Дата поступления рукописи в редакцию: 23.08.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 01.10.2026 г.
DOI: 10.24412/2224-9133-2026-9-75-82

НИКИТИНА Мария Юрьевна,
магистрант Финансового университета при Правительстве РФ,
e-mail: 241181@edu.fa.ru

ЦИФРОВОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ В СФЕРЕ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ: ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ КАК ПРАВОВОЙ ИНСТРУМЕНТ И ИСТОЧНИК РИСКОВ

Аннотация. *Статья посвящена особенностям цифрового взаимодействия при регистрации сделок с недвижимостью на примере договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) и уступки прав требования по ним. Электронная подпись рассматривается как ключевой элемент легитимации сделки в электронной форме и одновременно как фактор, порождающий специфические риски: от вопросов надлежащего удостоверения волеизъявления до технических и процедурных проблем при подаче документов в Росреестр. В работе проанализированы требования к электронным документам, порядок использования УКЭП, а также типичные основания для возврата документов без рассмотрения либо приостановления регистрации. На базе судебной и административной практики выделены проблемные зоны, связанные с идентификацией сторон и подтверждением полномочий, и предложены направления минимизации рисков при переходе на полностью электронный формат взаимодействия.*

Ключевые слова: *электронная подпись, цифровизация, государственная регистрация прав на недвижимость, долевое строительство, уступка прав требования, электронный документооборот, правоприменительная практика, риски электронных сделок.*

NIKITINA Maria Yurievna,
Master's Student at the Financial University under the Government of the Russian Federation

DIGITAL INTERACTION IN THE FIELD OF REAL ESTATE REGISTRATION: ELECTRONIC SIGNATURE AS A LEGAL TOOL AND A SOURCE OF RISKS

Annotation. *The article examines the specifics of digital interaction in the registration of real estate transactions, using as examples shared construction participation agreements (DDU) and the assignment of claims thereunder. The electronic signature is considered as a key element for legitimizing a transaction in electronic form and, at the same time, as a factor generating specific risks — ranging from issues related to the proper verification of the parties' expression of will to technical and procedural problems encountered when submitting documents to Rosreestr. The paper analyzes the requirements for electronic documents, the procedure for using an enhanced qualified electronic signature (EQES), as well as typical grounds for returning documents without consideration or suspending the registration process. Based on judicial and administrative practice, the study identifies problem areas related to the identification of parties and the confirmation of their authority, and proposes ways to minimize risks when transitioning to a fully electronic format of interaction.*

Key words: *electronic signature, digitalization, state registration of real estate rights, shared construction, assignment of claims, electronic document management, law application practice, risks of electronic transactions.*

Изменения в регистрационных процедурах в сфере недвижимости, в частности, перехода на цифровой формат — один из наиболее масштабных проектов государственного сектора России. По данным Росреестра, доля электронных услуг по сравнению с 2020 годом увеличилась втрое и к 2024 году составила порядка 60% от общего объёма ведомственных услуг [1]. Электронная регистрация договоров долевого строительства выросла ещё заметнее — в четыре раза, достигнув

90%. Е. С. Болтанова в своей монографии характеризует цифровизацию сферы градостроительства и недвижимости как системную трансформацию правового регулирования, затрагивающую принципы взаимодействия участников оборота и государства [12]. Л. Ю. Василевская и соавторы ставят проблему шире: цифровизация гражданского оборота требует переосмысления природы электронного волеизъявления, границ правовой ответственности при автоматизированных сделках и адаптации традиционных цивилистических институтов к цифровой среде [13].

В центре этого перехода находится усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП). Именно она наделяет электронный документ юридической силой, равнозначной бумажному документу с собственноручной подписью, и открывает возможность дистанционной регистрации сделок. Однако тот же инструмент, который обеспечивает удобство и скорость, порождает целый комплекс рисков — от сложностей с идентификацией сторон до угроз неправомерного использования подписи и последующего оспаривания сделок.

Значимость этих вопросов резко возросла после вступления в силу с 1 марта 2025 года Федерального закона от 26.12.2024 № 487-ФЗ, установившего обязательное электронное взаимодействие между Росреестром и юридическими лицами и переведшего регистрацию договоров участия в долевом строительстве исключительно в электронную форму [2]. Логичным продолжением курса стала норма, действующая с 1 июля 2026 года: биометрия как дополнительный способ подтверждения личности при электронной подаче документов в Росреестр по сделкам с недвижимостью. Во всех случаях, когда документы направляются в ведомство онлайн, применяется биометрическая верификация [3].

