

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования «Луганский государственный университет имени  
Владимира Даля»

*На правах рукописи*

**Шильникова Анастасия Александровна**

**ЮРИДИЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА В ФУНКЦИОНИРОВАНИИ  
СФЕРЫ УСЛУГ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

специальность 5.2.3 – Региональная и отраслевая экономика  
(экономика сферы услуг)

Диссертация  
на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Научный руководитель:  
Малкин Владимир Юрьевич  
доктор экономических наук, доцент

Луганск – 2026

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ	4
Раздел 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ЮРИДИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ	16
1.1 Эвристические основы юридической инфраструктуры на рынке недвижимости	16
1.2 Элементы юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг недвижимости	34
1.3 Теоретическая модель совершенствования и оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости	44
Выводы к разделу 1	63
Раздел 2 АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	66
2.1 Мониторинг состояния рынка недвижимости Донецкой Народной Республики	66
2.2 Факторы, влияющие на развитие и совершенствование юридической инфраструктуры в сфере услуг	83
2.3 Оценка влияния юридической инфраструктуры на функционирование рынка недвижимости	99
Выводы к разделу 2	114
Раздел 3 СТРАТЕГИЯ ОПТИМИЗАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В ФУНКЦИОНИРОВАНИИ СФЕРЫ УСЛУГ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	116
3.1 Внедрение инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости	116
3.2 Организационно-экономический механизм оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости	128

3.3 Стратегические решения по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости	138
Выводы к разделу 3	154
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	158
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	164
ПРИЛОЖЕНИЯ	186
Приложение А <i>Справки о внедрении результатов исследований</i>	187

## ВВЕДЕНИЕ

*Актуальность темы исследования.* Современный рынок недвижимости представляет собой сложную многоуровневую систему имущественных, финансовых и сервисных отношений, в рамках которой сфера услуг приобретает стратегическое значение как механизм сопровождения, обеспечения и легитимации оборота объектов недвижимости. В условиях трансформации экономической модели, усиления институциональных изменений и цифровизации правовых процессов возрастает роль юридической инфраструктуры как совокупности институтов, процедур, механизмов и цифровых платформ, обеспечивающих стабильность, предсказуемость и безопасность сделок.

Развитие рынка недвижимости в Российской Федерации сопровождается усложнением правовых конструкций, ростом объема транзакций, расширением спектра риелторских, девелоперских, оценочных, нотариальных и регистрационных услуг. При этом устойчивость имущественного оборота во многом определяется качеством правовой среды, степенью институциональной согласованности и эффективностью механизмов правового сопровождения. В этой связи особое значение приобретает теоретическое осмысление юридической инфраструктуры не только как совокупности норм, но и как функциональной системы, обеспечивающей снижение правовых рисков, минимизацию транзакционных издержек и формирование доверия между участниками рынка.

Актуальность темы усиливается процессами цифровой трансформации имущественно-правовой сферы, внедрением электронных реестров, технологий блокчейн, смарт-контрактов и инструментов искусственного интеллекта, что приводит к изменению традиционных моделей юридического сопровождения сделок и требует переосмысления роли государства, нотариата, регистрирующих органов и частных юридических сервисов. Формирование цифровых платформенных решений в сфере недвижимости трансформирует структуру

правовых отношений, усиливает требования к прозрачности процедур и порождает новые вызовы, связанные с обеспечением правовой определенности и защитой интересов участников рынка.

Дополнительный аспект актуальности обусловлен институциональными преобразованиями в новых субъектах Российской Федерации, где происходит становление и гармонизация правовых институтов, формирование механизмов регистрации прав, нотариального сопровождения и судебной защиты. В данных условиях юридическая инфраструктура становится ключевым элементом интеграции территорий в единое экономико-правовое пространство страны и инструментом обеспечения инвестиционной привлекательности регионов.

В научном дискурсе преобладают исследования, посвященные отдельным аспектам правового регулирования сделок с недвижимостью, государственной регистрации, цифровизации или экономическому анализу рынка, однако целостное рассмотрение юридической инфраструктуры как системообразующего фактора функционирования сферы услуг на рынке недвижимости остается недостаточно разработанным. Между тем именно комплексный подход позволяет выявить внутренние взаимосвязи между правовыми институтами, сервисными механизмами и экономическими результатами функционирования рынка.

Следовательно, необходимость формирования теоретико-методологической модели юридической инфраструктуры, способной адекватно отражать современные институциональные и цифровые трансформации, предопределяет высокую научную и практическую значимость настоящего исследования.

*Степень изученности проблемы* формирования и функционирования юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости находится на стыке гражданского, земельного, предпринимательского и информационного права, а также институциональной экономики и теории управления. Несмотря на значительное количество научных исследований, комплексный анализ

юридической инфраструктуры как системного элемента функционирования сферы услуг на рынке недвижимости остается недостаточно разработанным.

Базовые положения о правовой природе недвижимости, праве собственности и вещных правах раскрыты в трудах Ю.К. Толстой, а также в рамках общей теории государства и права Н.И. Матузов, А.В. Малько. Исследованию правового режима недвижимого имущества и особенностей сделок с ним посвящены работы Н.Н. Булышевой, Д.Р. Довгилевича, Т.В. Барановой, И.В. Кузнецова, В.Ю. Малкина, В.В. Беспаловой и др. Проблемы государственной регистрации прав и кадастрового учета рассмотрены в трудах М.С. Огородникова, Ю.В. Калашникова, Е.В. Зазолиной, а также в публикациях, посвященных трансформации деятельности Росреестра и нотариата.

Существенный вклад в развитие институционального понимания правовой инфраструктуры внесли представители институциональной экономической теории – Р. Коуз, Д. Норт, О. Уильямсон, Р. Познер, Д.Р. Коммонс, а также современные российские исследователи институциональных трансформаций А.Н. Аузан, Н.И. Клейнер. Их труды позволили обосновать роль правовых институтов в снижении транзакционных издержек, обеспечении стабильности имущественного оборота и формировании доверия в экономической среде.

Экономические аспекты функционирования рынка недвижимости раскрыты в работах Азарян Е.М., Алексеевой Н.И., С.Н. Максимова, И.А. Романова, Р.Н. Берлизева, Д.Г. Родионова и др., а также в зарубежных исследованиях J. Chen, L. Zhang и др., где анализируются факторы ценообразования, волатильности и инвестиционной привлекательности объектов недвижимости. Взаимосвязь сферы услуг и рынка недвижимости отражена в исследованиях Алексеева С.Б., Балашовой Р.И., А.Е. Медового, Н.И. Морщениной и др., однако юридическая инфраструктура как самостоятельный объект анализа в этих работах представлена фрагментарно.

Отдельное направление научных исследований связано с цифровизацией юридических процедур в сфере недвижимости. Вопросы применения

электронных реестров, блокчейн-технологий, смарт-контрактов и искусственного интеллекта освещены в работах В.О. Бессарабова, П.Ю. Ткачука, М.А. Колесниковой, И.А. Назарова, Н.И. Беспаловой, А.П. Кононенко, М.А. Хохловой, а также в зарубежных исследованиях M. Nurminen, G. Schmidt. Теоретико-правовые аспекты цифровой трансформации права раскрыты в трудах Луман, Никлас и P. De Filippi. Вместе с тем влияние цифровых технологий на структурную перестройку юридической инфраструктуры сферы услуг на рынке недвижимости требует дальнейшей систематизации.

Особую актуальность приобретают исследования И.В. Павловой, Л.В. Шкурко, В.М. Махота и др. по правовому обеспечению рынка недвижимости в новых субъектах Российской Федерации, где процессы институциональной интеграции и гармонизации законодательства сопровождаются формированием новой конфигурации юридической инфраструктуры.

Анализ научных источников показывает, что достаточно подробно разработаны вопросы правового режима недвижимости, регистрации прав и нотариального сопровождения сделок; исследованы экономические и институциональные аспекты функционирования рынка недвижимости; активно изучается цифровизация правовых процедур и внедрение LegalTech-инструментов. Однако отсутствует комплексное исследование юридической инфраструктуры как целостной системы институтов, механизмов и сервисов, обеспечивающих функционирование сферы услуг на рынке недвижимости, с учетом региональной специфики, цифровой трансформации и институциональной динамики.

Несмотря на наличие значительного массива научных работ, проблема системного осмысления юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости остается недостаточно разработанной, что обуславливает актуальность и научную новизну настоящего диссертационного исследования.

Недостаточно исследованными остаются вопросы представления концепции оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости; определения факторов, оказывающих влияние на развитие и совершенствование юридической инфраструктуры в сфере услуг; внедрения инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости; разработки организационно-экономического механизма оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости; предложения стратегических решений по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости.

***Цель и задачи исследования.***

***Целью*** диссертационной работы является разработка теоретико-методических и организационно-экономических положений по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости.

Для достижения поставленной цели в работе сформулированы и решены следующие ***задачи***:

обобщена теоретическая модель совершенствования и оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости;

проанализированы и систематизированы факторы, оказывающие влияние на развитие и совершенствование юридической инфраструктуры в сфере услуг;

предложен механизм внедрения инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости;

разработан организационно-экономический механизм оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости;

сформирована дорожная карта стратегических решений по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости.

**Объектом исследования** являются процессы оказания юридических услуг на рынке недвижимости, обеспечивающих совершение и сопровождение сделок с недвижимым имуществом, защиту прав участников и стабильность функционирования рынка.

**Предметом исследования** – совокупность организационно-правовых, институциональных, экономических, цифровых и технологических отношений, механизмов и инструментов, формирующих и обеспечивающих функционирование юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости.

**Теоретической и методологической основой** исследования послужили выступили фундаментальные положения общей теории государства и права, гражданского, земельного и предпринимательского права, а также концепции институциональной и неинституциональной экономической теории, раскрывающие природу правовых институтов, их роль в снижении транзакционных издержек и обеспечении устойчивости имущественного оборота. Существенное значение для формирования концептуальных подходов к исследованию юридической инфраструктуры имели разработки в области теории правовой системы и правовой среды, а также современные исследования правовой инфраструктуры как элемента институциональной среды. В части осмысления цифровой трансформации правового регулирования использованы положения теории социальных систем и концепции «кода права», раскрывающие влияние цифровых технологий на трансформацию нормативных механизмов.

Методологическую основу исследования составили общенаучные методы познания анализа и синтеза (исследованы элементы юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости, проведен мониторинг состояния рынка недвижимости Донецкой Народной Республики), индукции и дедукции (проанализированы эвристические основы юридической инфраструктуры на рынке недвижимости), абстрагирования (изучен и усовершенствован процесс внедрения инновационных технологий в

юридическую практику на рынке недвижимости; предложена многоуровневая графическая модель факторов развития юридической инфраструктуры), систематизации и моделирования (разработан организационно-экономический механизм оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости), позволившие раскрыть юридическую инфраструктуру в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости как целостную, структурно организованную систему. Применение системного и структурно-функционального подходов обеспечило выявление взаимосвязей между правовыми институтами, субъектами сферы услуг и экономическими процессами на рынке недвижимости.

В работе использованы специальные юридические методы формально-юридического анализа нормативных правовых актов, сравнительно-правового метода, метода толкования правовых норм, а также анализ правоприменительной практики. Экономико-правовой и институциональный анализ позволили оценить влияние юридической инфраструктуры на снижение правовых рисков и повышение эффективности функционирования сферы услуг на рынке недвижимости.

Комплексное сочетание теоретических положений и методологических инструментов обеспечило возможность формирования авторской модели юридической инфраструктуры как системообразующего фактора функционирования сферы услуг на рынке недвижимости в условиях институциональных и цифровых трансформаций.

*Информационно-эмпирическую базу исследования* составили нормы действующего законодательства Российской Федерации, регулирующие оборот недвижимого имущества, государственную регистрацию прав, нотариальное сопровождение сделок, деятельность субъектов сферы услуг на рынке недвижимости, а также нормативные правовые акты, определяющие особенности правового регулирования в новых субъектах Российской Федерации. В работе использованы федеральные законы, подзаконные акты, решения уполномоченных органов исполнительной власти, материалы

официальных разъяснений и ведомственных регламентов, в том числе документы и отчеты Росреестра и Министерства экономического развития Российской Федерации. Используются официальные отчеты и публикации профессиональных объединений участников рынка недвижимости, включая Национальную ассоциацию участников рынка недвижимости, отражающие современные тенденции развития юридического сопровождения сделок. В качестве эмпирического материала также проанализированы данные о функционировании рынка недвижимости в новых субъектах Российской Федерации, включая практику нотариальных органов Нотариальной палаты Донецкой Народной Республики, сведения о реализации государственных программ льготного ипотечного кредитования и институциональной интеграции правовых механизмов. Дополнительным источником информации послужили результаты обобщения научных публикаций отечественных и зарубежных исследователей, статистические материалы профильных ведомств, а также аналитические обзоры рынка недвижимости.

***Научная новизна*** диссертационной работы состоит во всестороннем совершенствовании теоретических, методологических и практических основ построения и рационализации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости.

