

РЯБОВА Виктория Николаевна,
студентка юридического института
Пензенского государственного университета
Пенза, Россия
e-mail: rbvika23@mail.ru

ПРОНИНА Дарья Николаевна,
кандидат юридических наук,
доцент кафедры «Частное и публичное право»
Пензенский государственный университет,
Пенза, Россия
e-mail: info@law-books.ru

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ БИОМЕТРИИ В СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

АННОТАЦИЯ. В данной статье рассматривается биометрическая система, как результат процесса цифровизации юридической сферы и внедрение инновационных технологий, способствующая повышению эффективности и безопасности профессиональной деятельности. Особое внимание уделяется применению биометрии в сфере земельных правоотношений, составляющих значительную часть гражданского оборота, на примере сделок с недвижимым имуществом.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: биометрия, биометрическая система, земельные правоотношения, сделки с недвижимостью, персональные данные.

RYABOVA Victoria Nikolaevna,
Law School Student,
Penza State University,
Penza, Russia

PRONINA Daria Nikolaevna,
PhD in Law, Associate Professor,
Department of Private and Public Law, Penza State University,
Penza, Russia

USE OF BIOMETRICS IN REAL ESTATE TRANSACTIONS

ANNOTATION. This article considers the biometric system as a result of the process of digitalization of the legal sphere and the introduction of innovative technologies that contribute to improving the efficiency and safety of professional activities. Particular attention is paid to the use of biometrics in the field of land legal relations, which constitute a significant part of civil turnover, on the example of real estate transactions.

KEY WORDS: biometrics, biometric system, land legal relations, real estate transactions, personal data.

Такие понятия как «инновации», «информационные» и «компьютерные» технологии в современном мире стали неотделимой частью нашей жизни. Данные технологии созданы не только для облегчения бытовой жизни, но также и для увеличения эффективности и простоты профессиональной деятельности. В эпоху современных технологий «несомненной тенденцией последних десятилетий и грядущего времени является цифровизация профессиональной деятельности, в том числе в юридической сфере». [1, с.39] Одним из ее результатов является разработка биометрии, а как следствие использование биометрических данных, благодаря которым у граждан появилось возможность совершать какие-либо

юридические действия без обращения к специалистам. Подробнее рассмотрение действия биометрии рассмотрим на примере сделок с недвижимостью.

Сделки с недвижимым имуществом составляют основную часть земельных правоотношений, так как люди каждый день заключают договоры купли-продажи, мены, найма, ренты, аренды и т.д. Данный вид отношений включается в себя несколько этапов, одними из которых являются заключение самой сделки и как следствие подписание акта приема-передачи. Раньше для этого необходимо было обращаться в определенные государственные органы, а сейчас стало возможным подавать заявление на регистрацию прав

собственности онлайн. Соответственно, это способствует разработке способа подтверждения официальности данных сделок, защите и оформлению их на законодательном уровне.

Онлайн подпись и подтверждение различных договоров непосредственно связано с использованием персональных данных. Тем самым «федеральный закон о персональных данных в Российской Федерации в п. 1 ст. 11 раскрывает дефиницию персональных данных и интерпретирует ее, как информацию, которая властна характеризовать физиологические и природные особенности индивида, позволяющие определить характеристики конкретного лица в зависимости от его личности». [2] В части 6 статьи 36.2 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает условия, при которых отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости записи о возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, не препятствует осуществлению государственной регистрации прав на основании соответствующего заявления и прилагаемых к нему электронных документов.[3] Весной 2025 года Государственная Дума РФ приняла Федеральный закон от 7 июня 2025 г. N 133-ФЗ «О внесении изменения в статью 36.2 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», который вступит в силу с 1 июля 2026 года, добавивший пункт 6 в ранее упомянутую статью Федерального закона, который предусматривает обязательное приложение документов, которые подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью заявителей при условии идентификации сторон договора с использованием государственной информационной системы «Единая система идентификации и аутентификации физических лиц с использованием биометрических персональных данных».[4] Таким образом, закон предусматривает необходимость подписания сделки усиленной квалифицированной электронной подписью заявителей, а также возможность идентификации ее сторон благодаря системе идентификации и аутентификации физических лиц с использованием биометрических персональных данных.

Вообще биометрические данные – это особые физиологические, биологические и поведенческие характеристики личности человека, используемые, непосредственно, для установления, проверки и подтверждения пользователя. В целом «биометрию можно определить как наиболее практичное средство надежной и быстрой идентификации и аутентификации людей с помощью уникальных биологических характеристик».[5;178] К таким данным, как правило, относится совокупность индивидуальных идентификационных признаков, включая отпечатки пальцев, узоры радужки, уникальные черты лица, форму кисти, рисунок вен, тембр голоса и генетический

код ДНК. Данная система обладает наиболее высокой степенью защиты, так как каждый человек имеет свои особенности, что исключает возможность подделать личность или ее заменить, как это происходит с подписью лица, следовательно подходит к оформлению официальных документов.