Цель настоящей работы — проанализировать использование электронной подписи при регистрации сделок с недвижимостью (преимущественно на материале ДДУ и уступки прав требования), выявить практические риски и предложить направления их минимизации.

Закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее — Закон № 63-ФЗ) различает три вида подписи: простую (ПЭП), усиленную неквалифицированную (НЭП) и усиленную квалифицированную (УКЭП) [4]. Простая подпись — это код или пароль, подтверждающий факт её формирования конкретным лицом. Неизменность документа после подписания ПЭП не гарантирует, а её юридическая сила возникает только тогда, когда есть нормативный акт или соглашение между участниками обмена. НЭП сложнее, она создаётся криптографическими средствами, которые позволяют установить подписанта и обнаружить любые последующие изменения. Но есть нюанс: удостоверяющий центр, выдающий такую подпись, не обязан проходить государственную аккредитацию. Для внешнего документооборота этого недостаточно — нужно отдельное соглашение. Поэтому только усиленная квалифицированная подпись обладает той полнотой юридической силы, которая по закону делает её равнозначной собственноручной: УКЭП выдаётся исключительно аккредитованными удостоверяющими центрами, её сертификат отвечает требованиям ФСБ, а средства создания и проверки проходят сертификацию [4].

Для государственной регистрации прав на недвижимость в электронном виде законодательство требует использования только УКЭП. Часть 8 статьи 21 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ) прямо предписывает подписывать электронные документы УКЭП уполномоченных лиц, сторон договора или определённых должностных лиц. Сформированный комплект визируется УКЭП заявителя (ч. 10 ст. 21) [5]. ПЭП и НЭП для этих целей не применяются. Статья 160 Гражданского кодекса РФ подкрепляет это требование: электронный документ признаётся равнозначным бумажному исключительно при подписании УКЭП [6].

Ключевой защитный механизм в условиях цифрового оборота заложен в статье 36.2 Закона № 218-ФЗ. Если в ЕГРН отсутствует специальная запись о том, что регистрация на основании документов с УКЭП допустима, заявление о регистрации перехода или прекращения права собственности физического лица вместе с приложениями возвращается заявителю без рассмотрения [7]. Для внесения такой записи собственнику необходимо подать заявление на бумаге, лично в МФЦ. Громоздкость этой процедуры — не прихоть законодателя, а прямая реакция на участившиеся случаи мошенничества с недвижимостью, где орудием преступления становилась незаконно полученная электронная подпись [8].

Закон предусматривает и исключения (ч. 6 ст. 36.2), когда отсутствие отметки не препятствует регистрации: подача документов органами власти и местного самоуправления, нотариусами, сторонами договора купли-продажи через кредитную организацию, а также использование УКЭП, выданной Федеральным казначейством. Статья 36 того же закона предоставляет собственнику право внести в ЕГРН запись о невозможности регистрации права без его личного участия. С появлением такой записи любые документы, поданные иным лицом, возвращаются без рассмотрения. Два механизма — отметка о возможности и запись о невозможности — формируют контур защиты прав собственников в

электронной среде [7].

С 1 марта 2025 года Федеральный закон № 487-ФЗ перевёл регистрацию ДДУ в исключительно электронный формат: договоры должны быть составлены как электронные документы и подписаны УКЭП застройщика и участника долевого строительства [2]. Существенный нюанс, на который Росреестр обращает особое внимание: скан-образ бумажного договора с собственноручными подписями, даже заверенный УКЭП, электронным документом не является. Застройщик не вправе просто отсканировать подписанный экземпляр — договор должен быть сформирован как электронный документ в соответствии с Приказом Росреестра от 17.06.2020 № П/0202, определяющим структуру, формат и перечень обязательных сведений [8]. Содержательная часть электронного ДДУ включает данные сторон, описание предмета сделки, срок передачи объекта, цену и порядок оплаты, гарантийный срок, условия привлечения средств участников (отчисления в компенсационный фонд или счета эскроу), ответственность сторон и условия расторжения [8].

