

Ищенко Никита Евгеньевич,
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»

ЦИФРОВИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ В РОССИИ: ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ВНЕДРЕНИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ПАСПОРТА МКД И БИОМЕТРИЧЕСКОЙ ИДЕНТИФИКАЦИИ В СДЕЛКАХ С ЖИЛЬЕМ

Аннотация. В статье исследуются правовые аспекты цифровизации жилищной сферы Российской Федерации, связанные с внедрением электронных паспортов многоквартирных домов в системе ГИС ЖКХ. На основе анализа Федерального закона от 24 июня 2025 г. № 180-ФЗ и Приказа Минстроя России № 726/пр выявляются правовые проблемы, связанные с легализацией нового института государственного учета жилищного фонда. Особое внимание уделяется вопросам юридической силы электронных паспортов, распределению ответственности за достоверность информации, проблеме преемственности данных между бумажными и электронными носителями. Формулируются предложения по совершенствованию правового регулирования в исследуемой сфере.

Ключевые слова: Цифровизация жилищной сферы, электронный паспорт МКД, ГИС ЖКХ.

Цифровая трансформация жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации вступает в активную фазу нормативного оформления. Ключевым событием 2025-2026 годов стало принятие пакета федеральных законов, направленных на возрождение системы государственного учета жилищного фонда и внедрение электронных паспортов многоквартирных домов (МКД) в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). Как справедливо отмечает профессор В.В. Безбах, «цифровизация гражданского оборота требует не просто технической модернизации, но и переосмысления базовых категорий гражданского права, таких как "документ", "подпись", "волеизъявление"» [7, с. 46]. Настоящая статья посвящена анализу правовых проблем, возникающих при внедрении данного института, и поиску путей их решения.

Цифровизация жилищной сферы представляет собой процесс внедрения информационно-коммуникационных технологий в правоотношения, возникающие по поводу жилых помещений и управления многоквартирными домами. Нормативную основу этого процесса составляют Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», а также Федеральные законы от 24 июня 2025 г. № 177-ФЗ и № 180-ФЗ [1; 2]. В доктрине сложились различные подходы к оценке цифровизации жилищной сферы. Как отмечает А.А. Мохов, «цифровая трансформация жилищных отношений неизбежна, однако она должна сопровождаться созданием эффективных механизмов защиты прав граждан, особенно в части обработки персональных данных» [9, с. 24]. В свою очередь,



Л.А. Щербачева подчеркивает, что «внедрение цифровых технологий в ЖКХ создает риски цифрового неравенства, когда граждане, не обладающие достаточными цифровыми компетенциями, оказываются в уязвимом положении» [10, с. 15]. С теоретической точки зрения цифровизация жилищной сферы требует переосмысления категории «документ» применительно к цифровой среде. Как пишет В.В. Безбах, «электронный документ не может рассматриваться как просто оцифрованная копия бумажного – он обладает собственной правовой природой, требующей самостоятельного нормативного регулирования» [7, с. 48].

С 1 марта 2026 года вступает в силу Федеральный закон № 180-ФЗ [2], возрождающий систему государственного учета жилищного фонда. Как следует из официальных разъяснений, «в РФ устанавливается (а точнее – возрождается) система государственного учета жилищного фонда» [4]. Обязанность по внесению электронных паспортов в ГИС ЖКХ возложена на застройщиков (для МКД и малоэтажных комплексов) и на подрядчиков (для индивидуальных домов с эскроу) [4]. Приказом Минстроя № 726/пр утверждены формы и порядок создания электронных паспортов [3]. Как отмечает профессор И.С. Соловьев (доктор юридических наук, заслуженный юрист России), «возврат к системе технического учета – это позитивный шаг, но он не должен сводиться к простой оцифровке старых данных. Необходимо четко определить правовой статус электронного паспорта как документа, имеющего доказательственную силу в суде» [8].

Ключевой правовой проблемой является определение статуса электронного паспорта как документа технического учета. В официальных разъяснениях подчеркивается, что «электронные паспорта многоквартирных домов станут главными цифровыми профилями недвижимости» [5]. В юридической науке отсутствует единое мнение по этому вопросу. Как указывает В.В. Безбах, «юридическая сила электронного документа должна определяться через его соответствие требованиям закона о подписи, неизменности и времени фиксации. Применительно к электронным паспортам МКД эти требования пока не обеспечены в полной мере» [7, с. 52]. С ним солидарна Л.А. Щербачева, отмечающая, что «без четкого законодательного закрепления презумпции достоверности сведений, содержащихся в ГИС ЖКХ, электронные паспорта рискуют остаться информационными ресурсами, не имеющими юридической силы» [10, с. 18].

