УДК 34

Махалова Валерия Артёмовна,
студент магистратуры,
Санкт-Петербургский государственный университет
аэрокосмического приборостроения (г. Санкт-Петербург)

ПОНЯТИЕ ЭЛЕКТРОННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Аннотация: *В статье рассматривается правовая природа и сущность электронной регистрации сделок с недвижимостью как современной формы государственной регистрации прав. Раскрываются основные признаки и преимущества данного института, включая использование электронного документооборота и квалифицированной электронной подписи. Анализируются нормативные источники, регулирующие порядок электронной регистрации, а также выявляются проблемы правоприменения, связанные с обеспечением информационной безопасности и достоверности данных.*

Ключевые слова: *документооборот, цифровые технологии, электронная регистрация, сделки, недвижимость.*

Makhalova Valeria Artemovna,
Master's degree student,
Saint Petersburg State University of
Aerospace Instrumentation (Saint Petersburg)

THE CONCEPT OF ELECTRONIC REGISTRATION OF REAL ESTATE TRANSACTIONS

Abstract: *The article examines the legal nature and essence of electronic registration of real estate transactions as a modern form of state registration of rights. It reveals the main features and advantages of this institution, including the use of electronic document management and qualified electronic signatures. The article analyzes the regulatory sources governing the procedure for electronic registration and identifies the problems of law enforcement related to ensuring information security and data reliability.*

Keywords: *document management, digital technologies, electronic registration, transactions, and real estate.*

Развитие цифровых технологий и переход к электронному документообороту оказали значительное влияние на сферу гражданско-правовых отношений, в том числе на порядок совершения и регистрации сделок с недвижимостью. В условиях цифровизации современного общества государство стремится обеспечить более эффективные и безопасные механизмы оборота недвижимости, что обусловило внедрение электронных форм взаимодействия между гражданами, организациями и государственными органами. Одним из наиболее значимых достижений в этом направлении стала электронная регистрация сделок с недвижимостью, представляющая собой современный способ государственной регистрации прав, основанный на применении информационно-коммуникационных технологий и электронных подписей.

Под электронной регистрацией сделок с недвижимостью понимается юридически установленная процедура внесения сведений о возникновении, переходе, ограничении и прекращении прав на недвижимое имущество в Единый государственный реестр недвижимости с использованием электронного документооборота и усиленной квалифицированной электронной подписи участников сделки.

Данный институт закреплён в Федеральном законе от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [1] и в Федеральном законе от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи» [2].

Электронная регистрация направлена на повышение оперативности, снижение административных барьеров и обеспечение прозрачности правового оборота недвижимости. Процесс подачи документов стал намного проще и теперь может осуществляться через портал Росреестра, Единый портал государственных и муниципальных услуг (Госуслуги), а также посредством нотариуса, который обладает правом направлять документы в электронном виде напрямую в регистрирующий орган. [3]

Важным элементом правового режима электронной регистрации является использование усиленной квалифицированной электронной подписи (далее - ЭП), придающей электронным документам юридическую силу, эквивалентную бумажной форме. Согласно положениям ст. 6 Федерального закона «Об электронной подписи», документ, подписанный квалифицированной ЭП, признаётся равнозначным документом на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью.[4] Это обеспечивает достоверность сведений, идентификацию личности и защиту от несанкционированного доступа для третьих лиц, что особенно важно при совершении сделок с недвижимостью.

Несмотря на очевидные преимущества, внедрение электронной регистрации сопровождается рядом правовых и технических проблем. В судебной практике нередко возникают споры, связанные с оспариванием сделок, зарегистрированных в электронном виде, в частности, при использовании поддельных электронных подписей или нарушении порядка подачи документов. Проблемы также связаны с обеспечением информационной безопасности, хранением данных и необходимостью синхронизации баз данных различных ведомств.

Тем не менее практика показывает, что электронная регистрация способствует повышению эффективности государственного управления, ускоряет сделки и снижает коррупционные риски. По данным Росреестра, к 2024 году доля сделок, зарегистрированных в электронной форме, превысила 60 % от общего числа зарегистрированных прав.[5] Это свидетельствует о постепенном переходе рынка недвижимости к цифровым стандартам.