***Основные результаты исследования, составляющие его научную новизну, полученные лично автором и выносимые на защиту:***

1. Обобщена теоретическая модель совершенствования и оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости на основе авторской концепции оптимизации юридической инфраструктуры рынка недвижимости, отражающая взаимосвязь структурных элементов сферы услуг и правовых механизмов их регулирования, которая отличается целью по созданию эффективной, прозрачной и доступной юридической инфраструктуры для оказания высококачественных услуг на рынке недвижимости, способствующей защите прав и интересов всех участников сделок, повышению конкурентоспособности юридических компаний и

улучшению взаимодействия между клиентами, юристами и государственными органами.

2. Построена графическая модель факторов развития и совершенствования юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости, которая, в отличие от существующих подходов, представляет собой многоуровневую пирамидальную структуру, интегрирующую шесть групп факторов (законодательные, административно-правовые, экономические, социально-демографические, внешнеполитические и технологические) с учетом их иерархической взаимосвязи и взаимозависимости, дополненную механизмом сценарного моделирования, что позволяет комплексно оценивать влияние каждого фактора на эффективность функционирования правового поля рынка недвижимости, идентифицировать критические точки и потенциальные риски, прогнозировать траектории развития рынка недвижимости, а также формулировать научно обоснованные стратегии развития юридической инфраструктуры.

3. Предложенный механизм внедрения инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости представлен совокупностью взаимосвязанных и логически последовательных этапов по диагностике потребностей участников рынка, определении ключевых инструментов и технологий, институциональной интеграции, адаптации и обучения, формирования системы обратной связи с последующей оценкой эффективности реализованных мероприятий, который отличается обеспечением системно-адаптивного адаптивного подхода формирования и реализации стратегий развития в условиях рынка, что позволяет обеспечить баланс интересов всех участников рынка с повышением правовой устойчивости сделок через реализацию потенциала цифровизации.

4. Разработанный организационно-экономический механизм оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости интегрирован на основе трех институционального, системного и цифрового методологических подходов, что отличает его инструментальную

обеспеченность и позволяет обосновать стратегические решения по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости через снижение транзакционных издержек, минимизацию правовых рисков и обеспечение доступности и надежности юридических услуг для участников рынка.

5. Сформированная дорожная карта стратегических решений по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости дифференцирует стратегические мероприятия в разрезе институциональных, организационно-структурных, цифрово-технологических, экономических и кадрово-образовательных стратегий с конкретизацией результатов их реализации, что позволяет обеспечить повышение правовой безопасности сделок с недвижимостью, ускорение и удешевление юридических процедур, рост доверия к цифровым юридическим услугам, снижение доли теневого оборота на рынке недвижимости, повышение конкурентоспособности юристов в цифровой среде.

Наиболее существенные результаты исследования соответствуют пунктам паспорта специальности 5.2.3 Региональная и отраслевая экономика (экономика сферы услуг), в частности: 4.1. Теоретико-методологические основы анализа проблем развития отраслей сферы услуг; 4.5. Формирование и функционирование рынков услуг; 4.10. Особенности формирования и развития общественного (государственного) сектора сферы услуг; 4.17. Государственно-частное партнерство в сфере услуг; 4.20. Организационно-экономические механизмы обеспечения инновационного развития отраслей сферы услуг.

**Теоретическая значимость исследования** заключается в развитии теоретических аспектов юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости и создании методологической основы дальнейших исследований в данной области.

**Практическая ценность исследования** заключается в разработке стратегических решений по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости.

Рекомендации, предложенные в диссертационной работе, одобрены и внедрены в деятельность Министерства экономического развития Луганской Народной Республики (справка о внедрении от 12.02.2026 г.), Министерства юстиции Луганской Народной Республики (справка о внедрении № 01-1421 от 18.02.2026 г.), Администрации г.о. муниципальное образование городской округ г. Луганск Луганской Народной Республики (справка о внедрении № И02/21-2026 от 12.01.2026 г.).

Теоретические положения и практические результаты выполнения диссертации представляют научный интерес и используются в учебном процессе федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Луганский государственный университет имени Владимира Даля» (справка о внедрении № 108-115-403/65 от 25.02.2026 г.).

*Апробация и внедрение результатов диссертационного исследования* осуществлена через публикации научных статей и докладов, разработку практических рекомендаций для организаций в сфере услуг и учреждений исполнительной власти. Диссертация основана на материалах исследований, полученных автором самостоятельно.

Положения и результаты, изложенные в диссертации, обсуждались и получили одобрение на 6 научно-практических конференциях: VII Международной научной интернет-конференции «Современные информационные технологии в условиях новых вызовов» (г. Донецк, 2024 г.); VII Международной научно-практической конференции «Информационное пространство Донбасса: проблемы и перспективы» (г. Донецк, 2024 г.); Международной научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Образование, наука и инновации: современные вызовы» (г. Мелитополь, 2024 г.); VIII Международной научной интернет-конференции «Современные информационные технологии в условиях новых вызовов» (г. Донецк, 2025 г.); Международная научно-практическая конференция «Современные тренды: экономика и общество» (г. Омск, 2025 г.); X Юбилейная международная научно-практическая конференция «Экономика и управление

народным хозяйством: генезис, современное состояние и перспективы развития» (г. Воронеж, 2025 г.).

**Публикации.** Основные положения диссертационной работы опубликованы в 11 научных работах, общим объемом 4,5 печ. л., в т.ч. 3,5 авт. печ. л. (из них публикации ВАК – 3,9 печ. л., в т.ч. 2,8 авт. печ. л.).

**Структура и содержание работы** определены научной логикой постановки задач исследования. Диссертация состоит из введения, трех разделов и девяти подразделов, заключения, списка использованной литературы (203 наименований, в т.ч. 35 на иностранных языках) и 1 приложение. Общий объем диссертации составляет 190 страниц. Содержание визуализировано 15 таблицами и 13 рисунками.

## Раздел 1

# ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ЮРИДИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

## 1.1 Эвристические основы юридической инфраструктуры на рынке недвижимости

Эвристические основы юридической инфраструктуры на рынке недвижимости подразумевают применение практик ориентированных методов и правил с целью решения юридических вопросов, возникающих в данной сфере. Эвристический подход предполагает использование не только жестких нормативных актов, но и гибких стратегий, которые в своей основе компилируют опыт, аналогии и интуитивное мышление, к тому же в контексте рынка недвижимости добавляются аспекты регулирования прав собственности, договорных отношений, налогообложения, процедур купли-продажи и аренды, а также разрешение споров.

Основными факторами, формирующими эвристическую юридическую инфраструктуру на рынке недвижимости, являются регулирование прав собственности, договорные отношения, налогообложение, земельные споры, анализ рисков и правовая защита.

Юридическая инфраструктура учитывает разнообразие форм собственности на частную, государственную, коллективную, а также защищает права владельцев недвижимости, обеспечивая простоту процедур регистрации и защиты прав.

Система налогообложения создана для эффективного регулирования обязательств между участниками сделок с недвижимостью в лице покупателей, продавцов, арендаторов, арендодателей, а применение эвристического подхода способствует внедрению гибких правовых конструкций, учитывающих

специфические интересы сторон и изменяющиеся условия рынка. Также подобный подход адаптирует налоговую систему под условия конкретного региона или типа недвижимости, в связи с чем, важными показателями становятся правовые льготы, специальные режимы и упрощенные процедуры налогообложения.

Регулирование конфликтов и споров, связанных с границами участков, правами пользования и другими аспектами владения, требует гибких решений, поэтому эвристические стратегии находят свое применение в рамках медиации и арбитража.

Эвристические методы оценивают риски и лежат в основе разработки механизмов защиты интересов участников сделок при внедрении страховых механизмов защиты от потерь и убытков, связанных с правовым статусом объектов недвижимости.

Вышеизложенное доказывает, что эвристические основы в юридической инфраструктуре на рынке недвижимости предоставляют практические и эффективные решения в сложных и нестандартных ситуациях, обеспечивая правовую защиту и стабильность сделок.

Рассмотрим базовую терминологию, используемую в контексте эвристических основ юридической инфраструктуры на рынке недвижимости, которая основана на массиве специфических понятий, отражающих правовые и экономические аспекты, а также подчеркивающих гибкость и адаптивность юридической системы (табл. 1.1).

Итоги поисковой работы по анализу упоминаемости упомянутых выше терминов на 3 сайтах [10,11,12] показали, что систематизация статистики за последние 10 лет в научных трудах в интернете характеризуется четко выраженными тенденциями.

Таблица 1.1 - Базовая терминология, используемая в контексте эвристических основ юридической инфраструктуры на рынке недвижимости

Термин	Определение	Автор и источник
Эвристический подход	Использование практических, неформальных методов и интуитивных решений с целью разрешения правовых вопросов в условиях жестких правил и норм, не обеспечивающих достаточной гибкости, способствующий поиску альтернативных путей решения проблем в контексте уникальности сделок в сфере недвижимости.	Кузина В.И. [1]
Юридическая инфраструктура	Совокупность правовых механизмов, институтов и норм, регулирующих отношения на рынке недвижимости, включающий нормативные акты, судебную практику, процедуры регистрации прав собственности, арбитраж и медиацию в случае споров.	Минина А.А. [2]
Право собственности	Центральное понятие в правовой инфраструктуре недвижимости, охватывающее права владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом, специфически аспектом которого является разграничение прав на полную собственность и частичные права.	Булышева Н.Н. [3]
Регистрация прав собственности	Процесс официального признания и фиксации прав собственности на недвижимость государственными органами, эвристический аспект которого связан с разными юрисдикциями процедуры регистрации, которые могут кардинально отличаться и требовать адаптации под местные условия.	Огородников М.С. [4]
Договор аренды/купли-продажи недвижимости	Основные правовые документы, регулирующие сделки на рынке недвижимости, которые в рамках эвристической терминологии подчеркивают гибкость и содержат специфические условия в зависимости от ситуации сторон и рыночной конъюнктуры.	Довгилевич Д.Р. [5]

Термин	Определение	Автор и источник
Риск правового характера	Вероятность утраты прав на объект недвижимости или возникновения правовых претензий со стороны третьих лиц, включающая прямые риски (оспаривание права собственности), косвенные риски (изменение законодательства, неблагоприятная судебная практика), эвристический аспект которых связан с прогнозированием и минимизацией подобных рисков.	[6]
Медиация и арбитраж	Альтернативные методы разрешения споров на рынке недвижимости, подчеркивающие эвристическую природу правовой инфраструктуры, поскольку представляют гибкие механизмы, позволяющие сторонам договориться без обращения в суд.	Рябус О.А. [7]
Зонирование и градостроительные регламенты	Правовые нормы, регулирующие использование земельных участков и объектов недвижимости в определенных зонах, сущность которых изменяется в зависимости от региональных особенностей, требуя адаптивных решений.	Мельников Н.Н. [8]
Налоговые льготы и режимы	Специальные условия налогообложения для определенных видов недвижимости и категорий собственников, с возможностью применения эвристических механизмов с целью оптимизации налоговой нагрузки в зависимости от особенностей объекта или сделки.	Алехин С.Ю. [9]

В последние годы эвристические методы получили значительное распространение, особенно в областях, связанными с искусственным интеллектом и решением сложных задач, поэтому с развитием технологий и методов оптимизации, число научных публикаций, которые посвящены эвристическим подходам, стабильно увеличивается, поскольку данные из базы данных Scopus показывают положительную тенденцию роста публикаций по данной теме.

Термин «юридическая инфраструктура» более узкоспециализирован и чаще встречается в контексте исследований права и экономики, а в научных трудах связывается с механизмами поддержки правовых систем, инфраструктурными аспектами правовой поддержки бизнеса, а также с регулированием экономической деятельности.

Упоминания терминов «право собственности» и «регистрация прав собственности» часто встречаются в контексте земельного права, урбанизации, реформ в области недвижимости и цифровизации государственных услуг, а в последние годы особенно вырос интерес к исследованиям, связанными с упрощением и автоматизацией процессов регистрации прав собственности с акцентом на развивающиеся страны.

Упоминания терминов «договор аренды/купли-продажи недвижимости» остаются стабильными, поскольку данные дефиниции традиционно являются основными для права недвижимости, однако в последние годы отмечаются новые аспекты, связанные с цифровизацией сделок и использованием блокчейна в юридических процессах.

С развитием цифровых технологий и глобализацией, упоминания риска правового характера, включая вопросы интеллектуальной собственности, растут, что связано с необходимостью более глубокого регулирования цифровых прав и защиты данных.

С 2010-х годов медиация и арбитраж становятся популярными инструментами разрешения споров, отраженных в увеличении научных работ по данной теме, что особенно заметно в контексте международного арбитража и внедрения этих методов в коммерческое право.

С ростом урбанизации и необходимости в развитии городов исследования в области зонирования и градостроительных регламентов становятся более популярными, поэтому упоминания данных дефиниций чаще встречаются в трудах по экологическому праву и устойчивому развитию.

Интерес к налоговым льготам стабильно высокий, особенно в контексте налоговой политики для бизнеса и стартапов, а также из-за новых режимов налогообложения в рамках международного сотрудничества.

