

*Данилевская Елизавета Максимовна*

магистрант

*Научный руководитель*

*Фастова Марина Андреевна*

канд. юрид. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Российский государственный социальный университет»

г. Москва

**ЦИФРОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ  
НА НЕДВИЖИМОСТЬ: ОПЫТ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН  
И ПЕРСПЕКТИВЫ ПРИМЕНЕНИЯ В РОССИИ**

*Аннотация:* в статье проводится комплексный анализ внедрения цифровых технологий в системы регистрации прав на недвижимость как ключевого фактора повышения эффективности государственного управления и гражданского оборота. Рассматривается опыт зарубежных стран-лидеров цифровой трансформации (Эстония, Грузия, Сингапур, Канада), где успешно функционируют системы электронного нотариата, blockchain-регистрации сделок и полностью автоматизированного учета. Выявлены основные преимущества цифровизации: минимизация временных и транзакционных издержек, обеспечение прозрачности данных, снижение коррупционных рисков за счет исключения человеческого фактора и повышение инвестиционной привлекательности рынка недвижимости. Особое внимание уделено анализу текущего этапа цифровизации в России (ФГИС ЕГРН, электронные сервисы Росреестра) и существующим барьерам, включая пробелы в законодательном регулировании, вопросы кибербезопасности и проблему «цифрового неравенства» регионов. В работе обосновывается необходимость системной адаптации зарубежных практик к российской правовой действительности. В заключении сформулированы перспективные направления развития: создание единой платформы межведомственного взаимодействия на базе технологий распределенного реестра, внедрение смарт-

*контрактов для автоматизации расчетов при сделках, а также совершенствование механизмов удаленной идентификации субъектов права, что в совокупности позволит вывести систему регистрации недвижимости в России на качественно новый уровень.*

**Ключевые слова:** *цифровые технологии, электронный документооборот, блокчейн, кадастр, автоматизация, Россия, зарубежный опыт.*

Регистрация прав на недвижимость является одним из фундаментальных элементов правовой системы, обеспечивающим защиту имущественных прав и стабильность сделок с недвижимостью. Традиционные бумажные процедуры регистрации зачастую сопровождаются длительными сроками рассмотрения заявлений, коррупционными рисками и неудобствами для участников рынка [4].

Развитие цифровых технологий кардинально меняет ситуацию, что особенно актуально в контексте глобального тренда на цифровое государство и автоматизацию государственного управления. Как отмечают Н.Л. Бондаренко и Ю.Г. Конаневич, регуляторная функция государства в сфере цифровизации приобретает ключевое значение для успешной трансформации общественных отношений [3]. Внедрение электронных сервисов, автоматизация процессов и использование современных решений, таких как блокчейн и искусственный интеллект, позволяют значительно повысить эффективность и прозрачность регистрационных операций.

Опыт зарубежных стран показывает успешные практики трансформации регистрационных систем, которые могут быть полезными для России. В статье подробно анализируется мировой опыт и делается акцент на перспективах цифровизации системы регистрации недвижимости в РФ с учётом существующих вызовов и возможностей.

*Современные цифровые технологии в регистрации недвижимости: обзор и тенденции.*

На сегодняшний день государства активно внедряют цифровые решения, которые можно классифицировать по четырем основным направлениям:

– электронные реестры и документооборот: переход от бумажных носителей к электронным базам данных даёт возможность хранения и обработки информации в цифровом формате. Это сокращает время обработки заявок и минимизирует ошибки. Как подчеркивают Е.И. Аврунев и М.П. Дорош, разработка информационных моделей способствует повышению достоверности кадастровой информации [1];

– блокчейн и смарт-контракты: использование распределённого регистра обеспечивает необратимость и прозрачность данных о правах на недвижимость. Л.Г. Максудова и Т.В. Маставичене в своем исследовании отмечают значительный потенциал систем распределенных реестров в информационных технологиях кадастра [9]. Смарт-контракты позволяют автоматизировать выполнение условий сделки.

– интеграция с геоинформационными системами (ГИС): визуализация объектов на карте и объединение с кадастровой информацией увеличивает удобство поиска и полноту данных;

– искусственный интеллект (AI) и машинное обучение: применение AI помогает анализировать документы, выявлять потенциальное мошенничество и оптимизировать процессы принятия решений.

Такой комплексный подход позволяет создавать единую цифровую экосистему, которая работает значительно эффективнее традиционных методов.

