнодорожного транспорта. Проанализирована нормативная база и особенности определения протяженности линейного сооружения сложной конфигурации. На практике представлены этапы выполнения кадастровых работ на примере железной дороги, расположенной в Ленинградской области. Статья представляет особенности подготовки технического плана, включая порядок координирования оси пути, классификацию ее контуров и решение проблем пространственных расхождений при ее кадастровом учете.

**Ключевые слова:** Государственный кадастровый учет, линейное сооружение как объект недвижимого имущества, кадастровая деятельность.

В условиях активного развития транспортной инфраструктуры и территориального планирования эффективное управление объектами недвижимости приобретает критическое значение (рис. 1) [1]. К числу наиболее сложных для правового и технического регулирования относятся линейные объекты, к которым относятся автомобильные и железные дороги, линии электропередачи и трубопроводы.

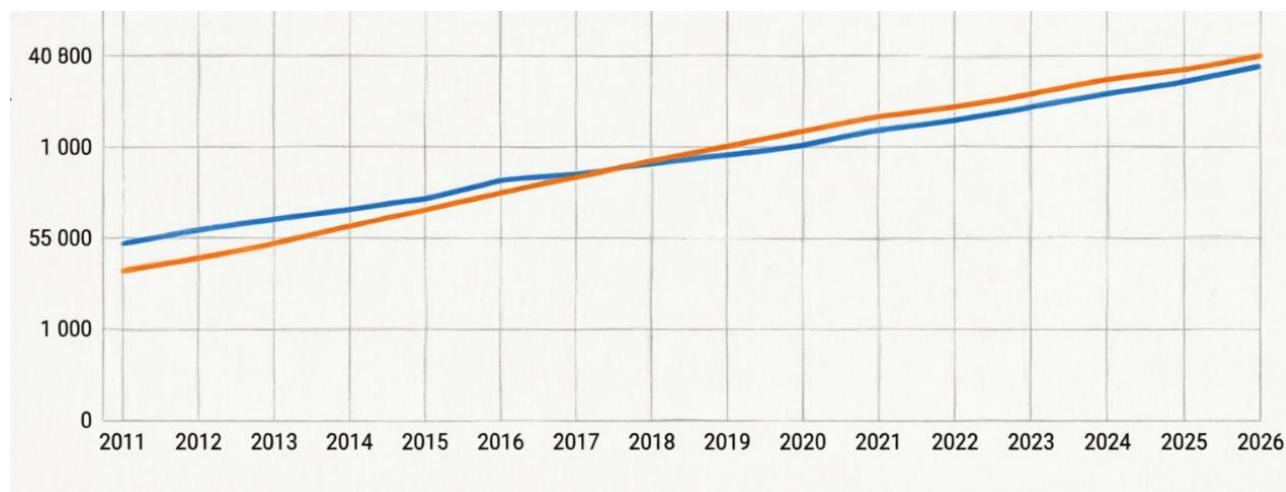


Рис. 1 Динамика протяженности транспортной инфраструктуры России в км на период 2011-2026гг (синяя линия – железные дороги, оранжевая линия – автомобильные дороги федерального уровня)

Постановка таких объектов на государственный кадастровый учет обеспечивает их юридическое признание, закрепление характеристик в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и служит основой для реализации имущественных прав.

Актуальность исследования современного порядка учета и определения основных характеристик линейных сооружений обусловлена необходимостью совершенствования



кадастровых процедур, поскольку ошибки при учете протяженных сооружений приводят к юридическим спорам и затрудняют эксплуатацию инфраструктуры. Подробнее на примере рассмотрим особенности постановки на кадастровый учет линейных объектов на примере железнодорожной инфраструктуры, расположенной в Ленинградской области.

Постановка транспортной инфраструктуры таких объектов на государственный кадастровый учет обеспечивает их юридическое признание, закрепление характеристик в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и служит основой для реализации имущественных прав. Теоретико-правовые основы кадастрового учета линейных сооружений представлены на рис. 2 [2-5].

Железнодорожная инфраструктура функционирует в границах полосы отвода, земельных участков общей площадью свыше 1 млн га, предоставленных ОАО «РЖД» в аренду на 49 лет. Режим использования этих территорий строго регламентирован Постановлением Правительства РФ № 611 и Приказом Минтранса России № 126, устанавливающими технические нормы отвода земель и ограничения на размещение сторонних объектов [6].