Проведенное исследование позволило выявить некоторые особенности анализируемой терминологии, которые отличаются многозначностью, гибкостью и адаптивностью, а также междисциплинарностью. Термины «право собственности» или «договор аренды» имеют разные значения в зависимости от контекста и юрисдикции. Многие правовые понятия в сфере недвижимости должны быть гибкими с целью адаптации по отношению к различным обстоятельствам и требованиям сторон сделки. Терминология на стыке права и экономики требует точного понимания не только юридических, но и финансовых аспектов сделок с недвижимостью.

Следовательно, терминология в рамках эвристических основ юридической инфраструктуры на рынке недвижимости подчеркивает гибкость, адаптивность и необходимость поиска практических решений с целью эффективного правового регулирования.

Мнения разных авторов по научной теме эвристических основ юридической инфраструктуры на рынке недвижимости отличаются в зависимости от их подходов к системе правового регулирования, роли практических решений и применению формальных и неформальных методов в

праве. Среди основных дискуссионных направлений среди исследователей и практиков следует проанализировать подход к эвристике в праве, роль договорных отношений и гибкость сделок, принципность налогообложения и правового регулирования, систему управления земельными ресурсами и градостроительством, медиацию и альтернативные способы разрешения споров, правовые риски и страхование.

Некоторые авторы считают важность и необходимость использования эвристических методов крайне в отношении правового регулирования в условиях нестабильности и стремительных трансформаций на рынке недвижимости. Исследователь Р. Дворкин [13] указывает на необходимость использования интуитивных и практических решений в случаях невозможности охвата законом всего многообразия реальных ситуаций.

Другие авторы Харт Г. [67] и Познер Р. [59] критикуют избыточное использование эвристических методов, утверждая, что это может привести к непредсказуемости и юридической нестабильности, подчеркивая, что формальным правовым нормам необходимо оставаться основой правопорядка, а применение эвристических методов должно быть избирательным.

Исследователи МакКормак Э. [14] и Чен Дж. [15,16] подчеркивают важность гибких договорных условий в сделках с недвижимостью, считая, что стандартные формы договоров не всегда удовлетворяют потребности сторон, особенно в сложных сделках, требуя адаптации под конкретные условия и интересы участников. Однако Макнейл Дж. [17]) полагает, что чрезмерная гибкость в договорных отношениях приводит к конфликтам и непониманию между сторонами, в ответ предлагая стандартизацию ключевых элементов договоров с целью защиты интересов участников рынка и обеспечения юридической безопасности.

Авторы Фернандес Д. [18] и Смит Л. [19] утверждают, что налоговой системе необходимо учитывать специфику недвижимости и адаптироваться к

условиям рынка, за счет упрощения налоговых режимов и использования налоговых льгот с целью поддержки рынка недвижимости в периоды спада.

Другие исследователи Хилл Р. [20] и Томпсон Дж. [21] настаивают на том, что формальные принципы налогообложения обеспечивают прозрачность и справедливость, утверждая, что применение различных льгот приводит к злоупотреблениям и ухудшению правового климата.

Авторы Хоффман П. [22] и Райт К. [23] поддерживают идею использования эвристических методов в зонировании и управлении земельными ресурсами, считая, что гибкие подходы адаптируют градостроительные нормы к специфике региона и запросам общества. В то же время некоторые ученые Харпер Дж. [24] и О'Коннор С. [25] выступают за строгое соблюдение градостроительных планов и стандартов, утверждая, что несогласованность или гибкость в этом вопросе приводят к хаотичному развитию городов и ухудшению качества жизни.

Ряд исследователей Стронг Э. [26] и Пейдж К. [27] подчеркивают важность медиации и арбитража в качестве гибких способов разрешения конфликтов на рынке недвижимости, считая, что такие методы необходимы во избежание дорогих судебных процессов и быстрого поиска решений, удовлетворяющего все стороны. Другие авторы Энгель Д. [28] и Розенберг Л. [29] критикуют медиацию и арбитраж, полагая, что такие методы не всегда обеспечивают справедливость и прозрачность, а, по их мнению, формальные судебные процедуры гарантируют лучшее соблюдение правовых норм и защиту интересов сторон.

Авторы Финкельштейн М. [30] и Лаврентьев Д. [31] считают, что эвристические методы анализа рисков более точно оценивают возможные угрозы при сделках с недвижимостью, поддерживая использование страховых механизмов для минимизации юридических рисков. В противоположность этому, исследователи Холмс Р. [32] и Дрейк Г. [33] предлагают формализовать

анализ рисков и основываться на детализированных правовых заключениях с целью уменьшения неопределенности и повышения предсказуемости сделок.

Мнения вышеупомянутых авторов в контексте эвристических основ юридической инфраструктуры на рынке недвижимости отражают разнообразие подходов к правовому регулированию, как следствие, одни поддерживают гибкость и адаптивность, считая эвристику важным инструментом в условиях меняющегося рынка, другие – настаивают на необходимости формализма и стандартизации для обеспечения правовой стабильности и предсказуемости.

Вопросы правового регулирования экономической деятельности и взаимодействия между участниками рынка привлекали внимание многих исследователей, работающих на стыке права и экономики. В контексте вашего вопроса можно выделить нескольких ученых и их подходы:

Коуз Р. [55,56] предложил концепцию транзакционных издержек и показал, как они влияют на рыночные процессы и экономическую деятельность. В контексте недвижимости это помогает понять, как правовые барьеры и издержки могут мешать эффективным сделкам и как реформирование правовых институтов (например, регистрационных систем) может снизить эти издержки.

Норт Д. [57] исследовал роль институтов, включая правовые, в экономическом развитии. Он подчеркивал, что качественные правовые институты обеспечивают предсказуемость и безопасность сделок, что особенно важно на рынке недвижимости. Норт Д. также анализировал, как эволюция правовых норм и систем может способствовать снижению правовых рисков и укреплению прав собственности.

Уильямсон О. [58] расширил теорию транзакционных издержек, предложенную Коузом, и сосредоточился на вопросах контрактного управления и правового регулирования сделок. Его работы можно применять к сделкам с недвижимостью, где важны эффективные контрактные отношения и механизмы правовой защиты сторон.

Один из основоположников экономического анализа права, Познер Р. [59] анализировал, как правовая система может оптимизировать распределение ресурсов. В частности, в сфере недвижимости его подход помогает оценить, как правовые нормы и регулирование (например, законы о зонировании или права собственности) влияют на эффективность сделок и использование активов.

Ученые Шварц А. и Скотт Р. [60] предложили подходы к оптимизации правовой регуляции контрактных отношений, что особенно актуально для сделок с недвижимостью. Их работы подчеркивают важность обеспечения правовой определенности и уменьшения рисков для сторон при заключении долгосрочных контрактов, что также применимо на рынке недвижимости.

Коммонс Дж. [61] внес вклад в развитие институциональной экономики, связывая правовые нормы с экономическими процессами. Он подчеркивал роль «коллективного действия», выраженного в праве, как способа управления экономической деятельностью. Его идеи можно использовать для анализа того, как правовые нормы помогают регулировать рынок недвижимости через коллективное действие, включая регистрационные системы и нотариальные процедуры.

Хотя Фукуяма Ф. [62] известен в основном по своим политическим исследованиям, он также рассматривал роль социальных и правовых институтов в экономическом развитии. Он подчеркивал значение доверия и правовой определенности для успешного функционирования рынков, включая рынок недвижимости, где правовая защита играет важнейшую роль.

Эти ученые внесли значительный вклад в развитие идей о том, как правовые нормы и институты могут оптимизировать функционирование рынка через снижение транзакционных издержек, защиту прав собственности и улучшение правовой инфраструктуры.

Кроме этого, Коуз Р. [55,56] и Норт Д. [57] также рассматривали институциональные изменения как способ минимизации транзакционных

издержек в экономике. Применительно к рынку недвижимости, эта теория акцентирует внимание на роли правовых институтов в снижении издержек, связанных с информационными асимметриями, контрактным исполнением и защитой прав собственности.

Эвристические взгляды на юридическую инфраструктуру на рынке недвижимости коснулись и урбанистической экономики совместно с правовой регуляцией градостроительства, в контексте которых разрабатываются концепции оптимизации регулирования юридической инфраструктуры. Исследования в данной области сосредотачиваются на создании правовых рамок, обеспечивающих эффективное использование земельных ресурсов, упрощение процесса получения разрешений на строительство и развитие территорий, а также на улучшение взаимодействия между государством и частным сектором.

Джейкобс Дж. [63] известна критическими взглядами на традиционное градостроительство и планирование, с чем связано продвижение ее идеи органического развития городов, с уделением внимание как правовые и институциональные аспекты оказывают влияние на рынок недвижимости. Работы автора связаны с вопросами городской плотности, смешанных земельных использований и важности общественных пространств для устойчивого развития городов.

Исследования Флориды Р. [64] касаются урбанистического развития с акцентом на экономику городов и их привлекательность для «креативного класса», в рамках которых он анализирует способы стимулирования правовым регулированием и развитием городской инфраструктуры, а именно жильем и коммерческой недвижимостью, инноваций и экономического роста.

Харви Д. [65] является марксистским теоретиком и географом, исследовавшим влияние капитала на урбанистику и городское развитие, в связи с чем его работы фокусируются на вопросах приватизации городских

пространств, финансовизации рынка недвижимости и роли государства в регулировании земельных ресурсов, также он анализировал социальные и экономические последствия гентрификации.

Автор Глейзер Э. [66] является ведущим экономистом-урбанистом, исследующим влияние городов на экономический рост, исследования которого касаются правовых и экономических аспектов, оказывающих влияние на рынок недвижимости, включая вопросы регулирования высотного строительства, планирования и инфраструктуры.

Холл П. [67] занимался историей и теорией градостроительства, уделяя внимание вопросам юридического регулирования, связанных с городской недвижимостью и землепользованием, также он уделял внимание анализу влияния правовых и институциональных изменений на развитие городских территорий, транспортную инфраструктуру и социально-экономические условия.

Бруннелл Р. [68] занимался исследованием феномена урбанистической экспансии и влияния этого процесса на рынок недвижимости, параллельно с анализом юридического регулирования, связанного с расширением городских границ, и его влиянием на развитие городской инфраструктуры и цен на землю и недвижимость.

Бертран А. [69] исследует вопрос взаимодействия между рынком и планированием в развитии городов, который касается правовых аспектов регулирования рынка недвижимости и грамотной правовой политики в создании эффективных городских пространств.

Кастельс М. [70] является социологом и теоретик в области городской экономики и планирования, который исследует вопросы правового регулирования в контексте глобализации и экономической трансформации юридической инфраструктуры городов, включая управление недвижимостью и землепользованием.

Вышеперечисленные ученые сделали существенный вклад в развитие исследований в области урбанистической экономики, градостроительства и юридического регулирования недвижимости, в связи с чем, их работы дают понимание взаимодействия правовых норм, экономических факторов и городского развития на рынке недвижимости.

Исследования юридической инфраструктуры на рынке недвижимости в контексте электронного правительства и цифровизации правовых процессов привлекли внимание многих ученых и специалистов.

Рейнолдс Г. [72] исследует влияние цифровых технологий на коммуникации и взаимодействие, включая правовые процессы, а его затрагивают проблематику, как интернет и цифровизация меняют доступ к правовым услугам, включая сделки с недвижимостью.

Шваб К. [73] анализирует влияние технологий, включая блокчейн и большие данные, на экономику и общество, рассматривая влияние данных технологий на трансформацию правовых процессов, включая регистрацию прав на недвижимость.

Глисон М. [74] исследует влияние цифровизации на рынок недвижимости, включая электронные сделки, системы электронного документооборота и правовые процессы и анализирует влияние технологий на улучшение прозрачности и эффективности рынка.

Луман Н. [75] рассматривал системы и их взаимодействия в контексте юридической инфраструктуры, и хотя его исследования не фокусируются непосредственно на цифровизации, его теории применимы для анализа изменений в правовых процессах в условиях цифровизации.

Друкер П. [76] исследует изменения в управлении и организации в эпоху информационных технологий, в связи с чем, его идеи касаются управления процессами, включая правовые, в контексте цифровизации и электронного правительства.

Харт Д. [82] исследует влияние информационных технологий на правовые системы и процессы, включая их применение в недвижимости, анализируя вопросы эффективности и доступности правовых услуг через электронное правительство.

Гудман Р.В. [77] изучает влияние технологий на управление и правовые процессы, включая их применение в сфере недвижимости и важность внедрения электронного правительства для повышения эффективности.

Паттерсон Ш. [78] исследует влияние электронных правовых услуг на улучшение доступа к правосудию и повышение эффективности правовых процессов, включая рынок недвижимости.

Хан К. [79] изучает цифровизация и новые технологии в контексте изменений рынка недвижимости и улучшения правовых процессов, связанных с регистрацией и сделками с недвижимостью.

Вышеупомянутые ученые и исследователи внесли вклад в понимание того, как электронное правительство и цифровизация правовых процессов трансформируют рынок недвижимости, улучшая доступ к правовым услугам и повышая эффективность правовых систем.