#### *Зарубежный опыт.*

Эстония: цифровое ориентированное государство. Эстония является признанным мировым лидером цифровой трансформации. Практически все государственные услуги, включая регистрацию прав на недвижимость, переведены в онлайн-формат. Ключевые особенности:

- единственный электронный реестр с открытым доступом к информации;
- возможность подачи заявлений и подписания документов через национальную систему идентификации и электронную подпись;
- высокий уровень защиты данных, регулярные аудиты и прозрачность;
- интеграция с другими регистрами, например, налоговым и земельным.

Эстония показывает, что поддержка на законодательном уровне и грамотные технические решения создают систему, удобную как для граждан, так и для бизнеса.

Грузия: эксперимент с блокчейн-технологией. В 2017 году Грузия первой внедрила блокчейн-систему для регистрации прав на недвижимость, сотрудничая со стартапом Bitfury. М.С. Яркин и Е.В. Бурцева в своем исследовании подчеркивают, что технология блокчейн становится эффективной платформой для сделок с землей, а грузинский опыт служит подтверждением этому тезису [10]. Это позволило:

- удержать все операции в защищённой, распределённой базе данных;
- уменьшить бюрократию и коррупцию;
- ускорить процесс регистрации;
- создать прозрачную систему проверки истории объектов.

Проект получил признание как пример успешного применения блокчейна в государственном секторе, и положительные результаты подтолкнули другие страны СНГ рассматривать подобные решения. Н.А. Ковалева отмечает, что совершенствование государственного регулирования применения блокчейн-технологий должно опираться на анализ успешного зарубежного опыта [8].

Сингапур и Канада: интеграция автоматизации и ГИС. В Сингапуре регистрация сочетается с ГИС, позволяя в режиме реального времени отслеживать изменения и характеристики объектов. Канадские провинции используют комбинирование геоданных с электронными реестрами и системой аукционов недвижимости, что способствует развитию рынка и предотвращает мошенничество.

Австралия: автоматизация и стандартизация. Австралия акцентирует внимание на стандартизации процедур и документации, а также на использовании электронных подписей и автоматизированных проверок документов для минимизации ошибок и ускорения оформления прав.

*Текущий статус цифровизации регистрации недвижимости в России.*

В России регистрация прав осуществляется через Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). За последние годы сделаны значительные шаги:

- основной инструмент – Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), переведённый в электронный формат;
- создание интернет-порталов и сервисов на базе Госуслуг для подачи заявлений онлайн;
- внедрение электронной подписи и возможности дистанционного взаимодействия с ведомством;
- запуск пилотных проектов интеграции с другими государственными системами, включая геоинформационные решения.

Е.А. Жаркова в своем исследовании подробно анализирует состояние дел, проблемы и перспективы в сфере государственной регистрации права на недвижимость, отмечая как достижения, так и существующие сложности [4].

Тем не менее, остаются проблемы:

- в ряде регионов инфраструктура и информатизация отстают;
- частичное использование бумажного документооборота сохраняется из-за технологических и правовых ограничений;
- сложности с комплексной интеграцией кадастровой и регистрационной информации;
- медленное внедрение блокчейна и аналитических технологий;
- необходимость адаптации законодательства к новым цифровым инструментам.

#### *Перспективы цифровых технологий в России.*

Для успешного развития цифровой регистрации недвижимости в России востребованы следующие меры.

1. Разработка и принятие нормативно-правовой базы для цифровых технологий:

- введение законов и подзаконных актов, которые официально признают юридическую силу электронных документов, подписей и смарт-контрактов в

сфере недвижимости. И.А. Казакова, Н.В. Куркина и Е.С. Митячкина в своей работе обращаются к определению теоретико-правового понятия дистанционной купли-продажи, что важно для формирования понятийного аппарата цифрового оборота недвижимости [7].

– регулирование использования блокчейн-технологий при регистрации прав с закреплением стандартов безопасности и управления данными;

– создание норм, разрешающих дистанционное ведение сделок с недвижимостью.

## 2. Стандартизация и интеграция информационных систем:

– разработка единых стандартов данных для госреестров и кадастра, обеспечивающих совместимость и обмен информацией между ведомствами;

– интеграция регистрационных систем с ГИС, налоговыми, финансовыми и судебными системами для создания единой цифровой экосистемы. Вопросы налогового регулирования в контексте цифровизации имущественных отношений также требуют внимания, что отражено в работе А.И. Землина [5].