Технически электронные документы направляются в Росреестр через личный кабинет на сайте ведомства, сервис прямого доступа (СПД-3), адаптер электронного взаимодействия, СМЭВ (систему межведомственного электронного взаимодействия), а также иными способами, предусмотренными п. 2 ч. 1 ст. 18 Закона № 218-ФЗ [2]. На практике застройщики редко используют сайт Росреестра напрямую, предпочитая специализированные платформы. ДомКлик — сервис ПАО Сбербанк, через который проходят ипотечные сделки и регистрация ДДУ, как для клиентов банка, так и для участников, не являющимися клиентами банка. М2 («Метр квадратный») — платформа банка ВТБ, обеспечивающая электронную регистрацию сделок, включая ДДУ, договоры уступки и иные регистрационные действия. SmartDeal — облачный сервис, применяемый банками, застройщиками и агентствами недвижимости для регистрации по защищённым каналам [11]. Как отмечают исследователи LegalTech-инструментов в сфере предпринимательства, появление подобных платформ отражает тенденцию к слиянию функций юридического сопровождения и технической инфраструктуры в единый сервис [14]. Платформы принимают на себя выпуск УКЭП для участников, подготовку пакета документов, оплату госпошлины и отправку в Росреестр, что существенным образом упрощает процедуру для участника долевого строительства. Застройщик при этом сохраняет право на собственные информационные системы, интегрированные с сервисами Росреестра через адаптер электронного взаимодействия. Стандартный срок регистрации ДДУ — три рабочих дня, при необходимости проверки дополнительных данных (разрешение на строительство, проектная декларация) он может увеличиться. С 1 марта 2025 года застройщик обязан самостоятельно направлять в Росреестр подписанные УКЭП заявления и документы для регистрации права собственности дольщика в течение 30 дней после подписания передаточного акта [2].

С 1 сентября 2024 года завершился переходный период, в течение которого допускалось подписание электронных документов без машиночитаемых доверенностей (МЧД). Теперь представитель юридического лица, подписывающий электронный документ, обязан действовать на основании МЧД в формате XML. Доверенность в формате PDF, даже подписанная УКЭП нотариуса, не принимается [9].

Соглашение об уступке прав требований по ДДУ, как и сам договор участия в долевом строительстве, подлежит обязательной государственной регистрации в Росреестре [8]. Формат подачи — бумажный или электронный — стороны выбирают самостоятельно. В случае бумажной регистрации соглашения ставятся собственноручные подписи, и подача обращения осуществляется через МФЦ или орган регистрации прав. При электронной — соглашение формируется в формате PDF/A, содержит все существенные условия, предусмотренные для ДДУ (предмет уступки, цену и порядок оплаты, срок передачи объекта, гарантийный срок, реквизиты сторон), и подписывается УКЭП обеих сторон — цедента и цессионария [8]. В случае трёхстороннего соглашения, когда дополнительно участвует представитель застройщика, документ подписывается УКЭП всех трёх сторон. Если от имени юридического лица действует представитель, электронный документ дополнительно заверяется МЧД в формате XML; скан-образ бумажной доверенности, даже заверенный УКЭП нотариуса, не допускается [9].

Регистрация уступки сопровождается рядом существенных особенностей. Прежде всего необходимо проверить, содержит ли ДДУ условие о получении согласия застройщика на уступку. Если такое условие предусмотрено, без письменного согласия застройщика Росреестр сделку не зарегистрирует. При неполной оплате ДДУ согласие застройщика требуется в любом случае, поскольку на цессионария переходит не только право требования, но и долг перед застройщиком.

Обременения требуют отдельного внимания. Если ДДУ заключён с привлечением кредитных средств и объект находится в залоге у банка, для регистрации уступки необходимо письменное согласие банка-залогодержателя. Без него Росреестр откажет в регистрации; в электронном документообороте согласие банка представляет-

ся как электронный образ документа, подписанный УКЭП уполномоченного сотрудника кредитной организации.

Если стороны сделки состоят в браке, потребуется нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки. В электронном документообороте такой документ подаётся как электронный образ, подписанный УКЭП нотариуса.

Электронная регистрация сопряжена со специфическими основаниями для отказа и приостановления, которых бумажный формат не знает: отсутствие отметки в ЕГРН о возможности электронной регистрации (ст. 36.2), «двойные» подписи (одновременно бумажная и электронная), отсутствие или недействительность МЧД, технические ошибки форматирования XML-документа, нарушение требований Приказа Росреестра № П/0202 к структуре электронного ДДУ.