В теоретических аспектах эвристических основ юридической инфраструктуры на рынке недвижимости произошли значительные изменения за последние десятилетия, связанные с эволюцией правовых подходов, развитием технологий, глобализацией и усложнением экономических процессов. Основные теоретические изменения, систематизированные на рисунке 1.1, коснулись перехода от строгого формализма к гибкости и адаптивности, интеграции экономической теории и права, использования технологий и цифровизация, роста значения альтернативных методов разрешения споров, усложнения правовых конструкций и сделок, возрастания значения регулирования рисков, учета экологических аспектов, глобализации и транснациональных сделок.



Рисунок 1.1 – Трансформация теоретических аспектов эвристических основ юридической инфраструктуры на рынке недвижимости за последние десятилетия (сформировано автором)

Ранее юридические услуги преимущественно опирались на жесткий формализм, который позволял нормам и правилам регулировать большинство аспектов сделок с недвижимостью, однако с развитием рынка и появлением новых форм сделок возникла необходимость в более гибких подходах, в связи с чем современные исследователи подчеркивают важность эвристических методов, позволяющих адаптировать правовое регулирование к конкретным обстоятельствам и сложным экономическим условиям.

Трансформация выражается в переходе от жесткого следования нормам к гибкости в правоприменении, позволяя участникам рынка находить нестандартные и быстрые решения при совершении сделок.

В последние десятилетия наблюдается усиление взаимовлияния правовых и экономических дисциплин, поскольку теория правовой инфраструктуры начала учитывать не только юридические, но и экономические аспекты рынка недвижимости. Эвристические подходы стали применять с целью прогнозирования рыночных изменений и адаптации правовых механизмов к новым экономическим условиям, что привело к интерпретации права на рынке недвижимости в качестве существенной части более широкой экономической системы, в которой важная роль отводится спросу, предложению и рыночной динамике.

Таким образом, произошло включение экономических теорий в правовые исследования, а экономические понятия интегрировались, т.е. соотношение транзакционных издержек и экономической эффективности внедрилось в правовое регулирование недвижимости.

Одним из ключевых изменений стало влияние цифровых технологий на рынок недвижимости, поскольку с развитием технологий теоретические подходы к правовой инфраструктуре стали учитывать новые формы юридического оформления сделок, что открыло возможности для автоматизации

процессов регистрации прав собственности, упрощения сделок и снижения транзакционных издержек.

Изменения коснулись включения в теорию правовой инфраструктуры концепций цифровых сделок, электронной регистрации прав и использования блокчейн-технологий для обеспечения прозрачности и безопасности сделок с недвижимостью.

Теоретические подходы к разрешению споров на рынке недвижимости также претерпели изменения, поскольку ранее основной акцент делался на судебные разбирательства как основной механизм защиты прав, а сейчас все чаще обсуждаются и применяются альтернативные методы разрешения споров с применением медиации, арбитража и других эвристических способов, что связано с необходимостью снижения времени и затрат на разрешение конфликтов, а также с гибкостью этих методов.

Таким образом, наблюдается увеличение теоретического интереса к медиации, арбитражу и другим альтернативным методам, ставшими более популярными благодаря их гибкости и возможности находить компромиссные решения.

Рынок недвижимости стал более сложным, что также нашло свое отражение на правовой инфраструктуре, поскольку появились новые формы собственности – частные и коллективные, также увеличилось количество сложных сделок, включающих международные компоненты и кросс-юрисдикционные аспекты, что потребовало от правовой науки адаптации теоретических основ к таким новым реалиям.

Произошло расширение правовых конструкций долевого владения, совместного инвестирования в недвижимость и регулирования международных сделок с недвижимостью.

Теория юридической инфраструктуры переориентировала свое внимание на управление рисками, связанными с правами на недвижимость, что вызвано

глобализацией и усложнением рынка недвижимости, а риски утраты прав или претензий третьих лиц стали более частыми, поэтому страхование прав собственности и использование механизмов гарантий сделок стали важными аспектами юридической инфраструктуры.

Наблюдается включение в правовые теории концепции управления рисками, связанных с правами на недвижимость, в том числе использование механизмов страхования и систем обеспечения правовой безопасности сделок.

С ростом осведомленности об экологических вопросах, теоретические аспекты правовой инфраструктуры также изменились, поскольку появились новые требования к правовому регулированию недвижимости, учитывающие экологические стандарты, использование энергоэффективных технологий.

Следовательно, произошло внедрение экологических норм и землепользования в правовые теории, что отражает глобальные тенденции по экологической ответственности в недвижимости.

Глобализация рынков недвижимости оказала существенное влияние на юридическую теорию, ведь сделки с недвижимостью все чаще пересекают границы государств, создавая в разработке универсальных правовых механизмов, функционирующих в разных правовых системах, в связи с чем, теоретические исследования фокусируются на кросс-юрисдикционных аспектах сделок и на гармонизации правовых норм в международных транзакциях.

Отмечено развитие теоретических концепций, связанных с международными сделками с недвижимостью, гармонизацией правовых норм и регулированием транснациональных сделок.

Изменения в теоретических аспектах эвристических основ юридической инфраструктуры на рынке недвижимости связаны с переходом от строгого формализма к гибкости, интеграцией технологий, экономических теорий и альтернативных методов разрешения споров, причем данные изменения

отражают потребность в адаптации правовых систем к новым экономическим и технологическим реалиям, а также глобализации и усложнению сделок.

## **1.2 Элементы юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости**

Юридическая инфраструктура в сфере услуг на рынке недвижимости оказывает существенное влияние в обеспечении правовой стабильности, защиты интересов участников рынка и эффективного регулирования сделок с недвижимым имуществом, представляя собой комплекс правовых норм, институтов и механизмов, способствующих функционированию и развитию данной отрасли.

Среди отечественных ученых активным изучением юридических аспектов в сфере услуг на рынке недвижимости занимаются авторы Азарян А.А. [68], Берлизев Р.Н. [69], Брызгалова Р.М. [70], Гочияева Л.А. [71], Губарев В.В. [72], Заolina Е.В. [73], Кондратофф М.А. [74], Магадов А.Н. [75], Максимов С.Н. [76], Медовый А.Е. [77], Морщинина Н.И. [78], Оноприенко В.И. [79], Романов И.А. [80], Сорокин А.А. [81], Шумайлова Н.С. [82] и др.

Их исследования касаются теоретического базиса анализа рынка недвижимости: процессный подход, рынка жилой недвижимости России на современном этапе развития экономики, основных направлений взаимодействия государства и частного бизнеса в отрасли жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства, выявления перспектив и направлений развития регионального рынка недвижимости, формирования основ научных знаний по управлению недвижимостью, организационно-правовых основ деятельности Росреестра в структуре федеральных органов исполнительной власти, методов

оценки привлекательности объектов недвижимости на основе маркетинговой методологии, организационных основы формирования рынка недвижимости в республике Дагестан, недвижимости как экономической актива, роли сферы услуг в развитии российского рынка недвижимости, факторов влияния на формирование региональной модели экосистемы на рынке жилой недвижимости, комплексного анализа ипотечного жилья в России, факторов динамики рыночной стоимости недвижимости в России, предпринимательской деятельности на рынке коммерческой недвижимости, объектов недвижимости и факторов их инвестиционной привлекательности.

Рынок недвижимости включает комплекс элементов и участников, оказывающих влияние на спрос и предложение объектов недвижимости, среди которых проанализируем субъекты и объекты рынка; факторы, влияющие на состояние рынка; механизмы его регулирования.

Субъектами рынка являются:

продавцы, представленные собственниками объектов недвижимости (физических или юридических лиц) и застройщиками;

покупатели, представленные физическими лицами, заемщиками, компаниями, инвесторами;

посредниками в лице агентств недвижимости, брокеров и риелторов;

государственными органами, регулирующими рынок, устанавливающими законодательные нормы и контролирующими их исполнение;

инвесторами, которые представлены лицами или компаниями, вкладывающими средства в объекты недвижимости с целью получения прибыли.

Основные субъекты рынка предлагают объекты недвижимости, включая жилую, коммерческую и специализированную недвижимость, приобретают недвижимость для использования или вложения капитала, а также являются связующим звеном в упрощении процесса сделки и обеспечении консультационных услуги, оценки объектов и юридической поддержки.

Государственные органы оказывают значительное влияние на рынок недвижимости посредством контроля правовой среды и разработки нормативных актов, влияющих на налогообложение, права собственности и правила застройки с предоставлением субсидий и льгот, ориентированных на для определенные категории покупателей или застройщиков, упрощая доступность недвижимости.

Объектами рынка являются:

первичная и вторичная жилая недвижимость, являющаяся квартирами, домами, участками под строительство;

коммерческая недвижимость, представленная офисами, торговыми площадями, производственными помещениями, складами;

земельные участки сельскохозяйственного назначения и под застройку;

специализированная недвижимость, предназначенная для гостиниц, больниц или спортивных объектов.

Следует отметить, что первичный рынок (новостройки) и вторичный рынок (объекты, которые уже были в собственности) демонстрируют различное поведение с точки зрения спроса, предложения и ценовой динамики.

Взаимодействие между объектами заключается в конкуренции за привлечение внимания покупателей как современные строительные технологии и инновации делают новостройки более привлекательными, чем вторичное жилье, в то же время специализированная недвижимость привлекает инвесторов, стремящихся к долгосрочной прибыли от аренды.

Среди факторов, оказывающих влияние на рынок недвижимости, необходимо учитывать и анализировать результаты мониторинга экономических факторов по уровню инфляции, процентным ставкам, доходам населения, экономическому росту. По правовым факторам внимания требуют законодательные нормы, налогообложение, права собственности, а по социальным факторам – демографические изменения, интенсивность

урбанизации, уровень жизни, а также по технологическим факторам в контексте развития строительных технологий и доступности информации через глобальную сеть.

Рынок недвижимости находится в сильной зависимости от макроэкономических факторов, поскольку экономические условия напрямую влияют на покупательскую способность, а при высоких процентных ставках кредиты становятся менее доступными, снижая спрос на недвижимость, особенно среди заемщиков.

Правовые факторы, включая законодательные изменения, права собственности и налогообложение, ужесточают нормы строительства или изменения в налоговом законодательстве существенно влияют на стоимость объектов или доступность земельных участков под застройку.

Социальные факторы определяют спрос на различные типы недвижимости как рост числа городского населения увеличивает потребность в многоэтажных жилых комплексах и коммерческой недвижимости в городских центрах.

Технологические факторы оказывают влияние на темпы строительства и прозрачность рынка, а развитие онлайн-платформ для поиска недвижимости облегчает покупателям доступ к информации и ускоряет процесс сделки.

Механизмы регулирования рынка недвижимости осуществляются через государственное регулирование путем налогообложения, предоставления субсидий и льгот, контроля застройки, а также рыночного регулирования посредством спроса, предложения, конкуренции и ценообразования.

Государственное регулирование также осуществляется через налоговые льготы, субсидии, законодательство, регулирующие вопросы застройки, и контроля за соблюдением строительных норм, которое направлено на создание благоприятных условий для развития рынка и защиты интересов участников через государственные программы, стимулирующие строительство доступного жилья или поддерживающие развитие инфраструктуры.

Рыночные механизмы включают в себя взаимодействие спроса и предложения, регулируемое через конкуренцию и ценообразование, когда спрос на недвижимость превышает предложение, цены растут, приводя к скачку цен на рынке, в свою очередь конкуренция среди застройщиков или продавцов часто приводит к снижению цен или улучшению качества объектов, создавая благоприятные условия для покупателей.

Рынок недвижимости представляет собой сложную систему взаимодействия различных факторов и участников, формирующей цены на услуги, условия сделок и перспективы развития отрасли, трансформируя динамику спроса, предложения и стоимости недвижимости. Процессы, происходящие на исследуемом рынке, следует рассматривать через призму взаимодействия субъектов, характера взаимодействия объектов, факторов влияния на рынок и механизмов регулирования рынка недвижимости.

Следовательно, рынок недвижимости является динамичной и многослойной системой взаимодействия субъектов, объектов, факторов и механизмов, формирующего условия для сделок и развития отрасли.

Проведенные информационно-аналитические исследования различных литературных источников позволили структурировать юридическую инфраструктуру в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости (рис. 1.2).

Юридическая инфраструктура в сфере услуг недвижимости представляет собой совокупность правовых норм, институтов и процедур, обеспечивающих регулирование, защиту и поддержку сделок и операций на рынке недвижимости, оказывающую существенное влияние на создание правовой стабильности, прозрачности и безопасности для участников рынка недвижимости.

