

УДК 349.444

ЦИФРОВИЗАЦИЯ В ЖИЛИЩНОМ ПРАВЕ: АНАЛИЗ И ПРОБЛЕМЫ

Яковлев В.И.

к.ю.н., доцент,

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет,
Белгород, Россия*

Соловьёва А.И.

студентка,

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет,
Белгород, Россия*

Аннотация

В данной статье рассматривается как цифровизация влияет на развитие и на определенные стороны жилищного права. Актуальность данной темы обусловлена необходимостью определения значения современных электронных технологий, применяемых в регулировании общественных отношений в сфере жилищного права. Целью статьи выступает комплексный анализ и выявление проблем. В результате работы выявлены ключевые недостатки, связанные с использованием цифровизации и новыми вызовами современности в жилищном праве.

Ключевые слова: жилищное право, Российская Федерация, анализ и проблемы, гражданское законодательство, цифровизация.

DIGITALIZATION IN HOUSING: ANALYSIS AND CHALLENGES

Yakovlev V.I.

Candidate of legal sciences, associate professor,

Belgorod State National Research University,

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

Belgorod, Russia

Solovyova A.I.

student,

Belgorod State Research University,

Belgorod, Russia

Abstract

This article discusses how digitalization affects development and certain aspects of housing law. The relevance of this topic is due to the need to define the importance of modern electronic technologies applied in regulating public relations in the field of housing law. The aim of the article is a comprehensive analysis and identification of problems. As a result of the work, key shortcomings related to the use of digitalization and new challenges of modernity in housing law were revealed.

Keywords: housing law, Russian Federation, analysis and problems, civil legislation, digitalization.

Цифровая трансформация, которая охватывает все сферы общественной жизни, отобразила свое влияние и на такую консервативную отрасль, как жилищное право. Внедрение информационных технологий в управление многоквартирными домами (МКД) призвано решить проблемы прозрачности, коррупции и низкой скорости документооборота. Однако процесс цифровизации сталкивается с серьезными вызовами — от цифрового неравенства граждан (не у всех есть реальная возможность использовать данные внедрения, в силу различных причин) до пробелов в законодательном регулировании.

Особую актуальность данное исследование приобретает в свете изменений 2025 года, вступивших в силу с 1 марта согласно Федеральному закону № 463-

ФЗ. Законодатель сделал решительный шаг, обязав собственников и управляющие организации использовать строго регламентированные государственные системы, сделав процесс более прозрачным и стандартизированным. В данной работе ставится цель проанализировать правовые коллизии, возникшие на стыке классического жилищного права и стремительно развивающихся технологий.

Цифровизация жилищной сферы реализуется по нескольким ключевым направлениям:

1) Государственная информационная система ЖКХ стала обязательной платформой для размещения информации о домах, тарифах и управляющих компаниях. Так, в письме Минстроя России от 07.10.2025 № 59735-АР/04 «Об использовании ГИС ЖКХ» сообщается, в частности, что: «Приказом Минстроя России от 7 февраля 2024 г. N 79/пр установлены состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» [1].

Как отмечается из данных интернет-сайтов ГИС ЖКХ пользуются уже около 14 миллионов россиян. Стоит отметить то, что существуют расхождения между сведениями о многоквартирных домах в едином госреестре недвижимости (ЕГРН) и в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). Заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий на заседании совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации сказал о том, что: «Между сведениями о многоквартирных домах в ЕГРН и ГИС ЖКХ действительно есть расхождения, о которых говорят регионы. Мы проанализировали сведения о многоквартирных домах, в которых есть такие

разночтения. Это 64 730 домов. Дополнили необходимые сведения из ГИС ЖКХ - 46 тыс. объектов. И не установили необходимых сведений в ГИС ЖКХ практически по 17 тыс. объектов, поскольку по этим домам отсутствует какая-либо техническая документация, откуда можно было бы взять необходимые сведения» [2].

2) Особое значение также имеет приложение «Госуслуги Дом». На сайте Минстроя России отмечается то, что: «благодаря совместной работе Минстроя России и Минцифры России количество скачиваний мобильного приложения «Госуслуги Дом», направленного на решение всех вопросов ЖКХ в одном окне, превысило 10 миллионов.