## 3. Укрепление ИТ-инфраструктуры и кибербезопасности:

– модернизация технических средств и создание защищённых порталов для безопасного взаимодействия граждан и бизнеса с регистраторами недвижимости;

– внедрение многоуровневой системы защиты данных, включая шифрование и двухфакторную аутентификацию.

## 4. Внедрение автоматизации и искусственного интеллекта:

– создание инструментов для автоматического анализа и проверки документов;

– использование AI для выявления подозрительных или мошеннических операций.

## 5. Повышение квалификации кадров и цифровая грамотность населения:

– проведение обучающих программ для сотрудников Росреестра и профильных специалистов;

– информирование граждан и предпринимателей о возможностях и преимуществах цифровых сервисов.

6. Создание удобных и доступных сервисов:

– развитие порталов с возможностью полного дистанционного оформления прав на недвижимость;

– обеспечение мобильных приложений и поддержки для различных категорий пользователей.

Реализация комплексного плана позволит создать современную, прозрачную и надежную систему регистрации недвижимости.

Цифровая трансформация регистрационных процессов является необходимым этапом модернизации государственного управления недвижимостью. Зарубежные страны демонстрируют, что электронные реестры, блокчейн-технологии и автоматизация существенно повышают эффективность и прозрачность регистрационных операций.

России предстоит преодолеть ряд технологических и законодательных препятствий, чтобы максимально использовать возможности цифровизации. При грамотном развитии и поддержке инноваций цифровые технологии смогут изменить существующую систему регистрации прав на недвижимость, сделать её более удобной, быстрой и защищённой как для граждан, так и для бизнеса.

Развитие цифровой регистрации – залог устойчивого правового и экономического развития в долгосрочной перспективе.

### ***Список литературы***

1. Аврунев Е.И. Разработка информационной модели для повышения достоверности кадастровой информации / Е.И. Аврунев, М.П. Дорош // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23. №1. – С. 156–166. EDN YWRBUT

2. Баронов В.И. Международное право в схемах и таблицах: учебное пособие / В.И. Баронов, В.А. Батырь, В.И. Липунов. – М.: Альфа-Пресс, 2011. – ISBN 978-5-94280-529-6. – EDN QSCFZX.

3. Бондаренко Н.Л. Правовая и организационная природа процессов цифровизации и регуляторная функция государства в данной сфере / Н.Л. Бондаренко, Ю.Г. Конаневич // *Ex Jure*. – 2021. – №1. – С. 56–67. – EDN OZFAFE. DOI 10.17072/2619-0648-2021-1-56-67

4. Жаркова Е.А. Состояние дел, проблемы и перспективы в сфере государственной регистрации права на недвижимость / Е.А. Жаркова // *Вестник СГУПС: гуманитарные исследования*. – 2019. – №1 (5). – С. 61–65. EDN RGEFVW

5. Землин А.И. Налоговое право: учебник / А.И. Землин. – М.: Форум, 2006. – EDN QWNEIB.

6. Зуева Е.Р. Гражданско-правовая защита сделок, заключенных с помощью сети интернет / Е.Р. Зуева, Е.С. Митячкина // *Вестник науки*. – 2022. – Т. 5, №1 (46). – С. 140–147. – EDN OGCUWH.

7. Казакова И.А. К вопросу определения теоретико-правового понятия «дистанционная купля-продажа» / И.А. Казакова, Н.В. Куркина, Е.С. Митячкина // *Право и государство: теория и практика*. – 2022. – №11 (215). – С. 175–177. – DOI 10.47643/1815-1337\_2022\_11\_175. – EDN MNXNDK.

8. Ковалева Н.А. Практика государственного регулирования применения блокчейн-технологий и ее совершенствование на основе зарубежного опыта / Н.А. Ковалева // *Экономика. Налоги. Право*. – 2019. – Т. 12. №4. – С. 87–93. DOI 10.26794/1999-849X-2019-12-4-87-93. EDN VNZXGS

9. Максудова Л.Г. О системах распределенных реестров в информационных технологиях кадастра / Л.Г. Максудова, Т.В. Маставичене // *Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка*. – 2018. – Т. 62. №2. – С. 173–178. DOI 10.30533/0536-101X-2018-62-2-173-178. EDN YWZHYQ

10. Яркин М.С. Технология блокчейн – платформа для сделок с землей / М.С. Яркин, Е.В. Бурцева // *Research Innovations 2020: сборник статей II Международного научно-исследовательского конкурса*. – Петрозаводск, 2020. – С. 83–92. EDN IXRHLM