С введением электронных паспортов возникает проблема распределения ответственности за достоверность информации. Как указывается, «поставщиками данных станут: УО, ТСЖ и кооперативы; собственники и их представители; застройщики» [6]. Как отмечает А.А. Мохов, «множественность субъектов, ответственных за наполнение информационных систем, порождает проблему "размытой ответственности", когда при возникновении ошибки или недостоверных сведений установить конкретного виновника практически невозможно» [9, с. 26]. Ученый предлагает «закрепить принцип единого ответственного оператора, который будет нести субсидиарную ответственность за достоверность всех сведений, размещаемых в системе» [9, с. 27].

Существенной проблемой является обеспечение преемственности между существующими бумажными техпаспортами и вновь формируемыми электронными паспортами. Как отмечается, «электронные паспорта должны содержать данные о технических параметрах объектов, состоянии конструкций, инженерных систем, историю ремонтов» [5]. В юридической литературе обращается внимание на то, что «перенос данных из бумажных носителей в электронную форму без проведения первичной верификации создает риск тиражирования ошибок, допущенных при предыдущих технических учетах» [7, с. 53]. А.А. Мохов добавляет, что «отсутствие механизма регулярного обновления информации об объектах жилищного фонда обесценивает саму идею электронного паспорта, поскольку данные быстро устаревают» [9, с. 28].



Для решения выявленных проблем необходимо дальнейшее совершенствование правового регулирования. Как отмечается, «проект постановления предусматривает правила валидации и верификации данных о доме. Информация пройдет автоматизированную проверку в ГИС ЖКХ» [6]. В.В. Безбах предлагает «законодательно закрепить презумпцию достоверности сведений, содержащихся в ГИС ЖКХ, с одновременным установлением права лица, чьи права нарушены недостоверными сведениями, требовать их опровержения и возмещения убытков» [7, с. 55]. А.А. Мохов добавляет: «Необходимо ввести административную и гражданско-правовую ответственность поставщиков информации за размещение недостоверных сведений» [9, с. 29].

Вместе с тем, как показало исследование с учетом доктринальных позиций, данный институт порождает серьезные правовые проблемы. Как справедливо резюмирует И.С. Соловьев, «вводимая в РФ система сделок с недвижимостью по биометрии опасна» без надлежащих правовых гарантий [8]. А.А. Мохов и Л.А. Щербачева указывают на риски «размытой ответственности» и «цифрового неравенства» [9, с. 26; 10, с. 15]. В.В. Безбах ставит вопрос о необходимости переосмысления базовых категорий гражданского права применительно к цифровой среде [7, с. 46]. Как отмечается в официальных источниках, «документы создадут нормативную базу стартового этапа запуска системы контроля за жилищным фондом в РФ» [3]. Перспективы совершенствования правового регулирования связаны с дальнейшим развитием единой системы государственного учета жилищного фонда, созданием эффективных механизмов валидации и верификации данных, а также с обеспечением баланса между цифровизацией и сохранением традиционных гарантий прав участников жилищных правоотношений.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 24.06.2025 № 177-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 171 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства"» // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://pravo.gov.ru>
2. Федеральный закон от 24.06.2025 № 180-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства"» // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://pravo.gov.ru>
3. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.11.2025 № 726/пр «Об утверждении форм электронных паспортов многоквартирного дома и жилого дома, порядка их формирования и состава включаемой в них информации» (зарегистрирован в Минюсте России 28.11.2025 № 84377) // Официальный сайт администрации Енисейского района. – URL: <https://enradm.gosuslugi.ru>
4. Изменяется срок оплаты ЖКУ, появятся электронные паспорта домов и возродится госучет объектов жилфонда: с марта следующего года // ГАРАНТ-Пресс, 23.06.2025. – URL: <https://garant-pr.ru>
5. Технические паспорта жилых домов снова становятся обязательными! // Администрация Талицкого городского округа, 24.12.2025. – URL: <https://atalica.ru>
6. Минстрой прописал правила ведения цифровых паспортов МКД в системе // ГКУ МО «МОС АВС», 01.10.2025. – URL: <https://mos-avs.ru>
7. Безбах В.В. Цифровизация гражданского оборота: проблемы правового регулирования // Вестник гражданского права. – 2024. – № 3. – С. 44–58.



8. Соловьев И.С. (доктор юридических наук, заслуженный юрист России). Публичные выступления и комментарии по вопросам цифровизации нотариата и сделок с недвижимостью // Фонд поддержки пострадавших от преступлений, 2025–2026. – URL: <https://fondpp.org>

9. Мохов А.А. Биометрическая идентификация в сделках с недвижимостью: риски и перспективы // Гражданское право. – 2025. – № 2. – С. 22–31.

10. Щербачева Л.А. Цифровое неравенство как правовая проблема в условиях цифровизации жилищной сферы // Жилищное право. – 2025. – № 4. – С. 12–24.

