

DOI 10.58351/2949-2041.2025.23.6.020

Бепиев Давид Зурабович

студент 2 курса юридического факультета
Северо-Осетинский государственный университет
им. К.Л. Хетагурова

ЦИФРОВОЕ ПРАВОПРЕЕМСТВО В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ DIGITAL SUCCESSION IN REAL ESTATE

Аннотация. Исследованы правовые барьеры цифрового правопреемства недвижимости в РФ. Анализируются: запрет электронного завещания, правовая неопределённость смарт-контрактов и NFT, слабая интеграция платформ с ЕГРН. Изучен международный опыт (ОАЭ, США). Предложены меры адаптации законодательства к цифровым реалиям.

Цель исследования: Целью статьи является выявление и анализ правовых ограничений цифрового правопреемства недвижимого имущества в Российской Федерации, а также разработка предложений по законодательному и технологическому обеспечению электронного наследования недвижимости с учетом международного опыта.

Методология: В исследовании применяются:

- ☐ формально-юридический метод – для анализа норм Гражданского кодекса РФ, ФЗ-218 и ФЗ-63;
- ☐ сравнительно-правовой метод – для изучения и сравнительного анализа зарубежного опыта (ОАЭ, США) в сфере цифрового наследования;
- ☐ доктринальный анализ – для выявления противоречий между принципами вещного права и механизмами цифровизации;
- ☐ элементы правовой прогностики – для определения направлений нормативной адаптации.

Результаты: В результате проведенного анализа установлено:

- ☐ отсутствие в российском праве конструкции электронного завещания;
- ☐ пробелы в нормативном регулировании механизмов цифрового наследования;
- ☐ техническая и правовая неподготовленность ЕГРН к реализации цифрового правопреемства;
- ☐ наличие эффективных зарубежных моделей (blockchain-реестры в ОАЭ);
- ☐ необходимость внесения изменений в ГК РФ, ФЗ-218 и разработки новых процедур цифровой регистрации наследственных прав.

Выводы: Цифровое правопреемство недвижимости – ключевой компонент развития цифрового государства. Однако в российской правовой системе отсутствует единый подход к признанию электронных форм перехода вещных прав. Для устранения правовых пробелов требуется:

- ☐ законодательное закрепление института электронного завещания;
- ☐ обеспечение возможности цифровой регистрации наследственных прав в ЕГРН;
- ☐ формирование нормативной базы для токенизации объектов недвижимости;
- ☐ запуск пилотных проектов цифровых процедур правопреемства на основе межведомственного взаимодействия.

Abstract. The legal barriers of the international law of succession of real estate in the Russian Federation have been studied. Analyzed: prohibition of wills, legal uncertainty of smart contracts and NFTs, weak integration of platforms with the Unified State Register of Real Estate. International experience has been studied (UAE, USA). Measures are proposed to adapt legislation to digital realities.

Research Objective: The aim of this article is to identify and analyze legal limitations affecting digital inheritance of real estate in Russia and to develop proposals for adapting Russian inheritance law and institutions based on international experience.



Methodology: The research uses:

- ☐ Formal legal method – analysis of relevant Russian legislation (Civil Code, Federal Laws No. 218 and 63);
- ☐ Comparative method – study and comparison of foreign approaches (UAE, USA);
- ☐ Doctrinal analysis – identification of conflicts between traditional property rights and digitalization;
- ☐ Legal forecasting – recommendations for legislative development.

Results: The study identifies:

- ☐ lack of a legal framework for electronic wills in Russia;
- ☐ regulatory gaps in digital inheritance mechanisms;
- ☐ legal and technical limitations of the EGRN for handling e-inheritance;
- ☐ existence of effective international models (blockchain land registers in UAE);
- ☐ need for amendments to the Civil Code, Federal Law No. 218, and creation of new digital procedures for inheritance rights registration.

Conclusion: Digital inheritance of real estate is a necessary element of a digital state. However, Russia lacks a consistent legal approach to recognizing electronic transfers of real property rights. To address this, the legal system should:

- ☐ establish a legal concept for electronic wills;
- ☐ enable digital registration within the EGRN;
- ☐ develop regulations for tokenized real estate;
- ☐ implement pilot digital inheritance procedures through interagency platforms.

Ключевые слова: Цифровое правопреемство, недвижимость, электронное завещание, смарт-контракт, вещные права, цифровизация

Keywords: Digital inheritance, real estate, electronic will, EGRN, electronic signature, blockchain, smart contract, digital assets, property rights, digitalization.

