

УДК 347.214.2

ПРОЦЕСС ЦИФРОВИЗАЦИИ РЫНКА НЕДВИЖМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Глубокая Виктория Игоревна, магистрант, направление подготовки 40.04.01 Юриспруденция, Оренбургский институт (филиал) Московского государственного юридического университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА), Оренбург
e-mail: glubokaya.v@bk.ru

Куцева Наталья Александровна, магистрант, направление подготовки 40.04.01 Юриспруденция, Оренбургский институт (филиал) Московского государственного юридического университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА), Оренбург
e-mail: 2999natasha_kuceva9918@mail.ru

Научный руководитель: **Ефимцева Татьяна Владимировна**, доктор юридических наук, доцент, заведующий кафедрой предпринимательского и природоресурсного права, Оренбургский институт (филиал) Московского государственного юридического университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА), Оренбург
e-mail: tve-26@mail.ru

***Аннотация.** В статье проведен анализ актуальных проблем и особенностей развития цифровизации современного рынка недвижимости в Российской Федерации. Актуальность работы подтверждается быстрым развитием систем электронного документооборота, а также в связи со сложившейся эпидемиологической ситуацией, связанной с распространением Covid-19, активным использованием онлайн-сервисов для реализации сделок с недвижимым имуществом. Основной целью научной работы является исследование социально-экономических отношений между всеми субъектами рынка недвижимости, складывающиеся в процессе развития цифровой экономики. В научной работе использован метод анализа влияния информационных технологий на изменение и развитие современного рынка недвижимости, а также перспективы его дальнейшего развития. Научная и практическая значимость работы состоит в возможности использования содержащихся в ней теоретических положений и выводов для дальнейшего исследования правовых проблем использования цифровых технологий на рынке недвижимости в Российской Федерации. По результатам исследования сделаны выводы о том, что использование информационных технологий в сфере недвижимости отвечает современным условиям развития экономики и является необходимым в условиях глобальной цифровизации мирового рынка.*

***Ключевые слова:** недвижимость, цифровизация, интернет, электронный документ, электронная подпись, сделки с недвижимостью, пандемия.*

***Для цитирования:** Глубокая В. И., Куцева Н. А. Процесс цифровизации рынка недвижимости в Российской Федерации // Шаг в науку. – 2022. – № 2. – С. 49–52.*

THE PROCESS OF DIGITALIZATION OF THE REAL ESTATE MARKET IN THE RUSSIAN FEDERATION

Glubokaya Victoria Igorevna, postgraduate student, training program 40.04.01 Jurisprudence, Orenburg Institute (branch) of Moscow State Law University named after O. E. Kutafin (MSAL), Orenburg
e-mail: glubokaya.v@bk.ru

Kutseva Natalya Alexandrovna, postgraduate student, training program 40.04.01 Jurisprudence, Orenburg Institute (branch) of Moscow State Law University named after O. E. Kutafin (MSAL), Orenburg
e-mail: 2999natasha_kuceva9918@mail.ru

Research advisor: **Efimtseva Tatyana Vladimirovna**, Doctor of Law, Associate Professor, Head of the Department of Entrepreneurial and Natural Resource Law, Orenburg Institute (branch) of Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Orenburg
e-mail: tv-26@mail.ru

Abstract. *The article analyzes the current problems and features of the development of digitalization of the modern real estate market in the Russian Federation. The relevance of the work is confirmed by the rapid development of electronic document management systems, as well as in connection with the current epidemiological situation associated with the spread of Covid-19, the active use of online services for real estate transactions. The main goal of the scientific work is to study the socio-economic relations between all subjects of the real estate market, emerging in the process of developing the digital economy. The scientific work uses the method of analyzing the impact of information technology on the change and development of the modern real estate market, as well as the prospects for its further development. The scientific and practical significance of the work lies in the possibility of using the theoretical provisions and conclusions contained in it for further research on the legal problems of using digital technologies in the real estate market in the Russian Federation. Based on the results of the study, it was concluded that the use of information technologies in the field of real estate meets the modern conditions of economic development and is necessary in the context of global digitalization of the world market.*

Key words: *real estate, digitalization, internet, electronic document, electronic signature, real estate transactions, pandemic.*

Cite as: Glubokaya, V. I., Kutseva, N. A. (2022) [The process of digitalization of the real estate market in the Russian Federation]. *Shag v nauku* [Step into science]. Vol. 2, pp. 49–52.