Использование биометрии облегчает заключение каких-либо сделок с недвижимостью, во-первых, так как исключает поход в государственные учреждения, заменяя их на онлайн оформление договоров. Во-вторых, дает возможность заключить любую сделку, связанную с имуществом, из разных точек мира, когда в этом есть необходимость. В-третьих, такая система является наименее энерго и финансово затратной. В целом, как замечает ряд ученых, «необходимо обучения персонала новым навыкам, преодоление цифрового неравенства среди населения, обеспечения бесперебойной работы информационных систем».[6, с.492] Также необходимо заметить, что в современном мире замечается большее доверие к информационным технологиям.

Однако как и все системы, биометрические персональные данные имеют свои недостатки. Во-первых, не все группы населения, особенно пенсионеры, обладают необходимыми знаниями, чтобы совершить онлайн сделку и подтвердить ее биометрией. Во-вторых, не исключены перебои интернета, что часто замечается в настоящее время, в связи с проведением СВО. В-третьих, как и во всех сферах, есть вероятность появления новых видов мошенничества. Наиболее актуальной проблемой защиты прав и интересов физических лиц в сфере персональных данных является распространение этих данных и попадание их в руки мошенников, а взлом личного кабинета может иметь негативные последствия, например, утрата собственной или только полученной недвижимости. Кроме того, появляется риск финансовых потерь в личном кабинете банков. Поэтому со стороны государства требуется особая защита сделок с недвижимостью с использованием биометрических данных.

Подводя итог, можно сделать вывод, что, хотя биометрия имеет свои минусы, но использование этих данных играет свою роль в заключении сделок с недвижимостью. Благодаря им пропускаются целые этапы, занимающие большое количество времени, которые включают в себя посещение различных государственных органов, собирание подписей, их дополнительная проверка. Вместо этого достаточна «электронная регистрация сделок с недвижимостью, осуществляющаяся через Единый портал государственных услуг или специализированные нотариальные каналы, подключенные к системе Росреестра, подпись которой будет подтверждена с помощью биометрических данных, что упростит и сократит процедуру оформления прав на недвижимость».[7, с.420]

Однако, важно заметить, что на данном этапе развития сферы биометрии и применения ее в сделках с недвижимостью, не хватает отдельного законодательного закрепления, для защиты этого института. Необходимо принять закон об использовании биометрических данных, в котором будут содержаться отдельные разделы и главы, регулирующие каждую сферу, где они будут применяться. Помимо этого, нужно предусмотреть возможность появления новых «биометрических» правонарушений и преступлений, внося измене-

ния в уже существующие законодательства, регулирующие данные правовые институты.

Кроме того, следуя из возможных новых противоправных действий, необходимо создать усиленную защиту электронной сферы, чтобы предотвратить утечку информации в руки мошенников, ведь существенным отличием таких данных, например, от пароля, является то, что они неизменны, так как биометрические данные являются нашей отличной от других визуальной характеристикой.

Список литературы:

- [1] Михайлова Е.В. Цифровизация охраны и защиты гражданских прав и законных интересов // *Нотариальный вестник*. № 1. 2023. С. 39-48.
- [2] Воронская М.В., Виничук П.В. Биометрические данные как объект правовой охраны и защиты: актуальные проблемы // *Международный научно-исследовательский журнал*. № 4. С. 1-4.
- [3] Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // «Российская газета» от 17.7.2015 г.
- [4] Федеральный закон от 7 июня 2025 г. № 133-ФЗ «О внесении изменения в статью 36.2 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» // СПС КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_507274/?ysclid=mlfey4tfky617067228.
- [5] Кириллов Е.В. Биометрические данные, как средство идентификации физических лиц в гражданских правоотношениях // *Мир в эпоху глобализации экономики и правовой сферы: роль биотехнологий и цифровых технологий*. 2021. С. 178-180.
- [6] Куркина Н.В., Попова Н.А. Правовое регулирование государственной регистрации недвижимого имущества в цифровой среде // *Вестник Академии управления и производства*. 2025. С. 492-495.
- [7] Чинякова О.Д. Электронная форма государственной регистрации сделок с недвижимостью: правовые риски и пути совершенствования // *Современные тенденции развития управления и производства в условиях цифровизации*. 2025. С. 25-34.

References:

- [1] Mikhailova E.V. Digitalization of the Protection and Defense of Civil Rights and Legitimate Interests // *Notarial Bulletin*. No. 1. 2023. Pp. 39-48.
- [2] Voronskaya M.V., Vinichuk P.V. Biometric data as an object of legal protection and defense: current issues // *International Research Journal*. No. 4. Pp. 1-4.
- [3] Federal Law of July 13, 2015 No. 218-FZ «On State Registration of Real Estate» // «Rossiyskaya Gazeta» dated July 17, 2015.
- [4] Federal Law of June 7, 2025 No. 133-FZ «On Amending Article 36.2 of the Federal Law «On State Registration of Real Estate» // SPS ConsultantPlus. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_507274/?ysclid=mlfey4tfky617067228.
- [5] Kirillov E.V. Biometric data as a means of identifying individuals in civil legal relations // *The world in the era of economic and legal globalization: the role of biotechnology and digital technologies*. 2021. P. 178-180.
- [6] Kurkina N.V., Popova N.A. Legal regulation of state registration of real estate in the digital environment // *Bulletin of the Academy of Management and Production*. 2025. pp. 492-495.
- [7] Chinyakova O.D. Electronic form of state registration of real estate transactions: legal risks and ways of improvement // *Modern trends in the development of management and production in the context of digitalization*. 2025. pp. 25-34.