Только за первые четыре месяца 2025 года пользователи отправили более 1,5 млн заявок в управляющие организации, из которых 8,5% – коллективные, то есть те, решения по которым ожидают несколько собственников сразу» [3].

По данным исследования Doma.ai в 2025 году 21% жителей МКД в России предпочитают решать жилищно-коммунальные вопросы через цифровые каналы, что на 7% больше, чем годом ранее (14%). При этом 37% цифровых управляющих компаний отметили, что большинство жителей оплачивают ЖКУ в срок, что на 12% больше показателя предыдущего года [4].

3. Появление электронных паспортов домов: в конце ноября 2025 года Минстрой России утвердил формы электронных паспортов многоквартирного и жилого домов (Приказ № 726/пр от 20.11.2025 «Об утверждении форм электронных паспортов многоквартирного дома и жилого дома, порядка их формирования и состава включаемой в них информации»). Эти паспорта позволят принимать управленческие решения, исходя из точных данных о техническом состоянии здания, что повысит безопасность граждан и позволит вовремя проводить ремонтные работы.

Стоит отметить, что использования данных цифровых технологий существенно улучшило работу и облегчило жизнь не только гражданам, но и

службам. Так, замминистра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик в 2025 году отмечает то, что: «Цифровизация ЖКХ важна не только для собственников квартир, но и для профессионалов отрасли. Мы видим, что в части ответов на обращения собственников жилья уровень ответственности организаций ЖКХ растет. Доля просроченных запросов без ответа снизилась почти вдвое, если сравнивать первые четыре месяца текущего года с аналогичным периодом прошлого года. Также снижается и доля обращений, перенаправленных в Госжилинспекцию. Это значит, что все чаще собственники и управляющие организации решают вопросы напрямую, без привлечения надзорных органов» [3].

Однако, несмотря на прогресс, массовое внедрение технологий породило ряд острых проблем, требующих незамедлительного законодательного вмешательства. Можно отметить следующие проблемные аспекты:

1) с 1 марта 2025 года проведение заочных собраний с использованием информационных систем допускается только в ГИС ЖКХ или региональных информационных системах. Голосования в иных системах, начатые после этой даты, считаются нелегитимными. Так, в Федеральном законе от 13.12.2024 № 463-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 4 статьи 10 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» отмечается: «б) в пункте 3.3 слова «или иных информационных систем» заменить словами «или созданной на основании решения высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации региональной информационной системы, используемой для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - региональная информационная система)» [5].

Ключевой момент заключается в том, что несмотря на ужесточение требований, законодатель предусмотрел альтернативные способы уведомления

для собственников, которые не имеют доступа к интернету. Инициатор общего собрания обязан сообщить о проведении общего собрания одним из трех альтернативных способов:

а) направить сообщение каждому собственнику заказным письмом;
б) вручить сообщение каждому собственнику под роспись (нарочным);
в) разместить сообщение в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом). Однако, указанные нововведения создают серьезные сложности для жителей сельской местности и людей старшего поколения, которые не имеют подтвержденной учетной записи на портале «Госуслуги» или сталкиваются с низким уровнем цифровой грамотности и техническими сбоями, а также если альтернативные способы также не являются доступными (в силу объективных причин: возраст, болезнь, отсутствие в настоящий момент дома и т.д.)

2) проблемы, связанные с судебной практикой: в 2024 – 2025 годах среди рассмотренных дел нашлось 10 случаев оспаривания решений состоявшихся собраний, проведенных с помощью региональной информационной системы “Электронный дом г. Москвы”. Всего по 2 искам были приняты положительные решения. Большинство собраний инициировано государственными бюджетными учреждениями. В данном случае суды встают на защиту цифровых систем, потому что ключевым аргументом в пользу законности таких собраний становится подтверждение факта проведения собрания и волеизъявления собственников с помощью информационной системы «Электронный дом».

