

Ищенко Никита Евгеньевич,
студент юридического института, 4 курс,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

Коробельников Никита Алексеевич,
студент юридического института, 4 курс,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

Научный руководитель:
Митякина Надежда Михайловна,
Доцент, заведующий кафедрой, кандидат юридических наук,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ВНЕДРЕНИЯ ТЕХНОЛОГИЙ ИСКУССТВЕННОГО ИНТЕЛЛЕКТА В ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ РОСРЕЕСТРА

Аннотация. В статье рассматриваются актуальные правовые проблемы, возникающие в процессе цифровой трансформации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) в связи с внедрением технологий искусственного интеллекта. Анализируются современные сервисы ведомства («Умный кадастр», «Цифровой помощник регистратора»), исследуются вопросы нормативного регулирования, ответственности за ошибки алгоритмов, этические и антимонопольные аспекты.

Ключевые слова: Росреестр, искусственный интеллект, цифровизация, ЕГРН, правовое регулирование, «Умный кадастр», юридическая ответственность.

Цифровая трансформация государственных услуг является одним из приоритетных направлений развития Российской Федерации. В сфере управления недвижимостью и кадастрового учёта это проявляется в активном внедрении информационных технологий, направленных на повышение прозрачности, доступности и оперативности предоставления услуг. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) выступает одним из лидеров инноваций среди госорганов, активно внедряя высокотехнологичные сервисы с применением искусственного интеллекта (ИИ). Однако использование алгоритмов машинного обучения в процессах, затрагивающих права собственности граждан и юридических лиц, порождает комплекс правовых проблем, требующих глубокого научного осмысления.

Как справедливо отмечает А.М. Губин, «уже сейчас опыт цифровой трансформации показал, насколько ценно использовать технологии для реформации самых важных областей. Экономика, образование, здравоохранение, госуправление давно не были на таком подъеме, как сейчас». Тем не менее, правовая доктрина существенно отстает от темпов технологического развития. Целью настоящей статьи является выявление и анализ ключевых правовых коллизий, связанных с использованием ИИ в деятельности Росреестра, и предложение путей их решения.

Современный этап цифровизации Росреестра характеризуется переходом от простой автоматизации к внедрению интеллектуальных систем. Создание цифрового пространства в деятельности Росреестра является не только важным, но и необходимым звеном современных



тенденций хранения, учета, обработки и передачи информации о недвижимости и ее характеристиках.

На сегодняшний день ведомство реализовало два ключевых сервиса на базе ИИ. Первый – «Умный кадастр – УМКА», который направлен на выявление и вовлечение в оборот земельных участков и объектов капитального строительства. Как отмечают эксперты, «сервис способен распознать контуры объекта недвижимости и проверить, какие сведения о нем содержатся в ЕГРН и Государственном адресном реестре». Эффективность данного решения впечатляет: «Искусственный интеллект (ИИ) в сервисе "Умный кадастр" только за полгода выявил свыше 7 миллионов незарегистрированных в России объектов недвижимости, исключая ручной точечный анализ и подворовой обход». Это позволяет формировать полный и точный реестр недвижимости, необходимый для комплексного развития территорий.

Вторым значимым проектом является «Цифровой помощник регистратора – ЕВА». Данный сервис автоматизирует процесс приема документов в МФЦ и используется государственными регистраторами в ходе правовой экспертизы. По данным разработчиков, это позволяет обрабатывать в 4-5 раз больше пакетов документов в рабочий день. «ЕВА» направлен на то, чтобы «сократить ошибки, связанные с субъективным фактором, и минимизировать ручные рутинные операции».

Кроме того, технологии ИИ активно применяются в сфере земельного контроля. Как пояснил глава Комитета Госдумы по вопросам собственности С.А. Гаврилов, «на автомобили инспекторов ставят камеры и датчики, поток фото и видео уходит в систему, где алгоритм ищет признаки нарушений и сверяет их с данными Единого государственного реестра недвижимости и видами разрешенного использования».

Несмотря на очевидные успехи внедрения ИИ, правовой статус результатов работы алгоритмов остается неопределенным. Ключевой вопрос заключается в том, кто несет ответственность за возможные ошибки: государственный регистратор, доверившийся рекомендации «Евы», или разработчик программного обеспечения?

В соответствии с действующим российским законодательством, как отмечают исследователи, для вреда, причиненного ИИ, применяются общие принципы деликтной ответственности; ответственность несет причинитель вреда). Однако определить «причинителя» в случае сбоя самообучающегося алгоритма крайне сложно. Существующая позиция государства такова: «согласно текущей государственной политике, за все последствия, вызванные системами ИИ, полную ответственность несут физические или юридические лица). Это означает, что регистратор не может переложить вину на машину, но и требовать от него проверки работы сложной нейросети вручную невозможно.

Важно подчеркнуть позицию законодателя по данному вопросу. Комментируя использование ИИ при фиксации административных правонарушений, депутат С.А. Гаврилов акцентирует: «Важно понимать: алгоритм сам по себе никого не штрафует. Он выдает сигнал, после чего запускается обычная процедура контроля, с возможностью дать объяснения, показать бумаги, устранить нарушения». В этом контексте ИИ выступает лишь вспомогательным инструментом, а финальное решение всегда остается за человеком – государственным служащим. Соответственно, и юридическая ответственность за итоговое решение (например, отказ в регистрации) должна сохраняться за регистратором.