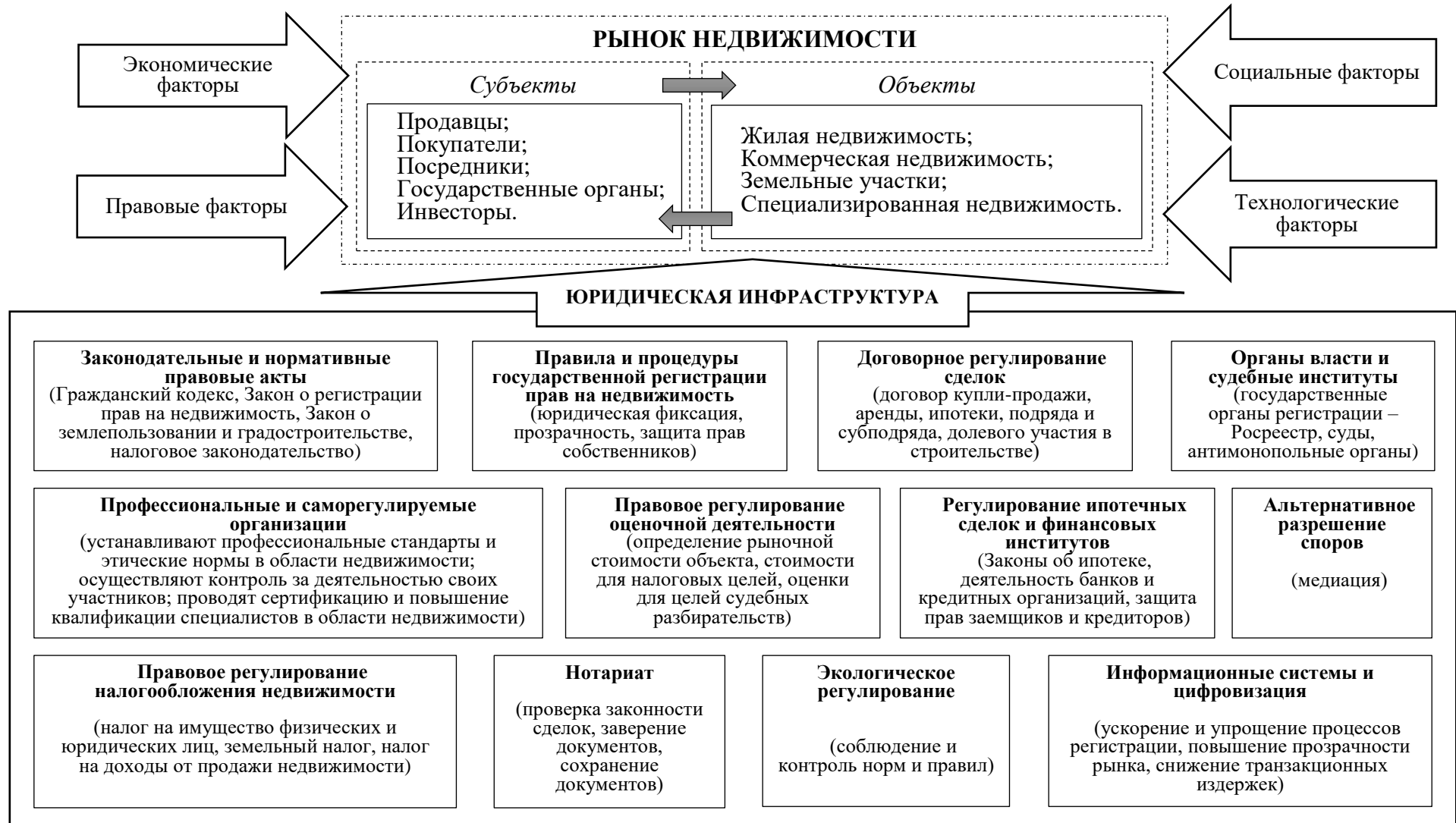


Рисунок 1.2 – Юридическая инфраструктура в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости  
(сформировано автором)

Основными ее элементами являются законодательные и нормативные правовые акты, правила и процедуры государственной регистрации прав на недвижимость, договорное регулирование сделок, органы власти и судебные институты, профессиональные и саморегулируемые организации, правовое регулирование оценочной деятельности, регулирование ипотечных сделок и финансовых институтов, способы альтернативного разрешения споров, правовое регулирование налогообложения недвижимости, нотариат, экологическое регулирование, информационные системы и цифровизация.

Основным элементом юридической инфраструктуры являются законы и подзаконные акты, регулирующие различные аспекты сделок с недвижимостью, включающие общие гражданско-правовые нормы и специализированные законы, регулирующие конкретные вопросы недвижимости. Гражданский кодекс регламентирует регулирование сделок с недвижимостью, обязательства, договоры; Закон о регистрации прав на недвижимость устанавливает порядок регистрации прав собственности; Закон о землепользовании и градостроительстве определяет правила использования земельных участков; налоговое законодательство фиксирует налоги на недвижимость, налоговые льготы и обязательства. Вышеперечисленные правовые акты обозначают общие рамки для деятельности всех участников рынка недвижимости.

Государственная регистрация прав собственности является важным элементом, обеспечивающим легальность сделок с недвижимостью и защиту прав собственников, в связи с этим, в большинстве стран существует система государственной регистрации, гарантирующая юридическое признание прав собственности на недвижимое имущество, позволяя снизить риски оспаривания сделок и обеспечивая прозрачность рынка.

Важными функциями регистрации является юридическая фиксация прав собственности и других прав, прозрачность рынка недвижимости через доступ к

информации о зарегистрированных правах и защита прав собственников и предотвращение двойных продаж или мошенничества.

Важным элементом инфраструктуры рынка недвижимости является разработка и заключение договоров в сфере недвижимости по основным видам договоров:

купли-продажи как основного юридического документа, фиксирующего переход права собственности от одного лица к другому;

аренды, регламентирующего отношения между арендатором и арендодателем, включая сроки, права и обязанности сторон;

ипотеки, оформляющего залог недвижимости в качестве обеспечения по кредитам;

долевого участия, подряда и субподряда, важных для строительства и ремонта объектов недвижимости.

Вышеперечисленные виды договоров обязательно юридически корректно составлять с целью минимизации рисков возникновения споров и обеспечения защиты интересов сторон.

Органы государственной власти и судебные органы имеют ключевое значение роль в регулировании сферы недвижимости, поскольку Росреестр обеспечивает юридическое оформление сделок и защиту прав собственности, суды являются основным механизмом разрешения споров между участниками рынка недвижимости, антимонопольные органы следят за соблюдением конкурентных норм на рынке недвижимости, контролируя сделки по слияниям и поглощениям объектов недвижимости.

Важным элементом является деятельность профессиональных организаций и саморегулируемых организаций, объединяющих риэлторов, оценщиков, нотариусов, адвокатов, а также строителей и девелоперов, выполняющих функции, улучшая качество предоставляемых услуг и снижая риски для участников сделок:

установления профессиональных стандартов и этических норм в области недвижимости;

осуществления контроль за деятельностью своих участников, включая соблюдение законодательства и профессиональных стандартов;

проведение сертификации и повышения квалификации специалистов в области недвижимости.

Оценка недвижимости является обязательным элементом сделок купли-продажи, ипотеки, аренды и страхования, поэтому оценочная деятельность регулируется на законодательном уровне и через деятельность профессиональных оценщиков по определению рыночной стоимости объекта, стоимости для налоговых целей и оценке для целей судебных разбирательств. Корректная оценка недвижимости устанавливает справедливые цены и минимизирует риски для сторон сделки.

Ипотечное кредитование является важной частью рынка недвижимости, а юридическая инфраструктура в рамках данных процессов, способствует развитию рынка жилья, делая недвижимость более доступной для граждан. Данная деятельность включает правовые механизмы, регулирующие ипотечные сделки через законы об ипотеке, регламентирующие порядок оформления и исполнения обязательств по ипотечным кредитам. Роль банков и кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты, а также защита прав заемщиков и кредиторов по вопросам залога и обращения взыскания на предмет ипотеки являются важными аспектами функционирования рынка недвижимости.

С целью разрешения конфликтов в сфере недвижимости широко используется медиация и другие альтернативные методы урегулирования споров, которые являются механизмами, оказывающими помощь сторонам в быстром и эффективном решении конфликтов без длительных судебных разбирательств. Преимуществами медиации являются экономия времени и

денег, сохранение конфиденциальности, а также гибкость в поиске решений, удовлетворяющих обе стороны.

Налогообложение недвижимости основано на налогах на имущество физических и юридических лиц, земельном налоге и налоге на доходы от продажи недвижимости, при начислении которых важными являются нормы, регулирующие налоговые льготы, процедуры оценки налоговой базы, а также различную степень ответственность за несвоевременную уплату налогов.

Нотариальные органы оказывают существенное влияние в обеспечении законности сделок с недвижимостью, особенно в сделках с высокими рисками или сложной правовой структурой. Нотариусы выполняют функции по проверке законности сделки, заверении документов и подтверждении полномочий сторон, сохранению документов, обеспечивая дополнительные гарантии для участников сделок. Необходимо отметить, что нотариальные услуги особенно актуальны для крупных сделок при покупке коммерческой недвижимости или заключении ипотечных договоров.

Экологическое регулирование осуществляется через сферу влияния градостроительного законодательства, регламентирующего планирование и развитие территорий, основываясь на утверждении генеральных планов городов, зонировании земельных участков, требований к застройке, безопасности и экологии строительных услуг на рынке недвижимости. Данные нормы способствуют контролю использования земельных ресурсов, предотвращая несанкционированное строительство и обеспечивая гармоничное развитие городских территорий, поэтому экологическое регулирование также становится важным фактором в юридической инфраструктуре с соблюдением стандартов строительства и защиты окружающей среды.

Современные технологии электронных систем регистрации прав собственности, онлайн-платформы для проведения сделок и системы управления недвижимостью являются важными элементами юридической инфраструктуры,

которые необходимы для ускорения и упрощения процессов регистрации сделок, повышения прозрачности рынка через доступ к данным о недвижимости и снижению транзакционных издержек для участников рынка. Кроме этого, цифровизация способствует интеграции инновационных технологий, повышая безопасность сделок и защиту данных.

Из вышеизложенного следует, что юридическая инфраструктура в сфере услуг недвижимости является комплексной системой, обеспечивающей правовую защиту участников рынка, осуществляя регулирование сделки и снижая риски. Она включает законодательство, органы власти, профессиональные организации, договорные нормы и механизмы разрешения споров, а эффективное функционирование данных элементов обеспечивает стабильность и предсказуемость на рынке недвижимости, защищая права и интересы профессионалов и потребителей услуг.

### **1.3 Теоретическая модель совершенствования и оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости**

Концептуальные основы оптимизации юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости основаны на комплексе подходов и принципов, которые целенаправлены на повышение эффективности, гибкости и стабильности правовой системы, обеспечивающей стабильное функционирование данного рынка, а сама оптимизация юридической инфраструктуры направлена на снижение правовых рисков, улучшение взаимодействия между участниками рынка и обеспечение прозрачности сделок с недвижимостью.

К основным концептуальным элементам оптимизации относятся, снижение правовых барьеров и упрощение нормативного регулирования, децентрализация и цифровизация юридических процессов, интеграция правового и экономического анализа, развитие институтов альтернативного разрешения споров, гармонизация и унификация правовых норм, развитие системы правовой защиты прав собственности, обеспечение стабильного развития и экологического регулирования.

Одним из ключевых направлений оптимизации является упрощение и стандартизация правовых процедур, которые связаны с операциями на рынке недвижимости, включая упрощение процессов государственной регистрации прав на недвижимость, а также процедур согласования и оформления сделок.

Внедрение электронных систем и платформ, которые позволяют осуществлять регистрацию права собственности онлайн, существенно ускорит данный процесс и снизит затраты для государственных органов и участников рынка, а устранение избыточных бюрократических процедур и формальностей сократит сроки сделок и снизит транзакционные издержки. Оптимизация через снижение правовых барьеров направлена на создание более доступной и удобной системы правового сопровождения сделок, стимулируя инвестиции в недвижимость и повышая общую деловую активность.

Цифровизация в мире уже стала ключевым направлением модернизации многих сфер экономики, не является исключением и рынок недвижимости, внедрение информационных технологий и цифровых решений в функционирование которого существенно улучшит юридическую инфраструктуру через электронные реестры прав на недвижимость, смарт-контракты на основе блокчейн, электронные нотариальные и юридические услуги.

Создание единой цифровой платформы для ведения реестров прав на недвижимость сокращает время обработки запроса потребителя, повышает

прозрачность сделок и упрощает доступ к информации. Технологии блокчейн необходимо использовать с целью заключения смарт-контрактов, автоматически исполняющих условия сделок с недвижимостью и снижающих вероятность ошибок, мошенничества и судебных споров, а также ускоряющих исполнение договорных обязательств. Развитие онлайн-нотариата и удаленных юридических консультаций значительно облегчит доступ к правовым услугам, особенно в случае международных сделок или операций на удаленных рынках.

Оптимизацию юридической инфраструктуры необходимо осуществлять в контексте интеграции экономических подходов в процесс правового регулирования рынка недвижимости, основываясь на анализе эффективности правовых норм и применении концепции экономии трансакционных издержек. С точки зрения их воздействия на рыночные процессы в виду влияния на стоимость транзакций, динамику спроса и предложения, уровень инвестиций в недвижимость, юридические механизмы следует направлять на минимизацию затрат, связанных с заключением и исполнением сделок с недвижимостью, юридические расходы, затраты на нотариальные услуги, регистрацию прав и страхование. Экономический анализ правовых норм позволяет выявить недостатки существующего законодательства и предложить изменения для борьбы с повышением рыночной стоимости.