К классическим проблемам можно отнести неполный пакет документов, аресты, расхождения в данных ЕГРН, одинаково актуальны для обоих форматов. Цифровизация устраняет одни барьеры, но формирует другие, и эти новые барьеры носят преимущественно технико-юридический характер.

Наиболее острый вопрос касается презумпции авторства подписи. УКЭП, будучи по закону равнозначной собственноручной подписи, создаёт презумпцию: документ подписан владельцем сертификата. На практике эта презумпция не всегда отражает реальное волеизъявление лица. Гражданин, не искушённый в вопросах рынка недвижимости, может не осознавать правовых последствий использования электронной подписи. Сертификат УКЭП иногда получается в удостоверяющем центре по поддельным документам — и собственник не подозревает, что от его имени совершается сделка. Механизм статьи 36.2 был введён именно для пресечения подобных ситуаций: собственник заранее заявляет о согласии на электронную регистрацию перехода права. Слабое место этого механизма — подача заявления исключительно на бумаге, что создаёт барьер для добросовестных собственников, но не исключает риск незаконного получения УКЭП и подачи заявления от имени правообладателя [7]. И. В. Гусаим на материале судебной практики показывает, что схемы мошенничества при сделках по распоряжению недвижимым имуществом с использованием электронно-цифровой подписи приобрели системный характер: преступники получают доступ к УКЭП через подставные удостоверяющие центры или путём социального инжиниринга, после чего от имени собственника совершают сделки по отчуждению имущества [15]. С. А. Вецкая и соавторы отмечают устойчивую тенденцию к усложнению уголовно-правовой характеристики преступлений в сфере оборота недвижимости, совершаемых с использованием информационно-телекоммуникационных технологий: злоумышленники действуют в составе организованных групп, используя подставных лиц, поддельные документы и уязвимости в процедуре выдачи сертификатов электронной подписи [16].

Риски неправомерного использования УКЭП можно сгруппировать. Одна группа связана с физическим носителем: токен с закрытым ключом может быть похищен, скопирован или применён без ведома владельца. Несмотря на защищённость носителя, случаи несанкционированного доступа к ключам продолжают фиксироваться. Другая уязвимость — процедурная. Удостоверяющий центр выдаёт сертификат на основании документа, удостоверяющего личность. Подделка паспорта или представление чужого документа открывает злоумышленнику путь к получению подписи от имени другого лица. Наконец, существует и информационный риск: собственника можно ввести в заблуждение относительно сути подписываемого документа — особенно когда сделка оформляется через посредников и человек не до конца понимает, что именно он визирует.

При оспаривании электронной сделки возникает проблема распределения бремени доказывания. Закон исходит из того, что документ, завизированный УКЭП, равнозначен документу с собственноручной подписью [4]. Лицу, чья подпись была использована, приходится доказывать: документ он не подписывал и волю на совершение сделки не выражал. Защищать свои права в такой ситуации крайне затруднительно — особенно если сделка уже зарегистрирована в ЕГРН и право перешло к новому приобретателю. Электронный формат, в отличие от личного присутствия, не позволяет установить обстоятельства, которые в очной встрече были бы очевидны — состояние, в котором находился собственник, степень понимания им существа сделки [10].

Технологические риски также требуют учёта. Сбои и недоступность сервисов Росреестра, особенно в условиях обязательной электронной подачи, могут приводить к пропуску сроков. Ошибки форматирования XML-документов — причина возвратов и приостановлений. Утрата данных при передаче, несовместимость версий криптопровайдеров и средств проверки подписи — реальные проблемы, с которыми сталкиваются участники оборота. Законодательство оставляет возможность бумажной подачи при временной технической невозможности электронной, однако информация о такой невозможности должна размещаться Росреестром на официальном сайте и на практике не всегда обновляется оператив-

но [2].

Одно из направлений снижения рисков — усиление процедур идентификации при выпуске электронной подписи. Интеграция с Единой системой идентификации и аутентификации (ЕСИА) отчасти закрывает задачу для граждан, использующих портал Госуслуг. Приложение «Госключ», позволяющее применять УКЭП при наличии официально сданной биометрии, представляет следующий этап. С 1 июля 2026 года биометрия стала дополнительным способом подтверждения личности при подаче документов в Росреестр: купля-продажа жилья, продажа домов и земельных участков, дарение, регистрация перехода права собственности. Закон не переводит рынок недвижимости в полностью безличный формат и не закладывает отдельную плату за биометрию в тарифы Росреестра — госпошлина не должна возрасти. В ипотечных сделках биометрия применима, но банк вправе выдвинуть дополнительные требования, а для дистанционного оформления потребуется отдельное согласование. Аренда под действие нормы не подпадает [3]. Некоторые категории сделок, по всей видимости, останутся в очном формате или потребуют усиленной юридической проверки: операции с долями, наследственными активами, сделки с участием несовершеннолетних или со спорными объектами. Биометрическая идентификация — не замена, а дополнение существующих механизмов: дополнительный слой верификации, снижающий риски неправомерного использования УКЭП.

