

Голубева София Алексеевна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»)

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Николаевич,
доцент кафедры гражданского права и процесса,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»)

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СОБСТВЕННИКОВ С ЦИФРОВОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ ЗДАНИЯ: ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Аннотация. В статье исследуются правовые аспекты взаимодействия собственников помещений с цифровой инфраструктурой многоквартирных домов в контексте цифровой трансформации жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Анализируется современное состояние нормативно-правовой базы, включая Концепцию цифровизации многоквартирных домов до 2030 года, а также недавние изменения в законодательстве, касающиеся доступа операторов связи в многоквартирные дома и правил информационного взаимодействия. На основе анализа российской правоприменительной практики и зарубежного опыта (на примере США) выявляются ключевые проблемы: защита персональных данных, обеспечение конкурентной среды для провайдеров и юридическая значимость цифровых коммуникаций. Предлагаются пути совершенствования жилищного законодательства для достижения баланса интересов всех участников правоотношений.

Ключевые слова: Цифровая инфраструктура, многоквартирный дом, жилищное право, ГИС ЖКХ, умный дом, доступ в интернет, защита персональных данных, общее собрание собственников.

Цифровая трансформация затронула все сферы жизни общества, и жилищно-коммунальное хозяйство не стало исключением. Современный многоквартирный дом (далее – МКД) перестает быть просто совокупностью помещений и инженерных сетей; он превращается в сложный киберфизический комплекс. Цифровая инфраструктура здания – от общедомовых приборов учета и систем видеонаблюдения до волоконно-оптических линий связи и «умных» домофонов – становится неотъемлемой частью комфортной и безопасной среды проживания. Взаимодействие собственников с этой инфраструктурой порождает комплекс правовых вопросов, которые ранее не были урегулированы жилищным законодательством. Как обеспечить право каждого жильца на выбор провайдера? Кто владеет данными, собираемыми «умными» системами? Какую юридическую силу имеют решения, принятые в общедомовых чатах? Настоящая статья ставит целью проанализировать современное состояние правового регулирования этих вопросов в Российской Федерации, а также рассмотреть перспективные направления его развития с учетом зарубежного опыта.

Прежде чем говорить о правовом регулировании, необходимо определить предмет исследования. В юридическом и техническом дискурсе понятие цифровой инфраструктуры здания трактуется широко. Согласно Концепции цифровизации многоквартирных домов на территории Российской Федерации на период до 2030 года, объектом цифровизации выступают возводимые МКД, которые могут оснащаться системами «умного дома» [2]. Ключевым документом, дающим легальное определение смежному понятию, стал



Федеральный закон, вносящий изменения в закон о связи, который ввел понятие «центр обработки данных». Под ним понимается «совокупность зданий, частей зданий или помещений, объединенных единым назначением, включающих комплекс систем инженерно-технического обеспечения, спроектированных и используемых для размещения оборудования, обеспечивающего обработку и (или) хранение данных» [1]. Хотя это определение относится к коммерческим дата-центрам, оно задает вектор понимания инфраструктуры как комплекса, включающего не только оборудование, но и обеспечивающие его системы. Применительно к МКД цифровая инфраструктура может быть классифицирована на несколько уровней. Инженерный уровень включает автоматизированные системы управления зданием (АСУЗ), «умные» приборы учета (электроэнергия, вода, тепло), датчики протечки и задымления, что обеспечивает энергоэффективность, ресурсосбережение и безопасность [7]. Телекоммуникационный уровень представляет собой сети связи (интернет-провайдеры), оборудование для коллективного доступа (домофоны, видеоглазки), гарантирующие доступ к информации и связи. Информационный уровень охватывает ГИС ЖКХ, мобильные приложения управляющих компаний, общедомовые чаты в мессенджерах, платформы для проведения онлайн-собраний, обеспечивая информационное взаимодействие и обратную связь [4].