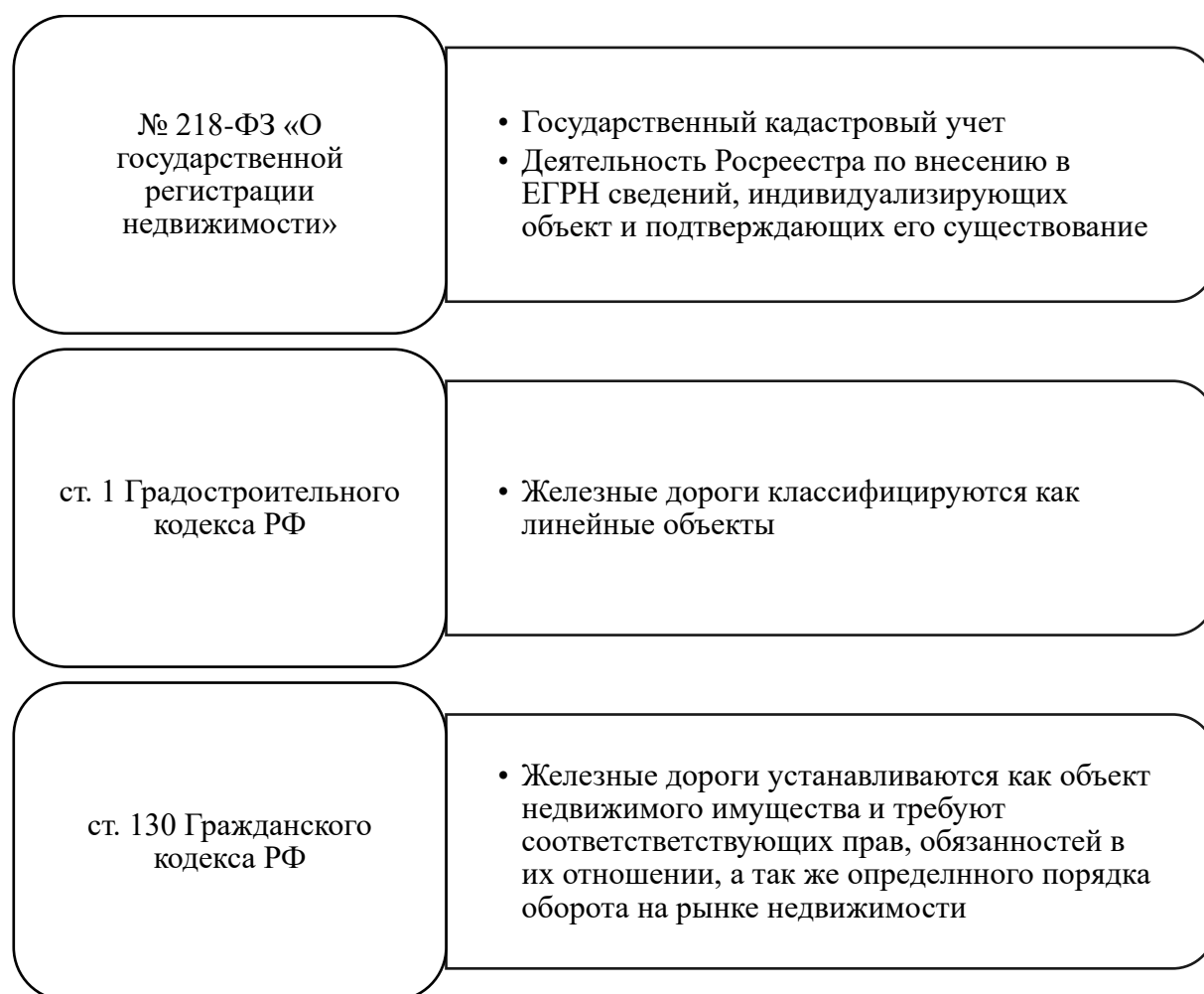


Рис. 2 Правовая основа кадастрового учета линейных сооружений

Рассмотрим кадастровый учет на примере линейного сооружения, расположенного в Ленинградской области. Сооружение представляет собой железнодорожную сеть со стрелочными переводами.

Точность измерений при кадастровом учете линейных сооружений должна соответствовать установленным допускам для картографической основы ЕГРН; в рассматриваемом примере среднеквадратическая ошибка определения координат не превышала 0,1 м. Все измерения выполняются в местной системе координат (МСК-47), обеспечивающей однозначную привязку объекта к территории Ленинградской области (рис 3).