Важная часть оптимизации юридической инфраструктуры заключается в создании более эффективных механизмов разрешения споров между участниками рынка недвижимости, поскольку судебные разбирательства, как правило, являются длительными и дорогостоящими, и в связи с этим, потребность в использовании альтернативных методов растет. Данные методы представляют собой медиацию и арбитраж, а также разработку специализированных арбитражных институтов для недвижимости. Упомянутые методы и инструменты быстрее и с меньшими затратами решают споры для сторон, а их развитие и популяризация на рынке недвижимости уже снизила

нагрузку на суды и повысила удовлетворенность участников рынка качеством разрешения конфликтов. Создание специализированных арбитражных органов, ориентированных на споры в сфере недвижимости, повысит качество и скорость решений благодаря привлечению экспертов с глубокими знаниями в определенной области, как следствие, альтернативные методы разрешения споров увеличивают предсказуемость правовых результатов и снижают риски затяжных разбирательств.

Глобализация и рост транснациональных сделок с недвижимостью требуют гармонизации правовых норм, особенно в международных юрисдикциях, для чего необходимы гармонизация национальных правовых систем, унификация стандартов документации и процедур, а также требования к регистрации прав и обеспечению прозрачности. Устранение существенных отличий в правовых режимах разных стран облегчит транс инвестиции, делая международные сделки с недвижимостью более предсказуемыми, а создание унифицированных моделей договоров и стандартных правовых документов для сделок с недвижимостью приведет к сокращению разногласий между сторонами и снизит затраты на юридические консультации, что особенно важно в отношении к международным инвесторам, которым необходим доступ к единой и понятной правовой системе с целью совершения сделок с недвижимостью в разных странах. Как следствие, гармонизация правовых норм поспособствует упрощению транснациональных сделок и создаст благоприятный инвестиционный климат.

Одним из ключевых факторов функционирования рынка недвижимости является защита прав собственности и прав участников сделок, в связи с чем, оптимизация правовой инфраструктуры подразумевает повышение прозрачности и безопасности сделок, защиту прав участников сделок, развитие механизмов государственной поддержки и гарантирования прав собственности.

Развитие информационных систем для проверки правового статуса объектов недвижимости, автоматизация и цифровизация процессов регистрации снижают риски мошенничества и утраты прав, а укрепление законодательных механизмов страхования титула и залога, повышения доверия участников рынка и снижения вероятности возникновения судебных споров, обеспечивает условия защиты прав на недвижимость, при условии быстрого и справедливого решения любых юридических споров.

Современные рынки недвижимости все больше ориентированы на стабильное развитие и соблюдение экологических стандартов, требуя включения в правовую инфраструктуру норм, регулирующих требования к строительству и эксплуатации зданий с учетом энергоэффективности, экологических стандартов и щадящего использования ресурсов; использование земельных участков с учетом требований стабильного развития, способствуя защите окружающей среды и долгосрочному планированию градостроительных проектов; создание правовых стимулов для внедрения экологических технологий и принципов «зеленого строительства», повышая качество жизни и снижая негативное воздействие на окружающую среду.

Концепция оптимизации юридической инфраструктуры в сфере недвижимости компилирует элементы управления, регулирования и правового обеспечения операций на рынке недвижимости, а авторы, осуществляющие научные исследования в аналогичном направлении, изучают правовые и организационные аспекты управления недвижимостью, рыночные отношения, а также правовое регулирование инфраструктуры в контексте цифровой трансформации и оптимизации бизнес-процессов.

Эпстайн Р. [49] исследовал правовое регулирование и экономику частной собственности и земельного права, следует отметить, что его работы акцентируют внимание на роли правовой инфраструктуры в поддержании эффективности рынков недвижимости. Одна из его основных работ подробно

рассматривает вопросы частной собственности, принудительного изъятия имущества и роль правовой инфраструктуры в регулировании собственности.

Хансманн Г. [50] – автор трудов по корпоративному праву и праву собственности исследовал юридическую инфраструктуру и модели владения недвижимостью, оказывающие влияние на рынок и его участников. Его труды содержат результаты исследований по различным формам владения предприятиями и недвижимостью, а также влияния юридической инфраструктуры на их функционирование.

Ученые Льюис К. [51] и Клер Э. [52] фокусируют свои исследования на вопросах управления недвижимостью, юридических аспектах и оптимизации процессов, связанных с недвижимостью и услугами на рынке. Их работы охватывают правовые и практические аспекты управления недвижимостью, включая вопросы регулирования и оптимизации процессов в сфере недвижимости, а также особенности правового регулирования и управления недвижимостью, включая аспекты оптимизации и юридического сопровождения сделок на рынке недвижимости.

Автор Корнхабер Дж. [53] проводит свои исследования в области городского планирования и правового регулирования, акцентируя внимание на необходимости согласования правовых и экономических интересов участников рынка недвижимости, а его труды посвящены вопросам городского планирования, правового регулирования и взаимодействия экономических интересов участников рынка недвижимости.

Российский ученый Фридман А. [54] развивает отечественную науку в контексте оптимизации правовой инфраструктуры функционирования рынка недвижимости, что касается вопросов повышения эффективности правового регулирования, учета особенностей взаимодействия участников рынка. Его работы посвящены вопросам правового регулирования и оптимизации

юридической инфраструктуры на рынке недвижимости в Российской Федерации.

Также многие авторы, занимающиеся изучением управления недвижимостью, разрабатывают концепции, фокусирующиеся на цифровизации юридической инфраструктуры и адаптации законодательной базы для увеличения прозрачности и эффективности работы на рынке недвижимости, а именно охватывают аспекты правового регулирования, оптимизации процессов и управления недвижимостью в разных контекстах, перекликаясь с концепцией оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании рынка недвижимости.

Концепция оптимизации юридической инфраструктуры рынка недвижимости представляет собой комплекс мер и подходов, направленных на совершенствование правовых механизмов, регулирующих операции с недвижимостью, с целью повышения эффективности сделок, снижения рисков и улучшения правовой защищенности участников. Исследования показали, что аналогичные или схожие концепции были разработаны зарубежными учеными в смежных областях и включают в себя элементы правовой регуляции, экономической теории и управления, а среди отечественных авторов подобные вопросы затрагивались в недостаточной степени.

Рассмотрим зарубежные прототипы предлагаемой концепции (табл. 1.2) в контексте правового регулирования экономической деятельности, институциональной экономики и теории транзакционных издержек, урбанистической экономики и правовой регуляции градостроительства, правовой реформы и регулирования рынка недвижимости, электронного правительства и цифровизации правовых процессов, а также концепции правовой уверенности.

Таблица 1.2 – Зарубежные прототипы предлагаемой концепции оптимизации юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости

Прототип	Сущность концепции	Авторы
Правовое регулирование экономической деятельности	Правовые нормы и институты оптимизируют функционирование рынка через снижение транзакционных издержек, защиту прав собственности и улучшение правовой инфраструктуры.	Коуз Р. [55,56], Норт Д. [57] Уильямсон О. [58], Познер Р. [59], Шварц А., Скотт Р. [60], Коммонс Дж.Р. [61], Фукуяма Ф. [62]
Институциональная экономика и теория транзакционных издержек	Применительно к рынку недвижимости, данная концепция акцентирует внимание на роли правовых институтов в снижении издержек, связанных с информационными асимметриями, контрактным исполнением и защитой прав собственности.	Коуз Р. [55,56], Норт Д. [57]
Урбанистическая экономика и правовая регуляция градостроительства	Предусматривает создание правовых рамок, которые обеспечивают эффективное использование земельных ресурсов, упрощение процесса получения разрешений на строительство и развитие территорий, а также предусматривает улучшение взаимодействия между государством и частным сектором.	Джейкобс Дж. [63], Флорида Р. [64], Харви Д. [65], Глейзер Э. [66], Холл П. [67], Бруннелл Р. [68], Берtrand А. [69], Кастельс М. [70], Сассен С. [71]
Концепция правовой реформы и регулирования рынка недвижимости	Создание единых информационных систем для регистрации сделок, повышение прозрачности рынка и стандартизацию юридических процедур, что способствует улучшению правовую инфраструктуру и снижает коррупционные риски.	Коуз Р. [55,56], Норт Д. [57], Уильямсон О. [58], Познер Р. [59], Коммонс Дж.Р. [61], Фукуяма Ф. [62], Глейзер Э. [66], Харт Д. [67], Сассен С. [71], Кастельс М. [70]
Электронное правительство и	Концепция подчеркивает важность внедрения информационно-коммуникационных технологий для	Рейнолдс Г. [72], Шваб К. [73], Глисон М.Р. [74], Луман Н. [75],

Прототип	Сущность концепции	Авторы
цифровизация правовых процессов	улучшения юридической инфраструктуры в контексте недвижимости, включая создание онлайн-систем для регистрации сделок, подачи документов и других юридических процессов, ускоряя процессы и снижая издержки.	Друкер П. [76], Сассен С. [71], Харт Д. [82], Гудман Р.В. [77], Паттерсон Ш. [78], Хан К. [79]
Концепция правовой уверенности	В рамках юридической теории правовая уверенность рассматривается как основополагающая концепция для эффективного функционирования рынков. Правовая инфраструктура обеспечивает предсказуемость и стабильность правовых норм, особенно важных для сделок с недвижимостью, когда долгосрочные инвестиции и значительные капитальные вложения требуют высокого уровня правовой защищенности.	Норт Д. [57], Коуз Р. [55,56], Уильямсон О. [58], Познер Р. [59], Харт Д. [82], Коммонс Дж.Р. [61], Фукуяма Ф. [62], Саймс С.М. [79], Клас Р.А. [80], Кейн Дж.М. [81]
<b>Концепция оптимизации юридической инфраструктуры рынка недвижимости</b> <i>(разработано автором)</i>		
Концепция направлена на создание эффективной, прозрачной и стабильной правовой среды, которая способствует развитию данного сектора, а к основным элементам данной концепции относятся цифровизация и автоматизация процессов, упрощение и стандартизация правовых процедур, усиление правовой защищенности участников, обеспечение прозрачности сделок, гибкость правового регулирования, образование и профессиональная подготовка участников, а также интеграция с международными стандартами.		

В исследованиях правового регулирования экономической деятельности ученые анализируют аспекты оптимизации юридических норм взаимодействия между участниками рынка, включающие снижение транзакционных издержек, упрощение процедур заключения сделок, обеспечение правовой определенности и снижение правовых рисков для участников рынка, а в контексте рынка недвижимости, концепция касается реформирования системы регистрации прав собственности, оптимизации нотариальных и судебных процедур.

В рамках урбанистической экономики и правовой регуляции градостроительства исследования на рынке недвижимости проводили множество ученых, как показала информационно-аналитическое исследование, данная концепция применима в вопросах правового регулирования градостроительства, управления земельными ресурсами, экономической эффективности урбанистических решений и взаимодействия частных и государственных интересов в развитии городской инфраструктуры.

В рамках концепции правовой реформы и регулирования рынка недвижимости проводили исследования различные ученые и эксперты, анализирующие правовые аспекты регулирования рынка недвижимости, а также влияние данных норм на экономические процессы.

Исследования в области электронного правительства и цифровизации государственных услуг подчеркивают важность внедрения информационно-коммуникационных технологий для улучшения юридической инфраструктуры, в рамках рынка недвижимости реализуемые за счет создания онлайн-систем для регистрации сделок, подачи документов и других юридических процессов, ускоряющих процессы и снижающих издержки.

Исследования на рынке недвижимости в контексте концепции правовой уверенности привлекли внимание многих ученых, которые анализировали влияние правовых норм и институтов на стабильность и предсказуемость в данном секторе, а также изучали правовую уверенность и ее влияние на рынок

недвижимости и экономические процессы. Их концептуальные работы отображают важность стабильных правовых норм и институтов для создания предсказуемой и безопасной инвестиционной среды в сфере недвижимости.

Каждая из изложенных зарубежных концепций направлена на улучшение правовой инфраструктуры с целью оптимизации процессов в различных секторах экономики, в том числе и рынок недвижимости. Применим опыт зарубежных ученых при формировании концепции оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости, обусловленной усложнением законодательства и правового регулирования, ростом объема сделок по недвижимости, увеличением числа споров и рисков, технологическими интеграциями и изменениями, повышением уровня доверия к рынку недвижимости.

Рынок недвижимости постоянно подвергается изменениям законодательства, включая налоговое, гражданское и административное право, требуя от участников рынка глубоких знаний и понимания правовых норм, а также постоянного совершенствования юридических инструментов. С увеличением числа сделок, операций по купле-продаже, аренде, ипотеке и инвестициях в недвижимость растет необходимость в четкой и упорядоченной юридической инфраструктуре для их корректного оформления и защиты прав участников. Недвижимость является сферой, в которой существуют значительные правовые риски, включая мошенничество, споры по правам собственности, нарушение условий договоров, поэтому оптимизация юридической инфраструктуры снижает риски и минимизирует количество споров.

Внедрение цифровых технологий на примере электронных реестров, онлайн-сервисов по регистрации сделок и блокчейн, требует создания современной правовой базы и механизмов правового сопровождения. Прозрачность и надежность правовой инфраструктуры является важным

фактором повышения доверия со стороны инвесторов и потребителей, а упрощение правовых процедур улучшает деловой климат и привлекательность рынка недвижимости. Также стоит отметить, что оптимизация юридической инфраструктуры интегрирует международные стандарты и привлекает иностранных инвесторов, обеспечивая юридическую прозрачность и защиту их прав.

