

**Фандюшин Иван Николаевич,**  
студент юридического института, 4 курс,  
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный  
национальный исследовательский университет»

**Марченко Сергей Сергеевич,**  
студент юридического института, 4 курс,  
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный  
национальный исследовательский университет»

Научный руководитель:  
**Яковлев Валерий Иванович,**  
Доцент, кафедры гражданского права и процесса,  
кандидат юридических наук  
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный  
национальный исследовательский университет»

## **ЦИФРОВАЯ ТРАНСФОРМАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ: ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ**

**Аннотация.** Статья посвящена исследованию трансформации отрасли жилищного права под влиянием цифровизации в сфере управления многоквартирными домами. Показано, как внедрение государственных цифровых платформ, ГИС ЖКХ, сервисов электронного голосования переориентирует традиционные механизмы реализации и защиты жилищных прав собственников и нанимателей. Особое внимание уделяется перспективам развития «цифрового» управления, включая внедрение проактивного обслуживания, автоматизацию контроля качества коммунальных услуг, а также иные нововведения.

**Ключевые слова:** Управление, МКД, цифровая трансформация, жилищное право, собственник.

Управление многоквартирными домами является одной из наиболее социально значимых и проблемных сфер в Российской Федерации. Традиционные модели взаимодействия между собственниками помещений, управляющими организациями и поставщиками ресурсов часто характеризуются конфликтностью и небольшой степенью эффективности.

Цифровизация, охватившая все сферы общественной жизни, открыла новые возможности для модернизации исследуемой отрасли. Внедрение цифровых технологий призвано повысить прозрачность, эффективность и качество управления МКД. Однако данный процесс порождает ряд сложных правовых вопросов, требующих научного осмысления и нормативного регулирования.

Согласно статистическим данным, в 2025 году ввод МКД в РФ составил более 108 миллионов кв. м [6]. Подобные цифры свидетельствуют о действительной актуальности исследуемой темы ввиду того, что внедрение цифровых технологий позволяет планомерно организовать процесс управления многоквартирными домами в нашей стране.

На сегодняшний день основным документом, ознаменовавшим начало цифровой трансформации сферы управления многоквартирными домами, является Распоряжение Правительства РФ от 24 июля 2025 года № 1970-р «Об утверждении Концепции цифровизации многоквартирных домов на территории Российской Федерации на период до 2030 года» [2].



Основной задачей данной Концепции является «увеличение количества и повышение качества отечественных решений с применением технологий интернета вещей, в том числе в отрасли жилищно-коммунального хозяйства, а также повышение качества обеспечения пожарной и другой безопасности», а также внедрение автоматизированных систем управления зданием.

Несмотря на то, что предложенные направления развития цифровизации в жилищной сфере отражены в данном документе, он, на наш взгляд, обладает рядом недостатков. В частности, Концепция носит декларативный, рекомендательный характер и не содержит обязательных для исполнения норм, а также в ней отсутствуют конкретные инструменты реализации управления с использованием инновационных технологий.

Для полноценного понимания возможностей цифровой трансформации управления МКД считаем необходимым создать нормативный правовой акт в форме федерального закона, который бы был обязательным для исполнения и отражал все существующие на сегодняшний день инновации в данной сфере.

Помимо указанной Концепции на сегодняшний день одним из элементов цифровизации является Государственная информационная систем ЖКХ (ГИС ЖКХ), которая регламентируется положениями Федерального закона от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» [1]. Указанный документ закрепил обязанность управляющих компаний, ресурсоснабжающих организаций и органов власти размещать в системе огромный массив информации: от сведений о доме и договоров управления до квитанций на оплату и протоколов. ГИС ЖКХ призвана обеспечить прозрачность деятельности УК и создать единое информационное пространство. Для граждан это инструмент контроля, а для органов ГЖИ – инструмент надзора.

Кроме того, на базе ГИС ЖКХ в марте 2025 года стало возможно реализовать электронное голосование собственников по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников МКД.

Вместе с тем, данная система обладает рядом недостатков, несмотря на правовое закрепление. Так, по мнению А.А. Комиссаровой: «ГИС ЖКХ была разработана для раскрытия информации о деятельности управляющих компаний. Однако многие компании сталкиваются с трудностями из-за необходимости дополнительных ресурсов для работы с этой системой» [4, с. 354].

П.А. Чернова и Л.Г. Шобей в своем исследовании выделяют следующую проблему: «неполное соответствие самого портала законодательству». Так, например, в системе не реализована техническая возможность указать в качестве стороны по договору на оказание услуг, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме [5, с. 128].

Следующее направление цифровизации связано с внедрение систем «Умный дом» и автоматизированного учета. Установка автоматизированных систем учета ресурсов, датчиков протечек, систем видеонаблюдения и контроля доступа позволяет не только собирать данные в режиме реального времени, но и управлять инженерными системами дистанционно. Данные системы являются источником объективной информации о потреблении ресурсов и состоянии дома.

Будущее цифровизации управления МКД связано с переходом от простого сбора данных к их интеллектуальному анализу. На сегодняшний день выделяется ряд перспективных направлений развития данной сферы.

Во-первых, это проактивное обслуживание, сущность которого заключается в том, что на основе анализа данных с датчиков системы с помощью технологий искусственного интеллекта возможно прогнозировать аварии (например, износ насоса или риск протечки) и автоматически формировать заявку в аварийно-диспетчерскую службу до наступления инцидента.



По мнению А.А. Ефимовой и Е.С. Гаврилюк: «алгоритмы машинного обучения в проактивном обслуживании являются важной составляющей для осуществления качественного обслуживания, увеличения срока эксплуатации жилищного фонда и инженерных сетей, а также для снижения затрат на эксплуатацию и ремонт» [3, с. 16].

Следующее перспективное направление – это автоматизация контроля качества коммунальных услуг. Повсеместное внедрение «умных» датчиков позволит автоматически фиксировать отклонения параметров коммунальных услуг, например, температуру воды, давление газа, напряжение в сети, и направлять претензии поставщикам ресурсов без участия собственника.

Подводя итог представленному исследованию, мы пришли к выводу о том, что цифровая трансформация управления многоквартирными домами – это необратимый процесс, который способен существенно повысить качество жизни граждан и эффективность работы отрасли.

Однако для полной реализации этого потенциала необходимо совершенствование нормативной правовой базы, поскольку анализ действующих актов показал, что на сегодняшний день они не в полной мере регламентируют конкретные направления цифровизации сферы управления МКД.

*Список литературы:*

1. Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» // Собрание законодательства РФ. 2014. № 30. Ст. 4210.

2. Распоряжение Правительства РФ от 24 июля 2025 года № 1970-р «Об утверждении Концепции цифровизации многоквартирных домов на территории Российской Федерации на период до 2030 года» // Собрание законодательства РФ. 2025. № 30. Ст. 4615.

3. Ефимова, А.А., Гаврилюк, Е.С. Проактивное обслуживание в сфере ЖКХ как тренд технологического развития // Экономика. Право. Инновации. 2024. № 2. С. 15-23.

4. Комиссарова, А.А. Особенности и способы управления многоквартирным домом в условиях цифровизации // Право и управление. 2024. № 11. С. 352-356.

5. Чернова, П.А., Шобей, Л.Г. Актуальные проблемы государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства // Образование и право. 2022. № 6. С. 127-130.

6. По итогам 2025 года объемы ввода жилья прибавили 0,4% [Электронный ресурс] // URL: <https://www.kommersant.ru/doc/8397220> (дата обращения: 27.04.2026).