Показательным является кейс жительницы Башкирии (Определение Шестого КСОЮ № 88 – 10753/2025), которая не нашла актов выполненных работ в мобильном приложении «Домуслуги». Суд отказал в иске, указав, что информация была размещена в закрытой части ГИС ЖКХ, а использование

истцом стороннего приложения вместо личного кабинета на сайте ГИС ЖКХ не свидетельствует о нарушении ее прав [6].

3) уязвимость и неравенство некоторых людей в данной системе, например, пенсионеров: согласно опросам, среди жителей старше 55 лет доля пользователей цифровых платежных сервисов составляет около 45%, тогда как среди молодежи до 35 лет — 85%. Эксперты отмечают риск, что пожилые люди либо вовсе перестанут голосовать, либо будут вынуждены передавать свои решения через третьих лиц, что создает условия для фальсификаций.

4) нежелательное распространение персональных данных заключается в том, что сбор биометрических и персональных данных в единых системах делает ГИС ЖКХ привлекательной целью для кибератак. В 2025 году Минстрой утвердил новый порядок хранения информации, согласно которому персональные данные хранятся в части системы с ограниченным доступом, а в открытом доступе публикуются только имя и инициал фамилии собственника. Однако, по данным Минстроя, особую опасность представляют атаки на сервисы электронного документооборота, платформы строительного контроля и облачные решения, используемые в рамках ВІМ и ГИС ЖКХ.

Для устранения данных проблем и пробелов, а также для развития данной сферы необходимо формирование комплексного подхода, используя следующие подходы:

1) Внедрить биометрию: Госдума уже рассматривает законопроект об использовании Единой биометрической системы (ЕБС) для подтверждения личности при сделках с недвижимостью. Распространение этого опыта на голосования ОСС позволит решить проблему идентификации.

2) Необходимо принять подзаконные акты, определяющие ответственность операторов, ГИС ЖКХ за технические сбои по их вине во время проведения голосований, которые привели к нарушению прав собственников, а также обязать операторов ГИС ЖКХ проходить регулярный аудит безопасности.

3) Провести обучение, раздать различные листовки, например, для пенсионеров, которые помогли бы ориентироваться им в данном информационном поле лучше.

4) произвести стимулирование цифровизации, путём снижения размера платы за услуги УК для домов, полностью перешедших на электронный документооборот (экономия на бумаге и доставке).

Цифровизация в жилищном праве — это с одной стороны эффективность, но с другой стороны возможен недостаточный уровень безопасности. Таким образом, на сегодняшний день мы видим стремительное развитие информационных технологий, которые в свою очередь в некоторых сферах создают некоторые проблемы. Без решения проблемы цифрового неравенства и без создания механизмов, гарантирующих доступ к системе для всех возрастных и социальных групп населения, «умное» ЖКХ рискует превратиться в инструмент для злоупотреблений, а не в средство для удобства граждан. Будущее отрасли — за юридически значимой цифровой средой, где права человека защищены надёжно.

Библиографический список:

1. Даны разъяснения по вопросу размещения информации в ГИС ЖКХ / КонсультантПлюс // [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://www.consultant.ru/law/hotdocs/91631.html> (дата обращения: 20.03.2026)

2. Росреестр заметил расхождения в данных о многоквартирных домах в ЕГРН и ГИС ЖКХ / Редакция сайта ТАСС // [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/25608019> (дата обращения: 20.03.2026)

3. Более 10 миллионов россиян установили приложение «Госуслуги Дом» / Минстрой России // [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL:

<https://www.minstroyrf.gov.ru/press/bolee-10-millionov-rossiyan-ustanovili-prilozhenie-gosuslugi-dom-/> (дата обращения: 20.03.2026)

4. Исследование Doma.ai: на 7% увеличилось число россиян, которые пользуются цифровыми каналами связи с УК / Cnews /// [Электронный ресурс].

— Режим доступа — URL: https://www.cnews.ru/news/line/2025-06-27_issledovanie_domaai_na_7_uvelichilos (дата обращения: 20.03.2026)

5. Федеральный закон от 13.12.2024 № 463-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 4 статьи 10 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» // СПС КонсультантПлюс.

6. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 10.06.2025 № 88-10753/2025 // СПС КонсультантПлюс.