Для снижения рисков неправомерного использования электронной подписи можно предложить конкретные меры. Двухфакторная аутентификация при подписании документов, связанных с распоряжением недвижимостью, создала бы дополнительный барьер для злоумышленников. Обязательное уведомление собственника о поступлении заявления о регистрации перехода права уже предусмотрено ч. 5 ст. 36.2 Закона № 218-ФЗ, но механизм нуждается в доработке: уведомления должны приходить незамедлительно и через несколько каналов связи. Идея «периода охлаждения» — временного интервала между подачей заявления и регистрацией права, в течение которого собственник может отозвать заявление, — заслуживает законодательного закрепления.

Механизмы статей 36.2 и 36 требуют развития. Прежде всего — разрешить подачу заявления о согласии на электронную регистрацию через портал Госуслуг с использованием ЕСИА, то есть перевести процедуру из бумажной в электронную. Далее рассмотреть возможность автоматического внесения отметки при первой регистрации права собственности в электронной форме, с правом отзыва в любой момент. И наконец, напрашивается расширение перечня случаев, когда обязательно нотариальное удостоверение сделок в электронной форме.

Цифровизация решает и задачу хранения документов: электронный документооборот избавляет застройщиков, банки и регистрирующие органы от необходимости физического хранения огромных массивов бумажных дел. Однако возникает проблема обеспечения долговременной сохранности электронных документов. Критически важно хранение в доверенной среде (информационные системы Росреестра, аккредитованные операторы ЭДО), использование УКЭП для подтверждения неизменности содержания, а также соблюдение требований к срокам хранения и порядку передачи материалов в государственный архив.

Развитие страхования рисков, связанных с электронными сделками, требует отдельного внимания. Страхование титула, уже представленное на рынке, нуждается в адаптации к специфике электронных сделок. Создание государственного компенсационного фонда для возмещения ущерба добросовестным приобретателям в случаях, когда сделка совершена с использованием незаконно полученной УКЭП, — мера, требующая проработки.

Для совершенствования правового регулирования предлагается внести изменения в Закон № 63-ФЗ, предусмотрев более жёсткие требования к выдаче УКЭП физическим лицам, не имеющим действующей биометрической регистрации, — вплоть до обязательного личного присутствия при получении сертификата с биометрической верификацией. Дополнение Закона № 218-ФЗ нормой о «периоде охлаждения» — минимальном сроке между подачей электронного заявления и регистрацией перехода права, в течение которого собственник может безусловно отозвать заявление, — представляется целесообразным. Расширение использования МЧД для физических лиц, действующих через представителей, с обязательной проверкой действительности через единую государственную информационную систему также заслуживает внимания. На Росреестр следовало бы возложить обязанность направлять уведомления собственнику не только по электронной почте, но и через ЕСИА и SMS с подтверждением доставки.

Цифровое взаимодействие в сфере регистрации недвижимости приобрело необратимый характер. Доля электронных услуг Росреестра достигла 60%, а для юридических лиц и участников долевого строительства электронный формат стал обязанностью [1]. УКЭП остаётся центральным инструментом, обеспечивающим юридическую силу сделок в цифровой среде. Но именно она порождает и риски, которые действующие

механизмы защиты до конца не закрывают. Статьи 36 и 36.2 Закона № 218-ФЗ — это базовый фильтр, проблемные зоны, будь то идентификация, подтверждение полномочий, кража электронной подписи или технические сбои, нуждаются в системном подходе [7].

Цифровизация регистрационных процедур в долевом строительстве решает инфраструктурную задачу — устраняет необходимость формирования и хранения значительных массивов бумажных документов. Для застройщиков и банков, регистрирующих сотни и тысячи ДДУ, это означает снижение операционных издержек, упрощение учёта и минимизацию рисков утраты документов. Задача обеспечения долговременной сохранности электронных документов остаётся актуальной и должна решаться на уровне как нормативного регулирования, так и технической инфраструктуры.