Также поговорим о рисках, которые могут возникнуть при совершении электронной регистрации недвижимости. Одним из ключевых рисков онлайн-сделок с недвижимостью является возможность подделки и несанкционированного использования электронной подписи, поскольку есть вероятность того, что мошенники могут завладеть чужой электронной подписью и оформить на ее владельца кредит, продать его недвижимость при определенных обстоятельствах или осуществить иные финансовые махинации.

Согласно закону об электронной подписи (ЭЦП), она приравнивается к собственноручной подписи гражданина. Если злоумышленники получат доступ к такой подписи, именно пострадавшему придется доказывать, что действия были совершены без его ведома. Современные технологии искусственного интеллекта позволяют подделывать изображение и голос человека, что усиливает существующие угрозы.

Среди недостатков онлайн-сделок нотариусы выделяют также цифровое неравенство и цифровую дискриминацию, увеличивающие риски для отдельных категорий граждан. Пожилые люди, лица с ограниченными возможностями и другие социально уязвимые группы не всегда способны разобраться в технических особенностях дистанционных сделок и пользоваться цифровыми инструментами. Кроме того, не у всех есть современные устройства, а мелкий шрифт договора на экране может быть трудночитаем. Трудности могут возникнуть и при использовании

электронной подписи. В результате такие граждане оказываются в состоянии цифровой изоляции.

Также, при дистанционном заключении сделок повышаются риски, связанные с ограничениями и обременениями. Покупатель может не проверить наличие дел о банкротстве у продавца, его дееспособность, согласие супруга или третьих лиц, а также наличие обременений. Неясно, какие именно проверки проводят коммерческие посредники, откуда они получают сведения и насколько эти данные актуальны, поскольку их деятельность законом не регламентирована. При этом посредники не несут полной ответственности за возможные ошибки и последствия, подчеркнули нотариусы.

Онлайн-сделка, проведенная через цифровой сервис, остается сделкой в простой письменной форме, и вся ответственность ложится на участников договора. В то же время нотариус, удостоверяющий сделку (в том числе дистанционно), обязан по закону провести комплекс проверок направленные на получение оперативной информации. Нотариус несет полную имущественную ответственность за корректность проведенных проверок и за результат своей деятельности.

Таким образом, электронная регистрация сделок с недвижимостью выступает современным и инновационным правовым инструментом, который объединяет положения гражданского, информационного и административного законодательства. Этот механизм значительно упрощает процесс взаимодействия граждан и организаций с государственными структурами, способствует сокращению бюрократических процедур и повышению прозрачности сделок. В то же время он формирует новую правовую культуру, основанную на доверии к цифровым технологиям, признании юридической силы электронных документов и ответственности участников цифрового оборота.

Однако, несмотря на очевидные преимущества, остаются актуальными проблемы, связанные с рисками подделки электронной подписи, цифровым неравенством, недостаточной правовой и технической грамотностью граждан, а также отсутствием четкой регламентации деятельности коммерческих посредников. Для снижения этих рисков необходимы комплексные меры, направленные на совершенствование нормативно-правовой базы, усиление системы защиты персональных данных и развитие цифровой компетентности населения.

В перспективе дальнейшее развитие института электронных сделок с недвижимостью требует не только совершенствования правового регулирования, но и укрепления доверия общества к цифровой среде, что станет основой устойчивого и безопасного функционирования рынка недвижимости в условиях цифровой трансформации.

Список источников:

1. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. — 2015. — № 29 (ч. I). — Ст. 4344.

2. Федеральный закон от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи» // Собрание законодательства РФ. — 2011. — № 15. — Ст. 2036.

3. Приказ Росреестра от 19.08.2020 N П/0310 (ред. от 01.04.2025) "Об утверждении отдельных форм заявлений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, требований к их заполнению, к формату таких заявлений и представляемых документов в электронной форме" [Электронный ресурс] URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_362285/ (дата обращения 06.10.2025)

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 01.07.2024). — Ст. 160.

5. Официальный отчёт Росреестра «О деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии за 2024 год» [Электронный ресурс] URL: https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/arkhiv-svedeniya-analiticheskie-otchety/2024-god-ca/ (дата обращения: 02.11.2025).