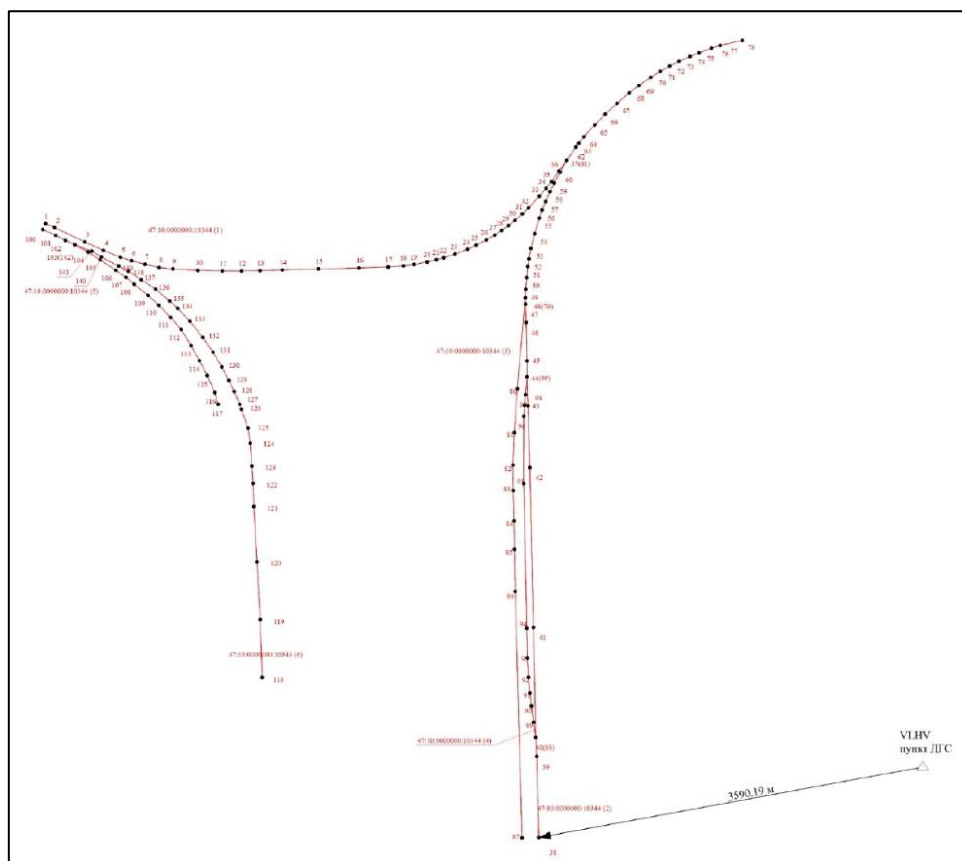


Рис. 3 Схема геодезических построений железной дороги, расположенной в Ленинградской области

Камеральный этап предполагает обработку полевых данных и формирование технического плана с использованием специализированного программного обеспечения, например, «Технокад Экспресс». Технический план состоит из текстовой и графической частей. В текстовой части указываются характеристики объекта, сведения о геодезической основе, использованных приборах и заказе работ. Графическая часть включает схему геодезических построений, схему расположения объекта на земельном участке и чертеж контура сооружения, оформленный в соответствии с требованиями масштаба и наглядности [7].

Объект находился на земельных участках с кадастровыми номерами 47:12:011001:2 и 47:12:011001:78, относящихся к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования под объекты производственного назначения. Основной характеристикой линейного объекта является протяженность, которая не рассчитывается по координатам контура, а принимается из проектной или исполнительной документации. Это обусловлено тем, что линейные сооружения могут располагаться под землей, на поверхности или над ней, повторяя рельеф местности, тогда как координаты определяются в проекции на горизонтальную плоскость.

При подготовке технического плана железнодорожного пути координированию подлежит верхнее строение пути с определением координат его оси. На чертеже путь отображается разомкнутой линией, при этом в обязательном порядке фиксируются координаты характерных точек начала и конца, которыми, как правило, выступают стрелочные переводы. Искусственные сооружения (мосты, путепроводы, тоннели, водопропускные трубы) отображаются отдельными контурами с указанием их типа в зависимости от расположения относительно поверхности земли: наземный, надземный или подземный. Контактная сеть включается в контур только при возведении новых опор; если сеть крепится к ранее существующим конструкциям, в техническом плане делается соответствующее пояснение об отсутствии наземного контура.

В процессе практической реализации были выявлены типичные проблемы, сопутствующие учету ранее эксплуатируемых линейных объектов:

1. В выписке из ЕГРН местоположение сооружения было указано в границах одного земельного участка, тогда как фактическое расположение, подтвержденное картографическими материалами и полевыми измерениями, соответствовало другому участку. Подобные расхождения требуют от кадастрового инженера проведения детального анализа исходных данных и обоснования выявленных реестровых ошибок в заключительной части технического плана

2. Отсутствие адреса, присвоенного в установленном порядке по данным ФИАС, также является распространенной особенностью, требующей указания структурированного местоположения объекта.

Система государственного кадастрового учета в Российской Федерации обеспечивает комплексное правовое и техническое признание объектов недвижимости, включая сложные линейные сооружения железнодорожного транспорта. Успешная постановка на учет таких объектов невозможна без применения унифицированной системы кадастрового деления с использованием условных учетных единиц для протяженных сооружений, пересекающих административные границы. Ключевыми отраслевыми особенностями являются приоритет протяженности над площадью, координирование оси верхнего строения пути, дифференциация контуров по пространственному расположению и строгое соблюдение нормативных требований к точности геодезических измерений. Практическая реализация кадастровых работ демонстрирует необходимость высокой квалификации инженеров, способных корректно интерпретировать проектно-техническую документацию, выявлять и обосновывать реестровые ошибки, а также формировать технические планы в полном соответствии с требованиями Росреестра. Дальнейшее совершенствование процедур учета линейных объектов будет способствовать повышению достоверности ЕГРН, минимизации юридических рисков и обеспечению устойчивого развития транспортной инфраструктуры

#### **Список литературы:**

1. Федеральная служба государственной статистики. Раздел «Транспорт» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/statistics/transport>
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
6. Федеральный закон от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации».
7. Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об утверждении требований к подготовке технического плана...»