Правовая база для полного перехода на электронный формат в целом подготовлена, но нуждается в доработке — прежде всего в части процедурных гарантий и механизмов защиты. Перспективы развития связаны с внедрением биометрической идентификации при подаче документов в Росреестр [3], совершенствованием уведомительных процедур, развитием страховых и компенсационных механизмов, законодательным закреплением «периода охлаждения» при регистрации электронных сделок. Сохранение очного формата для отдельных категорий сделок — с долями, наследственными активами, с участием несовершеннолетних — представляется оправданным компромиссом между цифровизацией и защитой прав.

Список литературы:

[1] Романовская О. В. Правовые основы цифровой трансформации государственного управления в сфере недвижимости / О. В. Романовская // Правовые вопросы недвижимости. — 2024. — № 1. — С. 14–20.

[2] Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Официальный интернет-портал правовой информации. — URL: http://www.pravo.gov.ru (дата обращения: 15.08.2026).

[3] Волкова Н. С. Цифровые платформы — организационно-правовая форма взаимодействия в обществе : монография / Н. С. Волкова, А. С. Емельянов, А. А. Ефремов ; отв. ред. Л. К. Терещенко. — Москва : Инфотропик Медиа, 2025. — 244 с. — ISBN 978-5-9998-0480-8.

[4] Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (ред. от 31.07.2025) // СПС «КонсультантПлюс». — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_112701/ (дата обращения: 14.09.2026).

[5] Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 28.12.2025). Ст. 21 // СПС «КонсультантПлюс». — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 01.09.2026).

[6] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025). Ст. 160 // СПС «КонсультантПлюс».URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 14.09.2026).

[7] Статья 36.2 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс».URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 20.08.2026).

[8] Приказ Росреестра от 17.06.2020 № П/0202 «Об утверждении требований к электронной форме договора участия в долевом строительстве, соглашения о внесении изменений в договор участия в долевом строительстве, соглашения (договора) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, в том числе требований к формату и заполнению форм таких документов» // ГАРАНТ. — URL: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/74527308/ (дата обращения: 20.08.2026).

[9] Лысенко А. В. Машиночитаемая доверенность как инструмент цифрового представительства в гражданском обороте / А. В. Лысенко // Право и экономика. — 2024. — № 11. — С. 45–51.

[10] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025). Ст. 302 // СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 20.08.2026).

[11] ДомКлик — цифровая платформа ПАО Сбербанк для операций с недвижимостью: электронная регистрация ДДУ и сделок // Domclick.ru. — URL: https://domclick.ru/ (дата обращения: 14.09.2026); М2 — платформа банка ВТБ для электронной регистрации сделок с недвижимостью // M2.ru. — URL: https://m2.ru/ (дата обращения: 14.09.2026); SmartDeal — облачный сервис регистрации сделок в Росреестре // Smartdeal.pro. — URL: https://smartdeal.pro/ (дата обращения: 14.09.2026).

[12] Болтанова Е. С. Правовое регулирование цифровизации сферы градостроительства и недвижимости: монография / Е. С. Болтанова. — Москва: РИОР : ИНФРА-М, 2026. — 138 с. — (Научная мысль). — ISBN 978-5-369-02002-9.

[13] Василевская Л. Ю. Цифровизация гражданского оборота: проблемы и тенденции раз-

вития (цивилистическое исследование): монография: в 5 т. Т. 1 / Л. Ю. Василевская, Е. Б. Подузова, Ф. А. Тасалов; отв. ред. Л. Ю. Василевская. — Москва: Проспект, 2021. — 300 с. — ISBN 978-5-392-34381-2.

[14] Ершова И. В. LegalTech в сфере предпринимательской деятельности: монография / отв. ред. И. В. Ершова, О. В. Сушкова. — Москва: Проспект, 2023. — 200 с. — ISBN 978-5-392-37691-9.

[15] Гусаим И. В. Мошенничество при сделках по распоряжению недвижимым имуществом с использованием электронно-цифровой подписи / И. В. Гусаим // Вестник Академии права и управления. — 2023. — № 4. — С. 112–118.

