

## **РОЛЬ ЦИФРОВИЗАЦИИ В СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Кондратьев Владислав Дмитриевич**

магистрант, Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ», РФ, Новосибирск

Существует множество подходов к термину «Цифровизация». Определения ему старались дать такие ученые как: И. Бачило, Е. Каменски, П.М. Кручинина, С.С. Хомякова и др. Однако, Е.В. Катрин обобщила все труды ученых и пришла к формулировке термина как: «процесс, включающий создание, внедрение и применение цифровых систем и технологий и (или) трансформацию инструментов (объектов, систем и технологий) взаимодействия государства, общества и человека» [9].

Данная формулировка является обобщающей и на наш взгляд более точно описывает процесс, происходящих повсеместно.

Также, в законодательстве мы можем увидеть не совсем термин, отдаленно напоминающий «Цифровизаци», в Федеральный закон от 31.07.2020 N 258-ФЗ (ред. от 08.08.2024) "Об экспериментальных правовых режимах в сфере цифровых инноваций в Российской Федерации"[3].

Опираясь на вышеуказанные определения термина, можно утверждать, что Цифровизация в сфере недвижимости — это интегрированный процесс внедрения информационно-коммуникационных технологий (ИКТ) во все этапы работы с объектами недвижимости.

Это включает такие операции, как поиск объектов, оценка стоимости, регистрация прав собственности и другие процедуры, связанные с недвижимостью.

В условиях Российской Федерации этот тренд особенно важен, поскольку требует повышения прозрачности процессов, ускорения сделок и усиления их безопасности, а также снижения административных барьеров.

Основная цель данной статьи заключается в глубоком анализе основных аспектов цифровизации в сделках с недвижимым имуществом, изучении юридических оснований этого процесса, а также рассмотрении преимуществ и сложностей, возникающих при его внедрении.

Безусловно, основным нормативным актом, регулирующим вопросы цифровизации в сфере недвижимости, является Федеральный закон от 27 июля 2006 года № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» [1].

Данный закон устанавливает правовые основы использования информационных технологий, включая электронные документы и цифровые сервисы. Кроме того, Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [2] в настоящий момент времени предусматривает возможность подачи документов в электронной форме и использования электронной подписи для совершения сделок.

О развитии внедрения цифровых технологий может свидетельствовать и принятый, вступающий с 1 марта 2025 года Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

[4], Указанный нормативный акт предписывает юридическим лицам осуществлять подачу заявлений о государственной регистрации прав, а также предоставление документов, необходимых для осуществления кадастрового учета, исключительно посредством электронных средств коммуникации.

Данное положение отражает тенденцию к дальнейшей интеграции цифровых технологий в разнообразные области функционирования общества, включая государственный сектор.

Однако следует отметить, что законы, регулирующие цифровизацию, которые были приняты в России относительно недавно, существовали в ряде других стран задолго до этого.

Например, Соединенные штаты Америки приняли the Uniform Electronic Transactions Act (UETA) [6] был принят еще в 1999 году. UETA представляет собой законодательную инициативу, разработанную и принятую в ряде штатов Соединенных Штатов Америки, направленную на создание унифицированной правовой основы для регулирования электронных сделок. Основная цель данного законодательного акта заключается в поддержке развития электронной коммерции путем обеспечения юридической силы электронным подписям и записям, эквивалентной той, которую имеют традиционные бумажные документы. Закон существенно упрощает процедуры заключения контрактов и подачи документов в электронном формате, что способствует снижению зависимости от физического документооборота и ускоряет бизнес-процессы.

Китайская Народная Республика приняла закон, регулирующий электронные подписи Electronic Signature Law of the People's Republic of China [5], как утверждает П. Бажанов в своей статье о том, что: «Данный закон содержит основные определения (электронная подпись, ключ электронной подписи, сертификат электронной подписи, цифровое сообщение), правила использования цифровых сообщений и использования электронной подписи, а также вводит юридическую ответственность за правонарушения» [7].

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что законодательство Российской Федерации находится в процессе развития и отстаёт от законодательства других крупных мировых держав, таких как США и Китай.

Тем не менее, просмотрев работы авторов, изучив законодательные акты и практику применения таких технологий в РФ и зарубежных странах, можно выделить ряд преимуществ, достигнутых в настоящее время в Российской Федерации:

1. Ускорение процессов: Цифровизация позволяет значительно сократить время, необходимое для оформления сделок. Например, подача документов в Росреестр в электронной форме занимает меньше времени, в то время как традиционный способ (подача через Многофункциональный центр оказания услуг (МФЦ)) может занять несколько больше.

Например, в ходе практики сопровождения сделок купли-продажи недвижимости, когда от Продавца выступает один субъект и от Покупателя выступает один субъект электронная подача через электронные сервисы ПАО «Сбербанк» или Банка ВТБ (ПАО), то сделка, которая включает в себя выпуск электронных подписей, подписание электронного договора купли-продажи недвижимости, оплату через номинальный счет в банке, оплату государственной пошлины за регистрацию перехода права собственности к Покупателю, подачу документов на регистрацию в Росреестр занимает от 30 до 60 минут. В то время как подача документов через МФЦ занимает от 60 до 90 минут.