Развитие научно-технического прогресса и цифровые инновации стремительно проникают в различные области современной жизни. Однако процессы цифровизации сферы недвижимости происходят не так быстро. Вместе с тем, можно отметить определенные положительные тенденции развития рынка недвижимости. Учитывая усиленный переход практически всех сфер экономики на работу в онлайн режиме, вызванный сложившейся ситуацией с пандемией и мировым кризисом, то, прежде всего, рынку недвижимости особенно важно приспособиться к новым реалиям и использовать всевозможные интернет-технологии для заключения сделок с недвижимостью в целях повышения эффективности и рентабельности.

В настоящее время происходят изменения в поведении субъектов рынка недвижимости, которые более активно используют современные цифровые технологии при проведении различных сделок с недвижимостью. Это можно проследить при общении с потенциальными клиентами в режиме онлайн с помощью электронных мессенджеров, рекламы в социальных сетях, использования различных онлайн-сервисов и т.д. Большую популярность сейчас приобретают различные мессенджеры (WhatsApp, Viber, Telegram), где проводятся переговоры, обмениваются информацией и документами продавцы, покупатели, риелторы и другие участники рынка недвижимости.

Кроме того, большим прогрессом на пути к цифровизации рынка недвижимости стал запуск федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН). Данный электронный сервис позволяет оперативно получать любую услугу, связанную с недвижимостью, независимо

от фактического месторасположения конкретного объекта. Благодаря данной электронной площадке люди могут значительно сэкономить время и, не выходя из дома, зарегистрировать права на объект недвижимости и поставить его на кадастровый учет [4].

Еще одним удобным сервисом для граждан стала онлайн оплата государственной пошлины за услуги. Оплату всего пакета запросов можно произвести одним платежом и получить мгновенное подтверждение. Документы в электронном виде обладают такой же юридической силой, что и документы на бумажных носителях, при условии, что они заверены электронной подписью органа регистрации прав. В настоящее время можно наблюдать положительную тенденцию: уже 85 субъектов Российской Федерации активно используют данную информационную систему, что оказало положительное влияние на качество и достоверность данных, содержащихся в ЕГРН, а также упростило процедуру получения различных услуг, связанных с недвижимостью: регистрация права собственности, оформление наследства, заключение договоров ипотеки и другие. Статистические данные показывают, что с внедрением указанной системы сроки оказания государственных услуг сократились вдвое, а в отдельных случаях вообще до трех рабочих дней! [7, 8].

На сегодняшний день все большую популярность набирают различные онлайн-площадки для покупки недвижимости. У потенциального покупателя сейчас есть возможность зарегистрировать сделку купли-продажи в электронном виде и получить в онлайн-режиме полный перечень услуг, начиная от бронирования квартиры и подготовки необходимого пакета документов до процедуры

¹ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: официальный сайт. – [Электронный ресурс] URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/> (дата обращения: 22.02.2022).

оформления ипотеки и оплаты сделки. Сегодня в онлайн режиме можно не только дистанционно выбрать и забронировать понравившийся вариант, но и осуществить многоступенчатую цифровую сделку. Так, покупатель, не выходя из дома, может получить возможность просмотреть объекты недвижимости, получить необходимые консультации, предоставить данные для составления договора купли-продажи и иных сделок и даже оплатить договор по безналичному расчету. Через специальные сервисы также можно подписать договор, если у покупателя есть электронная цифровая подпись, и отправить документы в Росреестр для их оформления. С помощью сети Интернет можно быстро оформить онлайн-заявку на ипотечный кредит, что заметно упрощает этот процесс [2, 3].

Учитывая, что с 2016 года выдача свидетельств о государственной регистрации права собственности на недвижимость прекратилась, подача документов в бумажном варианте перестает быть актуальной. Электронная платформа Росреестра имеет ряд преимуществ: экономия времени; возможность подать заявление в любое удобное для заявителя время суток; размер государственной пошлины меньше, чем при подаче документов на бумажных носителях; регистрация проходит в сокращенные сроки.

Подать заявление на электронную регистрацию недвижимости можно только при наличии усиленной квалифицированной электронной подписи. Для ее формирования используются средства криптографической защиты информации. Электронно-цифровая подпись (ЭЦП) является гарантом того, что документ предоставляется от конкретного лица, а для ряда электронных подписей то, что в документ не вносились поправки с того момента, как он был подписан. ЭЦП можно получить в сертифицированном и аккредитованном удостоверяющем центре. Однако ограничением электронной регистрации будет являться отсутствие ЭЦП у всех участников сделки [1, 6].