Введение

Цифровизация институтов вещного права сталкивается с ограничениями, обусловленными их традиционным характером. Это создает разрыв между технологическими возможностями и действующим законодательством РФ. Согласно ст. 1124 Гражданского кодекса РФ, завещание подлежит обязательному письменному оформлению и нотариальному удостоверению, что исключает возможность электронного завещания [1]. Аналогично, ст. 131 и 133 ГК РФ связывают возникновение и переход прав на недвижимость с государственной регистрацией в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), не учитывая цифровые формы владения и распоряжения.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ст. 36.2) разрешает электронную подачу документов, но не предусматривает полностью цифрового процесса регистрации прав, включая случаи правопреемства [2]. Применение электронной подписи в наследственных делах теоретически допустимо, однако на практике ограничено требованиями ФЗ № 63-ФЗ «Об электронной подписи», устанавливающего узкий круг квалифицированных субъектов и сфер применения.

Таким образом, ключевая проблема заключается в отсутствии в российской правовой системе комплексных механизмов цифрового правопреемства недвижимости – от составления завещания в электронной форме до сделок на основе «blockchain» и смарт-контрактов, автоматизирующих переход прав. Данная ситуация порождает правовую неопределенность, снижает привлекательность цифровых активов и замедляет развитие электронного государства.

Цель статьи – исследовать институциональные и нормативные барьеры цифровизации правопреемства недвижимого имущества в РФ, проанализировать зарубежные модели и предложить пути модернизации правового регулирования.



Задачи исследования:

1. Выявить правовые ограничения, установленные ГК РФ, ФЗ № 218-ФЗ и ФЗ № 63-ФЗ.
2. Исследовать опыт зарубежных юрисдикций, реализовавших цифровое наследование недвижимости (ОАЭ, США).
3. Разработать предложения по совершенствованию российского законодательства для внедрения цифрового правопреемства.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие при переходе прав на недвижимое имущество с использованием цифровых технологий. Предмет – правовые нормы и технологические решения, обеспечивающие цифровое правопреемство.

Методология исследования основана на формально-юридическом и сравнительно-правовом анализе с элементами правовой прогностики. Анализируются нормативные акты РФ, судебная практика и модели цифрового регулирования в странах с высокой степенью цифровизации.

I. Цифровые трансформации и вызовы классическим принципам вещного права недвижимости

Цифровизация оборота недвижимости влияет на фундаментальные правовые категории. Вещное право, как традиционная часть частного права, ориентировано на материальные объекты и формальные процедуры закрепления прав. Распространение технологий – электронных сделок, удаленной регистрации, блокчейна, смарт-контрактов и токенизации – создает коллизии с базовыми принципами вещного права.

Один из ключевых вызовов касается принципа публичности прав. *Статьи 8.1 и 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ)* устанавливают, что вещные права на недвижимость возникают только с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), функционирующем на основе *Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Внедрение электронных каналов регистрации и удаленного доступа повышает доступность оборота, но одновременно увеличивает риски. Эти риски связаны с техническими сбоями, защитой персональных данных и правовыми пробелами в проверке достоверности электронных документов. Судебная практика фиксирует случаи, когда электронные доверенности, подписанные квалифицированной электронной подписью (КЭП), признавались недействительными, а основанная на них регистрация прав оспаривалась [3]. Это ставит под вопрос безусловную достоверность данных ЕГРН.

Еще одна проблемная область – принцип следования права, означающий сохранение вещного права при смене владельца объекта. Традиционная реализация требует государственной регистрации каждого изменения. Использование автоматизированных алгоритмов передачи прав, таких как смарт-контракты, создает возможность неконтролируемого перехода прав без верификации личности и участия государственных органов. Смарт-контракты могут исполнять условия сделки (например, передачу права при получении оплаты) автоматически, минуя нотариуса и Росреестр. Российское законодательство не содержит легального определения и статуса таких механизмов, что создает риски оспаривания сделок.

Аналогичные сложности возникают в связи с принципом определенности объекта вещного права. *Статья 133 ГК РФ* определяет недвижимость как объект, прочно связанный с землей. Однако в цифровой среде развивается токенизация активов – выпуск цифровых токенов, представляющих долю в объекте недвижимости или право на доход от него, размещаемых на блокчейн-платформах. Подобные практики существуют за рубежом (например, в ОАЭ), но в России они не имеют четкого правового статуса. Попытки зарегистрировать переход прав на такие токены через Росреестр, как правило, отклоняются [4].



Кроме того, существующие нормы о регистрации не адаптированы к скорости цифровых операций. Статья 36.2 ФЗ-218 разрешает электронную подачу документов [5], но не регулирует вопросы интеграции с внешними платформами, хранения цифровых оригиналов документов и ответственности за ошибки верификации электронной подписи.