Нормативная база, регулирующая отношения по поводу цифровой инфраструктуры, находится в стадии активного формирования. основополагающим документом является Концепция цифровизации многоквартирных домов до 2030 года, которая определяет цели, задачи и принципы внедрения цифровых технологий, закрепляя такие понятия, как «интернет вещей» и «системы умного дома» [2]. Одним из самых острых вопросов долгое время был доступ интернет-провайдеров в дома. Ранее для размещения оборудования требовалось решение общего собрания собственников, что часто приводило к монополии первого провайдера. Ситуацию изменил Федеральный закон № 67-ФЗ и принятые в его развитие Правила взаимодействия (Постановление Правительства РФ № 1055) [3]. Согласно новым правилам, для размещения оборудования провайдеру достаточно заключить договор с одним собственником в доме, плата за размещение на общем имуществе не взимается, а управляющая организация обязана предоставить доступ в течение двух часов. Провайдер несет ответственность за сохранность общего имущества при монтаже сетей. Однако право на доступ не является безусловным. В деле № А13-11202/2023 суд отказал провайдеру в иске к управляющей компании, поскольку проект монтажа сетей не соответствовал требованиям законодательства и не был надлежаще согласован [6]. Это подчеркивает важность соблюдения технических регламентов.

Цифровизация меняет и форму коммуникации между собственниками и управляющими организациями. Ключевую роль здесь играет Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). Она обеспечивает прозрачность начислений и позволяет проводить электронные голосования на общих собраниях [4].

С 17 февраля 2026 года цифровая повседневность в сфере ЖКХ перестает быть зоной стихийного регулирования. Вступающий в силу приказ Минстроя № 856/пр фактически легализует то, что еще вчера существовало на правах «домашней самодеятельности» – общедомовые чаты. Хотя напрямую документ о них не говорит, эксперты Ассоциации юристов России трактуют его однозначно: если управляющая компания выбирает мессенджер в качестве официального канала информирования, этот канал автоматически обретает юридическую силу. Игнорировать уведомление, отправленное в любой мессенджер, теперь равносильно тому, чтобы не заметить бумажное объявление под дверью, – последствия ложатся на плечи собственника. С сентября 2026-го правила ужесточатся: запись к



коммунальщикам через мессенджер МАХ станет не опцией, а обязанностью, превращая его в полноценный инструмент документооборота [4].

Однако, чем глубже цифра проникает в управление домами, тем больше вопросов она оставляет за скобками закона. С одной стороны, внедрение электронных голосований через ГИС ЖКХ практически обнулило риски подделки протоколов – анонимность и возможность подтасовки отступают перед надежной идентификацией собственника. С другой – возникают парадоксы, к которым правовая система только начинает привыкать.

Системы распознавания лиц на входе и «умные» приборы учета ежедневно генерируют массивы данных о жизни человека. Закон «О персональных данных» на этот случай есть, но его нормы не всегда поспевают за скоростью технологий. Показательна ситуация в Калифорнии: как отмечают исследователи [5], даже при наличии строгих жилищных гарантий и потребительских законов там сложился парадоксальный регуляторный вакуум. Арендодатель устанавливает «умное» оборудование, но чьи это данные и как долго их хранить – остается серой зоной. В России, по сути, та же картина: четких правил игры относительно доступа к видеоархивам с общедомовых камер, передачи этих файлов третьим лицам или сроков их хранения пока не прописано.

Не менее остро стоит вопрос о юридической силе заявок, брошенных в мессенджеры. Если диспетчерская принимает сообщения через чат, формально такой запрос теперь имеет юридическую силу. Но кто именно нажал «отправить»? Собственник, его родственник или случайный человек, попавший в беседу? Подтверждение личности в таких сценариях становится краеугольным камнем. Согласно новым правилам, ответ на этот вопрос положителен, если управляющая компания официально использует этот канал [4]. Однако на практике для легитимности сообщений требуется либо верификация аккаунтов жильцов, либо детальная прописка соответствующих норм в договоре управления.