Вышеизложенное позволяет предположить, что формирование концепции оптимизации юридической инфраструктуры в сфере недвижимости необходимо для повышения эффективности работы отрасли, снижения правовых рисков, упрощения процедур и улучшения инвестиционного климата.

Анализ последних источников показал относительно активную научную деятельность в сфере недвижимости. Работы авторов Белобородова Р.С. [83], Гореловой С.С. [84], Зазолиной Е.В. [85], Калашникова Ю.В. [86], Мишлановой М.Ю. [87], Пилипчака Ю.В. [88], Россохи Е.В. [89], Сусликова В.Н. [90], Турдиева А.С. [91] посвящены девелопменту как эффективной системе управления инвестиционно-строительным проектом и институту развития инвестиционно-строительной сферы, оценке эффективности управления объектами недвижимости, организационно-правовым основам деятельности Росреестра в структуре федеральных органов исполнительной власти, реформированию систем государственной регистрации прав и кадастрового учета недвижимости, основным подходам к формированию концепции управления государственной собственностью, концепции развития сферы управления жильем в условиях Республики Беларусь, становлении нового качества региональной системы регулирования недвижимости, необходимости внедрения сервейинговых услуг на рынке недвижимости Узбекистана и т.д.

Однако недостаточно исследованными остаются вопросы разработки концепции оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости.

Концепция оптимизации юридической инфраструктуры рынка недвижимости направлена на создание эффективной, прозрачной и стабильной правовой среды, которая способствует развитию данного сектора. К основным элементам данной концепции относятся цифровизация и автоматизация процессов, упрощение и стандартизация правовых процедур, усиление правовой защищенности участников, обеспечение прозрачности сделок, гибкость правового регулирования, образование и профессиональная подготовка участников, а также интеграция с международными стандартами.

Современные технологии значительно упрощают взаимодействие между участниками рынка недвижимости, включая покупку, продажу, аренду, регистрацию прав собственности и другие юридические действия посредством создания электронных реестров прав собственности, автоматизации оформления документов, онлайн-платформ для регистрации сделок и подачи заявлений, электронных подписей и оказания удаленных нотариальных услуг.

Сокращение бюрократии и упрощение процедур снижает время и затраты на проведение сделок с недвижимостью и в рамках данного процесса необходимо разработать типовые договора и стандартные юридические формы, унифицировать процедуры оформления сделок на федеральном и региональном уровнях, а также сократить число посредников и дополнительных звеньев в процессе оформления прав.

Гарантия соблюдения прав всех участников сделок на рынке недвижимости является ключевым фактором и требует совершенствования законодательства в области защиты прав собственников и арендаторов, введения обязательных страховых механизмов для предотвращения мошенничества, установления жестких стандартов проверки добросовестности объектов недвижимости перед сделкой.

Прозрачность сделок на рынке недвижимости является основой предотвращения коррупции и мошенничества в данной сфере. Для достижения

данной цели необходимо внедрять обязательное раскрытие информации о недвижимости; доступ к информации о предыдущих сделках, собственниках и залогах; усилить контроль за деятельностью риэлторов и агентств.

В условиях меняющегося рынка недвижимости важны гибкость и адаптивность правовой системы к новым условиям и тенденциям, что возможно реализовать при внедрении новых правовых институтов (например, коллективной собственности и долевой аренды), а также регулярного обновления нормативных актов с учетом развития технологий и изменений на рынке.

Для успешного функционирования правовой инфраструктуры важна высокая квалификация участников рынка – юристов, риэлторов, нотариусов и других специалистов. Для этого необходимы развитие образовательных программ и курсов повышения квалификации, введение обязательной сертификации для специалистов и повышение правовой грамотности среди населения.

Важно учитывать опыт зарубежных стран и применять лучшие мировые практики для оптимизации правовой инфраструктуры на примере введения международных стандартов в практику оформления сделок и взаимодействия с международными организациями для обмена опытом и информацией.

Вышеизложенные меры повысят эффективность, прозрачность и безопасность операций на рынке недвижимости, способствуя его росту и развитию.

Учитывая вышеизложенное на рисунке 1.3 систематизирована теоретическая модель совершенствования и оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости.

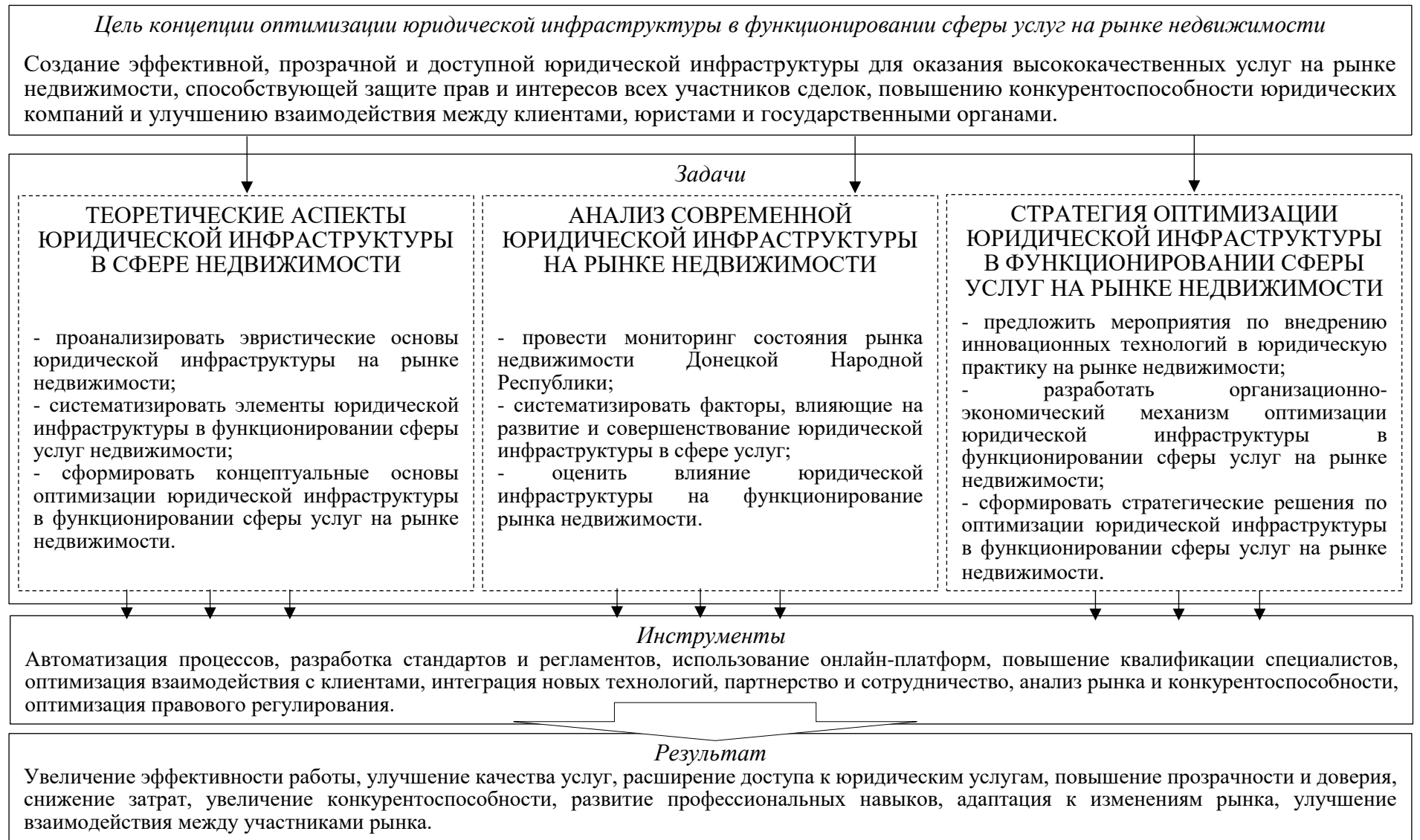


Рисунок 1.3 – Теоретическая модель совершенствования и оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости (*разработано автором*)

Обозначенная цель имеет свои особенности в контексте увеличения эффективности юридических процессов, обеспечения доступности услуг, повышения качества юридических услуг, укрепления доверия к юридической системе, стимулирования инноваций в юридической практике, создания благоприятной правовой среды, улучшения взаимодействия между всеми участниками рынка.

Учет упомянутых особенностей при решении задач для достижения поставленной цели концепции позволят:

оптимизировать все этапы оказания юридических услуг в сфере недвижимости с использованием современных технологий и методов управления;

расширить доступ к юридическим услугам для всех категорий граждан, включая жителей удаленных регионов и людей с ограниченными возможностями;

разработать и внедрить стандарты, регламенты и современные технологии для улучшения качества и надежности предоставляемых услуг;

обеспечить прозрачность сделок и защиту прав участников через использование технологий на примере блокчейн и системы электронного документооборота;

внедрить новые технологии и подходы на примере искусственного интеллекта с целью автоматизации процессов и повышения уровня обслуживания;

оказать влияние на разработку новых нормативных актов, регулирующих рынок недвижимости, и адаптировать существующие нормы к современным условиям;

сформировать кросс-функциональные команды, объединяющие юристов, риелторов и представителей государственных органов для эффективного решения существующих проблем.

При решении изображенных на рисунке задач концепции оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости следует применить ряд специфических методов и инструментов.

Использовать специализированное программное обеспечение для управления документами, делами и клиентами, снижая время обработки и минимизируя ошибки. А также внедрить электронный документооборот, ускоряющий взаимодействие между сторонами и уменьшающего бумажное делопроизводство.

Принимать участие в разработке стандартов юридических услуг в сфере недвижимости, унификации процессов и улучшении их качества, и во внедрении регламентов для сотрудников юридических компаний, позволяя оптимизировать взаимодействие внутри команд.

Создать интернет-ресурсы и мобильные приложения для предоставления юридических консультаций, подачи документов и отслеживания статуса дел, а также маркетплейсы для юридических услуг, объединяющих базы данных клиентов и юристов, упрощая поиск и выбор специалистов.

Проводить обучение и тренинги для юристов и сотрудников, направленных на освоение новых технологий и методов работы с целью внедрения программ переподготовки для юристов в области маркетинга и управления, позволяя улучшить процесс оказания услуг на рынке недвижимости.

Внедрить специальные системы с целью управления взаимоотношениями с клиентами, способствуя лучшему пониманию их потребностей и повышая уровень сервиса, а также использовать обратную связь от клиентов для постоянного улучшения качества предоставляемых услуг.

Использовать искусственный интеллект для анализа данных, автоматизации рутинных задач и предоставления прогнозной аналитики с использованием технологий блокчейн с целью повышения прозрачности сделок с недвижимостью и защиты прав собственности.

Устанавливать партнерские отношения с другими юридическими компаниями, агентствами недвижимости и государственными органами для обмена опытом и ресурсами с целью создания кросс-функциональных команд, объединяющих юристов, маркетологов и IT-специалистов для разработки комплексных решений.

Проводить регулярные мониторинги рынка с целью выявления новых трендов и потребностей клиентов, на основе чего использовать маркетинговые стратегии для привлечения клиентов и повышения конкурентоспособности юридической инфраструктуры.

Принимать участие в разработке новых нормативных актов и изменений в законодательстве, способствующих упрощению правовых процедур на рынке недвижимости, а также информационных систем и технологий управления для более эффективного взаимодействия между юридическими и государственными органами.

Реализация концепции оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости прогнозировано приведет к получению нижеприведенных положительных результатов.

Сокращение времени обработки документов и выполнение юридических процедур, ускоряющего сделки с недвижимостью и уменьшающего время ожидания для клиентов, а также автоматизации рутинных процессов с освобождением юристов от технической работы, что позволит сосредоточиться на более сложных и важных задачах.

Унификация стандартов юридических услуг путем увеличения их качества и снижением вероятности ошибок в документации, сопровождая

данную деятельность внедрением новых технологий с целью обеспечения более точного анализа данных и безопасности сделок.

Создание онлайн-платформ и мобильных приложений для получения удаленной юридической помощи, что является особенно актуальным для людей из удаленных регионов. Оптимизация взаимодействия с клиентами через CRM-системы необходима для более полного учета их потребностей и обеспечения персонализированного подхода.

Использование технологий блокчейн обеспечивает высокую степень прозрачности сделок с недвижимостью, укрепляя доверие между сторонами, а также немаловажным является внедрение стандартов и регламентов с улучшением контроля за качеством предоставляемых услуг и предотвращая злоупотребления.

Автоматизация процессов и использование онлайн-сервисов с целью сокращения расходов на аренду офисов, печать и хранение документов, и, как следствие, оптимизация правовых процедур со снижением затрат для юридических компаний и их клиентов, делает услуги более доступными.

Компании, внедряющие новые технологии, быстрее адаптируются к изменениям на рынке и предлагают инновационные услуги, а сотрудничество с партнерами и другими организациями открывают новые возможности для бизнеса и улучшения сервиса.

Обучение юристов новым технологиям и методам работы повышает общий уровень профессионализма и квалификации в отрасли, а создание программ повышения квалификации делает их более осведомленными относительно последних тенденций и изменений в законодательстве.