Из-за пандемии и последовавших за ней ограничений, когда физические встречи и посещения стали невозможными, платформа по недвижимости быстро импровизировала с помощью виртуальных туров или видео-прохождений. Одним из наиболее продвинутых онлайн-сервисов по работе с недвижимостью стал сервис «ДомКлик» от ПАО «Сбербанк». С его помощью можно пройти все этапы покупки и оформления прав на недвижимость в дистанционном формате. Даже если клиент решит приобрести квартиру от застройщика, менеджер может провести покупателю онлайн-экскурсию по проекту будущего объекта недвижимости. Данный

сервис дает возможность потенциальному покупателю побывать в своей собственной будущей квартире в любое время, не тратя при этом кучу времени и ресурсов на живые встречи и осмотры. Вся сделка проходит через электронный сервис Сбербанка, где после завершения сделки всем участникам приходит полный комплект документов на электронную почту². Эта услуга стала особенно популярна после введения режима самоизоляции, когда граждане были вынуждены получать государственные услуги, не покидая дом. Существует множество других онлайн-сервисов по поиску и подбору недвижимости: Дом.ру, Авито, Циан и пр. Они обладают более простым интерфейсом и используются в основном для того, чтобы в онлайн-режиме найти и выбрать понравившийся объект недвижимости. Но остальные этапы сделки придется совершать либо с помощью других сервисов, либо же в режиме офлайн.

Несмотря на стремительное развитие цифрового рынка недвижимости, все же не все сделки на сегодняшний день можно оформить в полностью дистанционном режиме. Например, ограничением может стать предоставление нотариального согласия супруга на приобретение объекта недвижимости. Решить этот вопрос можно посредством составления документа у нотариуса, где необходимо личное присутствие для идентификации личности. К ограничениям также можно отнести сделки с иностранными гражданами, если у них отсутствует СНИЛС, так как данный документ является обязательным для оформления и выпуска электронной цифровой подписи.

В 2021–2022 годах можно ожидать еще большее количество объектов недвижимости, проданных с помощью технологии блокчейн, которая набирает популярность в современной экономике. Совершенные с ее помощью транзакции не требуют никаких посредников или банковской проверки. Различные варианты ее использования можно увидеть не только в платежах и цифровых валютах. Блокчейн будет широко применяться в сфере управления недвижимостью и активами, придав ему новый импульс для развития [5].

В заключение следует отметить, что в современном мире на смену обычным сделкам в бумажном виде приходят электронные сделки, а риелторы, агенты по недвижимости, консультанты строительных компаний и нотариальные конторы уже активно используют различные онлайн-сервисы и электронные площадки для заключения сделок с недвижимостью, и поэтому время получения государственных услуг по регистрации недвижимости сокращается в несколько раз. Данные сервисы являются актуальными и востребованными в усло-

² Домклик. Официальный сайт. [Электронный ресурс] https://domclick.ru/search/on-map?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=domclick_cns (дата обращения: 20.02.2022).

виях глобальной цифровизации мирового рынка, ровании рынка недвижимости в Российской Федерации и их развитие играет большую роль в функциони- рации.

Литература

1. Давыдов К. В. Правовые последствия использования электронной подписи не ее владельцем в Российской Федерации // Шаг в науку. – 2021. – № 3. – С. 90–93.
2. Дюкова О. М. Трансформация информационных потоков рынка недвижимости в условиях цифровизации // Вестник факультета управления СПбГЭУ. – 2018. – № 3. – С. 308–312.
3. Иванова В. А. Уровень цифровизации на российском рынке недвижимости // Вектор экономики. – 2020. – № 4(46). – С. 8.
4. Игина К. А. Особенности предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме в условиях пандемии // Научно-образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet». – 2021. – Т. 4. – № 3. – С. 14.
5. Перепечаев А. В. Применение технологии blockchain в сфере недвижимости // Сила систем. – 2018. – № 3(8). – С. 33–36.
6. Ульшина И. В. Отчуждение имущества с использованием электронной цифровой подписи // Инновации. Наука. Образование. – 2021. – № 36. – С. 926–931.
7. Федорков А. А. Цифровая экономика: особенности управления и тенденции развития // Петербургский экономический журнал. – 2017. – № 3. – С. 60–66.
8. Чурилова В. Р. Сервис и цифровизация в сфере недвижимости // Вестник Ассоциации вузов туризма и сервиса. – 2020. – Т. 14. – № 2–2. – С. 224–234.

Статья поступила в редакцию: 03.03.2022; принята в печать: 01.06.2022.

Авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.