Кроме того, внедрение цифровой инфраструктуры сопровождается и классическим человеческим фактором. На рынке до сих пор встречаются случаи, когда действующие УК пытаются заблокировать выход новых операторов или продавить использование «своего», неудобного для жильцов софта. Это подталкивает к мысли, что помимо технического оснащения, необходим эффективный механизм защиты прав собственника – инструмент, который позволил бы ему выбирать каналы коммуникации, а не подчиняться навязанным сервисам.

Опыт зарубежных стран, особенно США, демонстрирует схожие проблемы и пути их решения. В Калифорнии ключевой риск – использование арендодателем данных, собранных «умными» устройствами в сданной внаем квартире. Ученые отмечают, что существующие доктрины (тихое пользование, гарантия пригодности) были разработаны в доцифровую эпоху и неадекватно регулируют вопросы сбора данных [5]. В качестве решения предлагается принятие специального закона, регулирующего использование «умных» устройств арендодателями, а также включение в договоры аренды четких положений о том, какие данные собираются, как хранятся, и о праве арендатора отключать определенные функции [5]. Этот подход может быть полезен и для российской правовой системы, где договор управления МКД мог бы содержать аналогичный «цифровой регламент».

Взаимодействие жильцов с цифровой начинкой собственного дома сегодня – едва ли не самая динамичная сфера жилищного права. Законодатель заметно ускорился: упростил доступ операторов в МКД, придал мессенджерам юридический вес в диалоге с управляющими компаниями, а Концепция цифровизации до 2030 года задала стратегические ориентиры [2]. Но технологии, как водится, обгоняют нормы. На переднем крае остаются три уязвимые зоны. Первая – данные: камеры с распознаванием лиц, «умные» счетчики, датчики собирают массивы информации о повседневной жизни, но механизм их оборота не прописан – кто, на



каком основании и как долго может хранить эти сведения, допустима ли передача третьим лицам без согласия жильца? В России специальных норм, регулирующих внутридомовую цифровую инфраструктуру, по сути, нет. Вторая – юридическая природа общедомовых чатов: они давно стали основным каналом связи, но их легитимность балансирует между частной инициативой и официальным документооборотом. Отсутствие в договоре управления четких правил использования мессенджеров создает риски для обеих сторон [3]. Третий узел – защита собственников от диктата со стороны УК или поставщиков сервисов: нередки случаи, когда компания навязывает жильцам конкретную платформу, блокируя альтернативных операторов, или использует доступ к данным для ограничения конкуренции, а механизмов оперативного реагирования на такие злоупотребления пока недостаточно.

Системное решение требует баланса между технологической модернизацией и правовой защитой человека. Без него «умный дом» рискует превратиться в «прозрачный», где удобство соседствует с уязвимостью, а управляющие компании получают не столько инструменты для работы, сколько возможности для избыточного контроля.

Список литературы:

1. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в статьи 2 и 6 Федерального закона «О связи» и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части регулирования деятельности центров обработки данных) : Федеральный закон № 1195296–7. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

2. Российская Федерация. Концепция цифровизации многоквартирных домов на территории Российской Федерации на период до 2030 года (утв. Минстроем России). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении Правил взаимодействия операторов связи и лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами: Постановление Правительства РФ от 22.07.2024 № 1055 // Собрание законодательства РФ. – 2024. – № 31. – Ст. 4789.

4. Об утверждении порядка информационного взаимодействия... с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства: Приказ Минстроя России от 28.12.2023 № 856/пр // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: www.pravo.gov.ru (дата обращения: 19.03.2026).

5. Ghanbarian C. Smart Homes, Smart Conflicts: Technology's Impact on the Landlord–Tenant Relationship // USC Law Review. – 2025. – Vol. 42. – P. 112–145. – URL: <https://lawforbusiness.usc.edu> (дата обращения: 19.03.2026).

6. Дело № А13–11202/2023: Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.03.2024. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Кирюхина Н.А. Цифровизация как инструмент повышения эффективности управления многоквартирным домом // Молодой ученый. – 2022. – № 4 (399). – С. 189–192.