2. Снижение издержек: Использование электронных документов и сервисов позволяет минимизировать затраты на бумажное делопроизводство, курьерские услуги и другие сопутствующие расходы. Однако данное преимущество безусловно стоит в противовесе с тем, что за сервисы электронной регистрации, не включая оплату государственной пошлины, необходимо уплачивать отдельно. В настоящий момент данная услуга может стоить от 3990 (трех тысяч девятьсот девяносто) рублей, до 30 000 (тридцати тысяч) рублей. Думается, что такие траты не всегда являются оправданными и несут безусловные издержки субъектов.

3. Повышение прозрачности: Цифровые платформы, такие как Единый портал государственных услуг (Госуслуги) и официальный сайт Росреестра, предоставляют доступ к актуальной информации об объектах недвижимости, включая данные о правах собственности, обременениях и кадастровой стоимости. Также, к негосударственным агрегаторам можно отнести такие компании как Avito, CIAN, Яндекс. Недвижимость, которые аккумулируют данные об объекте недвижимости, дают ориентировочную рыночную цену, основываясь на данных из объявлений, предоставляют сервис по проверке объектов недвижимости и даже сопровождение сделки купли-продажи.
4. Безопасность: Использование электронной подписи и блокчейн-технологий обеспечивает высокий уровень защиты данных и минимизирует риски мошенничества.

Тем не менее, в настоящее время имеются и недостатки в проведении таких сделок. Как справедливо отмечает в своей работе М.Е. Бегларян: «При использовании технологии виртуальной реальности есть риск несоответствия качества виртуального обзора недвижимости ее реальному состоянию.

Ведь с помощью виртуального осмотра лицо, заинтересованное в продаже, например застройщик - продавец -посредник, может повлиять на эмоциональное впечатление клиента; в частности, недостаток освещенности реальной квартиры можно возместить светлыми тонами дизайна, маленькую площадь визуально увеличить грамотно подобранной мебелью, а иные недостатки скрыть различными техническими способами» [8]

Например, говоря о просмотре объекта недвижимости из другого города путем установления между гражданами видеосвязи, посредством агрегаторов и принятии решения о его приобретении в собственность, существует риск не заметить существенные недостатки имущества, скрытые дефекты, которые можно увидеть лишь при визуальном или тактильном осмотре помещения. В таком случае осмотр был произведен, воля на приобретение была направлена, сделка состоялась, а после вскрыли недостатки имущества. В таком случае, доказать о том, что покупатель проявил должную осмотрительность или не осматривал объект недвижимости будет крайне затруднительно.

Резюмируя вышесказанное, важно отметить, что, цифровизация в сделках с недвижимостью в России является важным инструментом повышения эффективности и прозрачности рынка недвижимости.

Несмотря на существующие вызовы, данный процесс имеет значительный потенциал для дальнейшего развития. Внедрение современных технологий, таких как блокчейн и искусственный интеллект, а также совершенствование нормативной базы позволят сделать сделки с недвижимостью более доступными, безопасными и удобными для всех участников рынка.

### **Список литературы:**

1. Федеральный закон от 27 июля 2006 года № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» [Электронный ресурс]. // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 19.01.2024)
2. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 19.01.2024)
3. Федеральный закон от 31.07.2020 N 258-ФЗ (ред. от 08.08.2024) "Об экспериментальных правовых режимах в сфере цифровых инноваций в Российской Федерации [Электронный ресурс]. // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 19.01.2024)
4. Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"[Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 10.02.2024)

5. Electronic Signature Law of the People's Republic of China [Электронный ресурс] URL: <https://www.wipo.int/wipolex/en/legislation/details/6559> (дата обращения 10.02.2025)
6. Mr. Jenkins. Understanding UETA: Boosting Electronic Transactions and E-Commerce Efficiency // BlueNotary. 2024. URL: [https://bluenotary.us/ueta/#History\\_and\\_Background\\_of\\_Ueta](https://bluenotary.us/ueta/#History_and_Background_of_Ueta) (дата обращения 10.02.2025)
7. Бажанов П. ЗАКОН КНР «ОБ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ»: КРАТКИЙ ОБЗОР. CNLegal блог о законодательстве КНР [Электронный ресурс] URL: [https://cnlegal.ru/civil\\_law/china\\_digital\\_signature\\_law/](https://cnlegal.ru/civil_law/china_digital_signature_law/) (дата обращения 10.02.2025)
8. Бегларян М.Е. ЦИФРОВИЗАЦИЯ ВЕЩНЫХ И ИНЫХ ОТНОШЕНИЙ: ПРОБЛЕМЫ И ПРАВОВЫЕ РЕШЕНИЯ // Общество и право. 2021. №2 (76). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tsifrovizatsiya-veschnyh-i-inyh-otnosheniy-problemy-i-pravovye-resheniya> (дата обращения: 10.02.2025)
9. Катрин Е.В. "ЦИФРОВИЗАЦИЯ": НАУЧНЫЕ ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ТЕРМИНА // Вестник ЗабГУ. 2022. №5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tsifrovizatsiya-nauchnye-podhody-k-opredeleniyu-termina> (дата обращения: 07.02.2025).