Цифровизация также ставит вопрос о роли нотариуса и регистратора как гарантов достоверности. При совершении сделок онлайн, без физического присутствия сторон и нотариального участия, требуются новые механизмы верификации и защиты. Правоприменительная практика все чаще рассматривает в качестве доказательств данные логов портала Госуслуг, параметры электронной подписи или цифровые следы в облачных сервисах.

Таким образом, вещное право нуждается в адаптации к цифровой среде. Без корректировки подходов к электронным сделкам, цифровой идентификации и регистрации эффективное правопреемство невозможно. Действующие нормы не предусматривают, например, возможности составления электронного завещания (ст. 1124 ГК РФ), что исключает применение концепции цифрового наследования для вещных прав.

Сравнение с зарубежной практикой (США, ОАЭ) показывает наличие решений по интеграции блокчейна в государственные реестры, автоматизированной верификации прав и обеспечению защиты при электронных сделках. Однако в России развитие подобных механизмов ограничено правовыми барьерами и институциональными факторами.

В целом, цифровые технологии требуют адаптации принципов вещного права к новым условиям при сохранении правовой определенности, публичности и защиты интересов собственников. Это предполагает разработку процедур цифрового правопреемства и закрепление в законодательстве правового режима цифровых форм недвижимости и сделок с ними.

II. Правоприменительные аспекты и зарубежный опыт цифрового наследования недвижимости

Цифровизация наследственных процедур в сфере недвижимости остаётся в российском правовом порядке фрагментарной и не завершённой. В соответствии с действующим Гражданским кодексом РФ, завещание допускается исключительно в письменной форме и должно быть удостоверено нотариусом (ст. 1124 ГК РФ), что исключает возможность составления завещания в электронной форме. Это обстоятельство фактически закрывает доступ к внедрению цифрового наследования в широком смысле. Даже несмотря на определённые попытки внедрения электронного нотариата и дистанционного удостоверения сделок, институт цифрового наследства в РФ пока не наделён системным регулированием.

Особые затруднения вызывает вопрос наследования цифровых прав, связанных с недвижимостью. Например, в случае токенизированных активов или смарт-контрактов, обеспечивающих переход прав на объект недвижимости, их правовая квалификация остаётся неурегулированной. Российское законодательство пока не признаёт цифровые токены или NFT как формы вещного права, вследствие чего они не включаются в состав наследственной массы в контексте вещных прав, несмотря на экономическую ценность.

На практике нотариусы также сталкиваются с техническими и юридическими ограничениями доступа к цифровым следам наследодателя. Так, сведения в личных кабинетах на порталах государственных услуг, данные электронных реестров или учетные записи в банках, к которым был привязан титул на недвижимость, могут быть недоступны без специальных полномочий или разрешений. Этот правовой вакуум приводит к задержкам в оформлении правопреемства, особенно если наследники находятся за границей или сам объект представляет собой гибрид цифровой и физической формы.

Между тем, в зарубежной практике выработаны более прогрессивные подходы. В ОАЭ запущена система Dubai Blockchain Land Registry, позволяющая передавать имущественные права через смарт-контракты, автоматически срабатывающие при наступлении события – например, смерти владельца, зарегистрированной в цифровом нотариате. Таким образом,



создаётся защищённый и полностью оцифрованный механизм наследования недвижимости без необходимости личного обращения в госорганы. Вся процедура выполняется в рамках единой экосистемы «DubaiNow», интегрированной с национальной системой идентификации. Такой подход существенно снижает риск утраты или подделки документов и минимизирует вмешательство третьих лиц, включая нотариуса или регистратора.

В США же законодательство варьируется по штатам, но во многих из них уже признано право на составление цифрового завещания при условии соблюдения требований по электронной подписи и видеосвидетельствованию. Дополнительно разрабатываются протоколы доступа наследников к цифровым учетным записям, хранящим документы на недвижимость или права на «виртуальные» активы.

Следует подчеркнуть, что адаптация зарубежных решений в российскую правовую систему требует комплексного изменения как норм материального, так и процессуального права. Наиболее перспективным видится постепенное внедрение механизмов цифровой идентификации, электронного завещания и интеграции нотариального удостоверения в единую цифровую платформу, сопряжённую с ЕГРН. Без этого переход к полному цифровому правопреемству недвижимости в России представляется затруднительным.