Внедрение ИИ в деятельность Росреестра обнажило и другую группу проблем, связанную с доступом к данным для разработчиков стороннего ПО. Свободный доступ к данным ЕГРН необходим для обучения нейросетей и создания конкурентных сервисов. Однако практика взаимодействия ведомства с бизнесом не всегда складывается гладко.

В 2020 году Федеральная антимонопольная служба (ФАС) выдала Росреестру предупреждение. Поводом послужили обращения компаний, которым было отказано в



доступе к сведениям из ЕГРН несмотря на то, что «Росреестр заключил 33 соглашения с отдельными хозяйствующими субъектами». ФАС установила, что «в отсутствие утвержденного порядка Росреестр субъективно оценивает организации, обращающиеся к нему за получением доступа к сведениям, и необоснованно уклоняется от заключения с компаниями такого соглашения о взаимодействии». Действия ведомства были квалифицированы как создающие дискриминационные условия для организаций, что ограничивает конкуренцию на рынке разработки программного обеспечения.

Данный случай демонстрирует, что цифровизация сама по себе не гарантирует равного доступа к информации. Для развития технологий ИИ необходимы четкие и прозрачные регламенты взаимодействия государства с разработчиками.

Использование ИИ также поднимает вопросы этики и защиты персональных данных. Обработка больших массивов данных о недвижимости и правообладателях должна соответствовать требованиям Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных». Существуют риски, связанные с автоматизированной обработкой биометрических данных (например, при использовании камер фотофиксации в рамках земельного надзора). Законодательство предъявляет особые требования к обработке таких данных: в определенных случаях они могут быть классифицированы как биометрические данные и подлежат более строгому контролю и регулированию).

Для минимизации рисков разработаны этические стандарты. Упомянутые сервисы Росреестра соответствуют «Кодексу этики в сфере искусственного интеллекта», разработанному Альянсом в сфере ИИ. Как уточняется в материалах конференции, «это рекомендательный документ, который решает этические вопросы использования искусственного интеллекта». Однако рекомендательный характер таких кодексов не позволяет в полной мере гарантировать защиту прав граждан в случае алгоритмического сбоя или предвзятости.

Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что внедрение технологий искусственного интеллекта в деятельность Росреестра, демонстрируя высокую эффективность (выявление миллионов незарегистрированных объектов, ускорение обработки документов), сталкивается с серьезными правовыми проблемами.

Во-первых, это проблема ответственности: действующее законодательство, возлагая ответственность на человека, не учитывает специфику самообучающихся систем. Требуется разработка специальных норм, определяющих режим «юридической значимости» рекомендаций ИИ и распределение рисков между разработчиком софта и оператором (регистратором).

Во-вторых, это проблема дискриминации и доступа к данным, решение которой лежит в плоскости принятия административных регламентов, обязывающих государственные органы предоставлять данные на недискриминационной основе.

В-третьих, необходима имплементация этических стандартов в ткань позитивного права, переход от рекомендательных кодексов к обязательным требованиям при разработке и внедрении ИИ в публичном управлении.

Решение обозначенных проблем требует комплексного подхода, сочетающего развитие технического регулирования (стандартизация, ГОСТы в сфере ИИ) и совершенствование отраслевого законодательства о регистрации недвижимости. Только при соблюдении баланса между технологической эффективностью и правовыми гарантиями можно говорить о полноценном и безопасном использовании искусственного интеллекта в сфере земельноимущественных отношений.



Список литературы:

1. Искусственный интеллект и право: глобальные вызовы и угрозы в XXI веке // КартГеоЦентр. – 08.12.2025. – URL: <https://kartgeocentre.ru/meropriyatiya/iskusstvennyy-intellekt-i-pravo-globalnyevyzovy-i-ugrozy-v-xxi-veke> (дата обращения: 18.03.2026).
2. Росреестр получил предупреждение из-за дискриминации разработчиков ПО и баз данных // Конкуренция и право. – 12.02.2026. – URL: <https://cljournal.ru/news/20876/> (дата обращения: 18.03.2026).
3. Rakhmetov R. AI Cybersecurity. P. 3: AI Regulation, Standardization and Cybersecurity // Security Vision. – 26.02.2026. – URL: <https://www.securityvision.ru/en/blog/regulirovanie-standartizatsiya-ikiberbezopasnost-ii/> (дата обращения: 18.03.2026).
4. Гумеров А. Ф. Технологические инновации в регистрации прав на недвижимость: современные тенденции и вызовы // Молодой ученый. – 2025. – № 27 (578). – С. 156-157. – URL: <https://moluch.ru/archive/578/127387> (дата обращения: 18.03.2026).
5. С.А. Гаврилов: Массовых штрафов из-за внедрения искусственного интеллекта в регионах не будет // Официальный сайт КИРФ. – 27.12.2025. – URL: <https://kprf.ru/dep/gosduma/activities/240137.html> (дата обращения: 18.03.2026).
6. Цифровизация деятельности органов публичной власти в современной России // Государственная власть и местное самоуправление. – 2025. – № 1. – С. 40-43. – DOI: 10.18572/1813-1247-2025-1-40-43.

