

Что такое публичная кадастровая карта

Автор: Денис Васильев

23.09.2026

Покупка, продажа или аренда недвижимости всегда связаны с проверкой документов. Однако перед тем как запрашивать платные выписки или нанимать юристов, можно самостоятельно и совершенно бесплатно получить базовую информацию о любом объекте. Главным помощником в этом деле выступает публичная кадастровая карта Росреестра, которая сегодня интегрирована в современную цифровую экосистему.

Из статьи узнаете, что такое Публичная кадастровая карта, как устроен этот сервис, какую информацию он содержит и как правильно им пользоваться, чтобы обезопасить себя при проведении сделок.

Особенности сервиса

Публичная кадастровая карта — это официальный интерактивный электронный сервис, на котором в наглядном графическом виде отображаются общедоступные сведения обо всех объектах недвижимости на территории страны, прошедших государственный учет. На ней можно за секунды найти любой зарегистрированный земельный участок, жилой дом, многоквартирное здание или коммерческий объект.

Все данные автоматически подгружаются из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и других государственных ресурсов. При этом важно понимать, что кадастровая карта недвижимости не является самостоятельным юридическим реестром. Это удобный визуальный инструмент, который позволяет составить первичное представление об объекте, не заказывая официальные платные документы.

Где находится официальная кадастровая карта

Чтобы не стать жертвой мошенников, необходимо использовать только первоисточник — платформу Национальной системы пространственных данных (НСПД).

Официальный адрес портала: nspd.gov.ru

Будьте осторожны: в сети существует множество сайтов-клонов, которые требуют деньги за базовый поиск или предлагают купить сомнительные справки. Официальная карта НСПД

доступна всем гражданам абсолютно бесплатно.

Всегда проверяйте доменное имя в адресной строке вашего браузера — официальный государственный ресурс обязательно должен заканчиваться на .gov.ru.

Какие сведения можно посмотреть на карте

Открыв карточку интересующего вас объекта, вы сможете мгновенно изучить его ключевые характеристики. В карточке указаны:

- кадастровый номер объекта недвижимости — уникальный цифровой код;
- официальный почтовый адрес и точное местоположение;
- тип и назначение недвижимости (например, «здание», «земельный участок», «сооружение»);
- точная зарегистрированная площадь;
- текущий статус учета (например, «актуальный»);
- кадастровая стоимость участка или строения, которая применяется для расчета налога на имущество.

Если вы проверяете землю, вам дополнительно откроется категория земель (например, земли населенных пунктов) и вид разрешенного использования (ВРИ). Они определяют, что именно можно делать на этой территории — строить ли частный дом, заниматься садоводством или открывать магазин.

Помимо этого, включая дополнительные слои, можно увидеть границы кадастровых кварталов, территориальные зоны вашего населенного пункта и зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ) — например, водоохранные или приаэродромные зоны.

Как найти объект недвижимости

Интерфейс платформы интуитивно понятен. Тем не менее, приведем короткую инструкцию, как пользоваться публичной кадастровой картой:

- 0 Перейдите на официальный портал НСПД.
- 1 Откройте интерактивную карту на главной странице.
- 2 В строке поиска введите известные вам данные.
- 3 Кликните на нужный объект в результатах поиска, чтобы подсветить его на схеме и открыть информационное окно.

Вы можете проверить земельный участок по адресу, однако такой поиск не всегда точен из-за возможных различий в написании названий улиц или деревень.

При поиске по карте всегда сверяйте адрес, площадь и расположение объекта. Это необходимо потому, что официальные базы данных все равно могут содержать технические ошибки или устаревшие сведения. Тот факт, что сервис является государственным и официальным, к сожалению, не гарантирует стопроцентную точность информации в режиме реального времени.

Самый надежный способ избежать путаницы — найти участок по кадастровому номеру. Он имеет строгий неизменяемый формат, например: 77:01:0000000:1234.

Для чего используют публичную кадастровую карту

Онлайн-карта полезна в самых разных жизненных ситуациях:

- Покупателям загородной недвижимости: для проверки юридической чистоты надела перед внесением аванса.
- Собственникам: чтобы узнать кадастровую стоимость для расчета налогов или уточнить, правильно ли отображаются границы земельного участка на карте.
- Арендаторам и инвесторам: для поиска свободных земель в рамках государственных программ (например, территории, отмеченные специальным цветом под жилищное строительство).
- Риелторам и кадастровым инженерам: для быстрой аналитики соседних объектов и планирования межевых работ.

Почему участок или его границы могут не отображаться

Иногда пользователи сталкиваются с тем, что при вводе номера объект находится, но его контуры на карте отсутствуют. Основные причины:

- 0 Отсутствие официального межевания. В этом случае в ЕГРН нет точных координат границ и поворотных точек объекта.
- 1 Объект не поставлен на учет. Новые или недостроенные дома могут быть еще просто не зарегистрированы в Росреестре.
- 2 Технические задержки. База данных постоянно обновляется, но перенос новых сведений из ЕГРН на карту занимает определенное время.

Отсутствие контуров — это не всегда признак мошенничества, но повод проверить, все ли оформлено правильно.

Можно ли доверять данным публичной карты

Данные, указанные на публичной карте, обычно достоверны: их подгружают из официальных государственных источников. Но актуализация сведений не происходит мгновенно, какие-то последние изменения могут еще не отображаться в момент просмотра.

Также нельзя исключать человеческий фактор и технические ошибки.

Другой аспект – отсутствие некоторых сведений. Так, в сервисе не публикуются персональные данные и ФИО текущих собственников.

И еще важный момент. Скриншот экрана или распечатка с сайта НСПД не имеют юридической силы и не могут служить доказательством в суде или подтверждением в банке при оформлении ипотеки.

Чтобы получить официальный документ, узнать историю переходов прав собственности и проверить отсутствие арестов, залогов или обременений, надо запрашивать сведения из ЕГРН.

Что проверить перед покупкой недвижимости: чек-лист

Перед выходом на сделку проведите экспресс-аудит с помощью НСПД.

- Сопоставьте адрес из документов с фактическим положением объекта на карте.
- Сверьте площадь в паспорте объекта и на сервисе НСПД.
- Убедитесь, что ВРИ земли позволяет возводить планируемые постройки.
- Проверьте, не накладываются ли на участок защитные или охранные зоны (ЗООУИТ).

Если все хорошо, можно запрашивать у продавца свежую официальную выписку из реестра для финальной сверки. Но помните: принимать решение о сделке только на основании данных карты, конечно же, нельзя.

Рекомендации экспертов ИНКОМ-Недвижимость

Специалисты компании ИНКОМ-Недвижимость напоминают, что публичная кадастровая карта — это надежный, быстрый и доступный инструмент для первичного отсева неподходящих или откровенно проблемных вариантов.

Но покупка дорогих активов требует более тщательного аудита. Профессиональная проверка юридической чистоты недвижимости — это комплексный процесс, включающий детальное изучение истории владения объектом, дееспособности продавцов и скрытых обременений. Защитить свои инвестиции и исключить любые риски оспаривания сделки в будущем поможет только привлечение риелторов и опытных профильных юристов.