III. Перспективы законодательного регулирования цифрового правопреемства недвижимости.

Анализ правоприменительных проблем РФ и зарубежного опыта (Гл. II) выявляет ключевые направления модернизации законодательства:

1. **Легализация электронного завещания** через поправки в ст. 1124 ГК РФ с требованием:
 - о Квалифицированной электронной подписи наследодателя;
 - о Видеофиксации нотариального удостоверения;
 - о Шифрования и хранения в защищённом реестре (по аналогии с RUFADAA в США).
2. **Интеграция ЕГРН с блокчейн-платформами** для автоматизации наследственных процедур (ст. 36.2 ФЗ-218):
 - о Внедрение смарт-контрактов, срабатывающих при подтверждении смерти;
 - о Синхронизация с цифровым нотариатом и ЕСИА (модель Dubai Blockchain Land Registry).
3. **Механизмы доступа к цифровым активам:**
 - о Введение института **цифрового исполнителя** с правами запроса данных в банках/реестрах;
 - о Создание **национального депозитария паролей** под контролем нотариата (аналогично Google Inactive Account Manager).
4. **Защита от цифровой зависимости:**
 - о Закрепление в ст. 209 ГК РФ гарантий непрерывности прав при сбоях ЕСИА;
 - о Упрощённая процедура восстановления доступа к объектам (аналог виндикации – ст. 301 ГК РФ).

IV. Цифровое правопреемство как вызов правовой устойчивости.

Развитие цифрового правопреемства в сфере недвижимости усиливает дискуссию о балансе между эффективностью и сохранением правовой автономии. Внедрение смарт-контрактов и автоматических механизмов перехода прав несёт риски утраты индивидуального подхода – например, исключения нотариального контроля, судебного усмотрения и защиты обязательных наследников.

Особую обеспокоенность вызывает зависимость вещных прав от цифровых платформ. В случае сбоя в ЕСИА или ЕГРН собственник может фактически утратить доступ к своему имуществу, при этом в действующем законодательстве отсутствуют нормы о восстановлении прав в подобных случаях. Это требует введения процедур, аналогичных виндикации, в контексте цифровой инфраструктуры.



Кроме того, автоматизация правопреемства без правовой адаптации может усилить административный контроль над собственностью. В обществе обсуждаются тревожные сценарии, при которых цифровое управление заменит фактическое владение. Цитата Всемирного экономического форума – «У вас не будет ничего, и вы будете счастливы» [6] – всё чаще воспринимается как вызов принципу неприкосновенности собственности.

Таким образом, внедрение цифрового правопреемства должно сопровождаться нормативными гарантиями прав и процедур восстановления доступа к недвижимости. Без этого цифровизация может привести не к прогрессу, а к снижению правовой устойчивости вещных прав.

Заключение

Проведенное исследование установило, что цифровизация правопреемства недвижимости в РФ сдерживается фундаментальным несоответствием действующего законодательства (ГК РФ, ФЗ № 218, ФЗ № 63) современным технологическим возможностям. Запрет электронного завещания, отсутствие правового статуса смарт-контрактов и токенизированных активов, ограниченность электронной регистрации и неразработанность механизмов наследования цифровых следов создают правовую неопределенность и конфликтуют с классическими принципами вещного права, порождая значительные риски.

Анализ успешного зарубежного опыта (ОАЭ, США) подтверждает жизнеспособность комплексных моделей цифровизации, включающих электронные завещания, блокчейн-реестры и автоматизированные процедуры правопреемства. Для преодоления выявленных барьеров необходима глубокая адаптация правовых институтов, предполагающая легализацию электронного завещания с усиленными гарантиями, интеграцию ЕГРН с блокчейн-платформами для автоматизации наследственных процедур через смарт-контракты, создание института цифрового исполнителя и механизмов безопасного доступа наследников, а также введение гарантий непрерывности прав и процедур восстановления доступа при цифровых сбоях.

Ключевой вывод заключается в том, что успешная цифровизация правопреемства недвижимости требует не только внедрения технологий, но и обеспечения правовой устойчивости через нахождение критически важного баланса между эффективностью автоматизированных процессов и сохранением фундаментальных гарантий защиты прав собственников, обязательных наследников, а также принципов правовой определенности и справедливости.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 3) от 26.11.2001 № 146-ФЗ. Ст. 1124 // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552
2. Гражданский кодекс РФ. Ст. 131, 133 // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (ред. от...). // Собрание законодательства РФ. 2011. № 15. Ст. 2036
4. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) от 12.04.2023 № 14-исх/1212-ГЕ/23 «О правовом статусе токенизированных активов».
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от...). Ст. 36.2. // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4354.
6. Ida Auken. Welcome to 2030: I own nothing, have no privacy, and life has never been better // World Economic Forum. 10.11.2016.