[16] Вецкая С. А. Уголовно-правовая характеристика преступлений в сфере оборота недвижимости, совершаемых с использованием информационно-телекоммуникационных технологий / С. А. Вецкая, В. В. Пушкарёв, М. М. Макаренко // Вестник экономической безопасности. — 2023. — № 4. — С. 28–33.

References:

[1] Romanovskaya O. V. Legal foundations of digital transformation of public administration in real estate / O. V. Romanovskaya // Legal issues of real estate. — 2024. — № 1. - S. 14-20.

[2] Federal Law of 26.12.2024 No. 487-FZ "On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" // Official Internet Portal of Legal Information. - URL: http://www.pravo.gov.ru (access date: 15.08.2026).

[3] Volkova N. S. Digital platforms - the organizational and legal form of interaction in society: monograph N. S. Volkova, A. S. Emelyanov, A. A. Efremov; resp. ed. L.K. Tereshchenko. - Moscow: Infotropic Media, 2025. - 244 p. - ISBN 978-5-9998-0480-8.

[4] Federal Law of 06.04.2011 No. 63-FZ "On Electronic Signature" (as amended by 31.07.2025) // SPS "ConsultantPlus" - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_112701/ (access date: 14.09.2026).

[5] Federal Law of 13.07.2015 No. 218-FZ "On State Registration of Real Estate" (as amended on 28.12.2025). Art. 21 // SPS "ConsultantPlus." - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (access date: 01.09.2026).

[6] Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated 30.11.1994 No. 51-FZ (rev. dated 31.07.2025). Art. 160 // SPS "ConsultantPlus." URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (contact date: 14.09.2026).

[7] Article 36.2 of the Federal Law of 13.07.2015 No. 218-FZ "On State Registration of Real Estate" // SPS" ConsultantPlus. "URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (date of reference: 20.08.2026).

[8] Order of Rosreestr dated 17.06.2020 No. P/0202 "On approval of the requirements for the electronic form of the agreement on participation in shared construction, agreement on amendments to the agreement on participation in shared construction, agreement (agreement) on the assignment of rights of claims under the agreement on participation in shared construction, including requirements for the format and filling out the forms of such documents" // GARANT. - URL: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/74527308/ (access date: 20.08.2026).

[9] Lysenko A.V. Machine-readable power of attorney as an instrument of digital representation in civil circulation / A.V. Lysenko // Law and Economics. — 2024. — № 11. - S. 45-51.

[10] Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated 30.11.1994 No. 51-FZ (rev. dated 31.07.2025). Art. 302 // SPS "ConsultantPlus." URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (access date: 20.08.2026).

[11] DomClick - Sberbank's digital platform for real estate transactions: electronic registration of preschool institutions and transactions // Domclick.ru. - URL: https://domclick.ru/ (access date: 14.09.2026); M2 - VTB Bank platform for electronic registration of real estate transactions // M2.ru. - URL: https://m2.ru/ (access date: 14.09.2026); SmartDeal - cloud transaction registration service in Rosreestr // Smartdeal.pro. - URL: https://smartdeal.pro/ (access date: 14.09.2026).

[12] Boltanova E. S. Legal regulation of digitalization of the sphere of urban planning and real estate: monograph / E. S. Boltanova. - Moscow: RIOR: INFRA-M, 2026. - 138 p. - (Scientific thought). — ISBN 978-5-369-02002-9.

[13] Vasilevskaya L. Yu. Digitalization of civil circulation: problems and development trends (civil research): monograph: in 5 volumes T.1 L. Yu. Vasilevskaya, E. B. Poduzova, F. A. Tasalov; resp. ed. L. Yu. Vasilevskaya. - Moscow: Prospect, 2021. - 300 p. - ISBN 978-5-392-34381-2.

[14] Ershova I.V. LegalTech in the field of entrepreneurial activity: monograph ed. ed. I.V. Ershova, O.V. Sushkova. - Moscow: Prospekt, 2023. - 200 p. - ISBN 978-5-392-37691-9.

[15] Gusaim I.V. Fraud in real estate transactions using an electronic digital signature I.V. Gusaim // Bulletin of the Academy of Law and Management. — 2023. — № 4. - S. 112-118.

[16] Vetskaya S. A. Criminal law characterization of crimes in the field of real estate turnover committed using information and telecommunication technologies / S. A. Vetskaya,

V. V. Pushkarev, M. M. Makarenko // Bulletin of Economic Security. — 2023. — № 4. - S. 28-33.