Регулярный анализ рынка и его потребностей способствует оперативному реагированию на возникающие риски и тенденции, обеспечивая актуальность предоставляемых услуг, а гибкость в правовых процедурах быстрее адаптирует к изменениям в законодательстве и запросам клиентов.

Создание кросс функциональных команд и улучшение коммуникации между юристами, агентами недвижимости и государственными органами позволяет более эффективно находить решения возникающих вопросов параллельно с разработкой новых правовых норм и стандартов, регулирующих рынок недвижимости, улучшая правоприменение и снижая количество споров.

Вышеизложенное позволяет утверждать, что достижение цели концепции оптимизации юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости создаст стабильную и адаптивную юридическую инфраструктуру, способную реагировать на изменения в законодательстве, потребности клиентов и требования рынка недвижимости. В свою очередь, результаты реализации концепции существенно повысят общую эффективность, качество и доступность юридических услуг, обеспечивая более прозрачные и безопасные условия для всех участников рынка недвижимости.

## **Выводы к разделу 1**

1. Установлено, что эволюция теоретических представлений об эвристических основах юридической инфраструктуры рынка недвижимости связана с переходом от доминирования правового формализма к сочетанию нормативных конструкций с эвристическими решениями, учитывающими усложнение сделок, цифровую трансформацию и рост межотраслевых связей права и экономики.

2. Показано, что эвристический подход в юридической инфраструктуре недвижимости проявляется в ситуациях, где применение «жестких» норм недостаточно для охвата разнообразия кейсов, и требует использования практико-ориентированных методик (аналогий, оценок рисков, переговорных

процедур), обеспечивающих устойчивость сделок и результативность правоприменения.

3. Систематизировано, что ключевыми направлениями функционирования юридической инфраструктуры на рынке недвижимости выступают: правовой режим собственности и регистрация прав, договорное регулирование (купля-продажа, аренда, ипотека и др.), налогообложение, разрешение земельных и имущественных споров, а также правовая защита и управление юридическими рисками (включая страховые инструменты).

4. Выявлено, что терминологический аппарат исследуемой области характеризуется междисциплинарностью, контекстной вариативностью и необходимостью адаптации к юрисдикции и типу объекта; при этом устойчивый исследовательский интерес в научной среде усиливается в направлениях цифровизации сделок, автоматизации регистрации, трансформации рисков и развития ADR-механизмов (медиации, арбитража).

5. Обосновано, что юридическая инфраструктура в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости представляет собой комплекс взаимосвязанных элементов, обеспечивающих законность, прозрачность и безопасность оборота недвижимости, включая: нормативно-правовую базу, государственную регистрацию, договорные механизмы, нотариат, судебную систему, профессиональные и саморегулируемые организации, оценочную деятельность, ипотечно-финансовые институты, налоговое регулирование и цифровые сервисы.

6. Определено, что устойчивость рынка недвижимости зависит от согласованного влияния субъектов (государство, собственники, покупатели, инвесторы, посредники) и объективных факторов (экономических, правовых, социальных и технологических), а эффективность регулирования достигается комбинацией государственных инструментов (нормирование, контроль,

льготы/субсидии) и рыночных механизмов (конкуренция, ценообразование, спрос/предложение).

7. Сформулировано, что концепция оптимизации юридической инфраструктуры рынка недвижимости должна опираться на: стандартизацию и упрощение процедур (в т.ч. регистрационных), цифровизацию (электронные реестры, электронный документооборот, удаленные сервисы), экономико-правовой анализ (снижение транзакционных издержек), развитие альтернативного разрешения споров, гармонизацию норм и усиление гарантий прав собственности.

8. Сделан вывод, что реализация предложенной концепции оптимизации способна обеспечить измеримые эффекты: сокращение сроков и стоимости юридических процедур, снижение вероятности ошибок и мошеннических схем, повышение доступности юридических услуг (включая удаленные форматы), рост прозрачности и доверия участников рынка, а также повышение предсказуемости правовых результатов и инвестиционной привлекательности сектора.

Основные результаты данного раздела отражены в следующих публикациях автора [189, 190, 191, 195, 196].

## РАЗДЕЛ 2

### АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

#### **2.1 Мониторинг состояния рынка недвижимости Донецкой Народной Республики**

Рынок недвижимости выступает как один из ключевых индикаторов состояния экономики, отражая динамику инвестиционного климата, уровня доверия населения и перспектив развития региона. Рынок жилой недвижимости Донецкой Народной Республики переживает период глубоких трансформаций, обусловленных как интеграцией с Российской Федерацией, так и продолжающимися последствиями геополитической нестабильности. Актуальность мониторинга состояния рынка недвижимости Донецкой Народной Республики обусловлена комплексом факторов, обусловленных социально-экономической спецификой региона в условиях продолжающейся геополитической нестабильности.

Донецкая Народная Республика находится в условиях продолжающегося вооруженного конфликта, что неизбежно сказывается на привлекательности инвестиций в недвижимость, поэтому анализ состояния рынка недвижимости позволяет определить приоритетные направления инвестирования, оценить эффективность реализуемых государственных программ поддержки строительства и развития ипотечного кредитования, позволяет оценить динамику спроса и предложения, а также выявить возможные риски для участников рынка.

Научный интерес к изучению функционирования рынка недвижимости Донецкой Народной Республики в условиях трансформационной экономики представляет уникальный материал для анализа адаптации рыночных механизмов к действию экстремальных факторов. Следовательно, мониторинг состояния рынка недвижимости Донецкой Народной Республики

представляет собой актуальную научную и практическую задачу, решение которой способствует формированию эффективной экономической политики и стабильному развитию региона.

Специальная военная операция, начавшаяся в 2022 году, оказала комплексное воздействие на социально-экономическую ситуацию в Донецке, включая рынок жилой недвижимости. Анализ динамики цен на жилье в Донецке осложняется многофакторностью, обусловленной как внешними, так и внутренними факторами.

Несмотря на распространенное мнение о прямой зависимости цены от соотношения «цена/качество», в условиях геополитической нестабильности данная корреляция не является определяющей [1].

Ключевыми факторами ценообразования на рынке жилья в Донецкой Народной Республике являются:

- месторасположение. Наблюдается тенденция к удорожанию жилья в центральных районах республики, что коррелирует с общероссийскими трендами. Однако, при сопоставимом уровне цен с Ростовской областью или Краснодарским краем, фактор близости к зоне боевых действий не оказывает ожидаемого давления на цены;

- квадратура жилого помещения. Прямая зависимость цены от площади жилья сохраняется, однако наблюдается тенденция к снижению стоимости квадратного метра в объектах с большой площадью;

- этаж. Жилье на первых и последних этажах традиционно оценивается ниже;

- тип дома. Новостройки и дома с современной планировкой ценятся выше, чем старый жилой фонд;

- наличие водообеспечения. В условиях Донецка, Макеевки, Горловки доступ к бесперебойному водоснабжению является критически важным фактором для покупателей. Квартиры в домах с централизованным водоснабжением или автономными источниками воды (скважинами)

оцениваются значительно дороже. Наличие бойлера и системы фильтрации воды также повышает ликвидность объекта и может служить основанием для обоснованного увеличения цены;

– инфраструктура. Близость к объектам социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники), магазинам, остановкам общественного транспорта остается важным фактором при выборе жилья, формируя дополнительную стоимость;

– состояние рынка. Происходит переориентация рынка с местного населения на новую категорию покупателей – военнослужащих, получающих высокие зарплаты и компенсационные выплаты. Кроме того, отсутствует эффективный механизм государственного регулирования цен на рынке недвижимости, что создает условия для спекуляций и неконтролируемого роста стоимости жилья.

Изучение рынка показывает наличие ряда тенденций, свидетельствующих о глубокой трансформации данного сегмента экономики региона. До начала СВО средняя стоимость квартир в новостройках варьировалась в диапазоне от 500 до 600 тысяч рублей. В настоящий момент наблюдается многократное увеличение стоимости аналогичных объектов недвижимости – до 7-8 миллионов рублей. Вторичный рынок жилья также демонстрирует устойчивый тренд на удорожание. Квартиры с типовым ремонтом, ранее доступные по цене от 2 до 4 миллионов рублей, в настоящее время предлагаются покупателям по существенно более высоким ценам. Наблюдается значительное повышение арендных ставок на жилую недвижимость. Квартиры в центральных районах Донецка, ранее сдававшиеся за 20-25 тысяч рублей в месяц, в настоящее время предлагаются арендаторам по цене от 50 тысяч рублей и выше.

Примечательно, что, согласно мониторингу усредненных цен на жилые квартиры и дома в Донецкой Народной Республике (табл. 2.1), наибольшая

стоимость 1 квадратного метра жилья зафиксирована не в столице, а в Макеевке, Горловке и Мариуполе, что объясняется несколькими факторами. Во-первых, присутствие значительного контингента военнослужащих, обладающих стабильно высоким уровнем дохода, оказывает стимулирующее воздействие на рынок недвижимости. Стабильные доходы военнослужащих формируют относительно стабильный спрос на аренду жилья, что, в свою очередь, способствует постепенной трансформации арендных отношений в интерес к приобретению недвижимости в долгосрочной перспективе. Во-вторых, наблюдается миграция населения внутри региона, вызванная, в том числе, восприятием относительной безопасности тех или иных населенных пунктов. В частности, Макеевка и Мариуполь рассматриваются некоторыми жителями ДНР как более безопасные города для проживания. В-третьих, динамика цен на недвижимость в Мариуполе обусловлена высокими темпами восстановления инфраструктуры и жилого фонда. Активные восстановительные работы, проводимые при поддержке Российской Федерации, повышают инвестиционный и социальный интерес Мариуполя, что делает его привлекательным для проживания и, соответственно, влияет на рост цен на рынке недвижимости.

Согласно прогнозным оценкам Министерства строительства Российской Федерации, во втором квартале 2025 года средняя стоимость одного квадратного метра жилой площади на территориях новых субъектов Российской Федерации предположительно составит 107 611 рублей. Для сравнительного анализа представляется целесообразным привести данные по другим регионам. Так, в городе федерального значения Москве аналогичный показатель прогнозируется на уровне 176 000 рублей, что демонстрирует значительный ценовой разрыв. В Республике Крым стоимость квадратного метра жилья ожидается в районе 146 000 рублей, в то время как в Ростовской области данный показатель прогнозируется на уровне 96 000 рублей.

Таблица 2.1 – Усредненные цены на недвижимость по Донецкой Народной Республике\*

Город	Квартиры, стоимость, руб.					
	1 кв.м	студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.	много-комн.
Донецк	75 530	1 510 680	2 266 020	4 154 380	5 287 390	6 798 070
Макеевка	87 360	1 747 300	2 620 940	4 805 060	6 115 540	7 862 830
Шахтерск	72 080	1 441 520	2 162 280	3 964 180	5 045 320	6 486 840
Горловка	87 360	1 747 300	2 620 940	4 805 060	6 115 540	7 862 830
Снежное	64 700	1 294 090	1 941 140	3 558 750	4 529 320	5 823 410
Торез	72 080	1 441 520	2 162 280	3 964 180	5 045 320	6 486 840
Волноваха	63 890	1 277 710	1 916 570	3 513 700	4 471 990	5 749 700
Докучаевск	63 890	1 277 710	1 916 570	3 513 700	4 471 990	5 749 700
Амвросиевка	63 070	1 261 330	1 891 990	3 468 660	4 414 650	5 675 980
Енакиево	72 080	1 441 520	2 162 280	3 964 180	5 045 320	6 486 840
Ждановка	63 070	1 261 330	1 891 990	3 468 660	4 414 650	5 675 980
Новоазовск	63 070	1 261 330	1 891 990	3 468 660	4 414 650	5 675 980
Харцызск	72 080	1 441 520	2 162 280	3 964 180	5 045 320	6 486 840
Мариуполь	87 360	1 747 300	2 620 940	4 805 060	6 115 540	7 862 830
Ясиноватая	63 890	1 277 710	1 916 570	3 513 700	4 471 990	5 749 700
Зугрэс	63 070	1 261 330	1 891 990	3 468 660	4 414 650	5 675 980
Дома, стоимость, руб.						
Город	1 кв.м	50 кв.м	100 кв.м	150 кв.м	200 кв.м	От 200 кв.м
Донецк	65 570	3 278 710	6 557 420	9 836 120	13 114 830	15 082 050
Макеевка	75 840	3 792 240	7 584 480	11 376 720	15 168 960	17 444 300
Шахтерск	62 570	3 128 600	6 257 200	9 385 790	12 514 390	14 391 550
Горловка	75 840	3 792 240	7 584 480	11 376 720	15 168 960	17 444 300
Снежное	56 170	2 808 630	5 617 260	8 425 880	11 234 510	12 919 690
Торез	62 570	3 128 600	6 257 200	9 385 790	12 514 390	14 391 550
Волноваха	55 460	2 773 080	5 546 150	8 319 230	11 092 300	12 756 150
Докучаевск	55 460	2 773 080	5 546 150	8 319 230	11 092 300	12 756 150
Амвросиевка	54 750	2 737 520	5 475 050	8 212 570	10 950 090	12 592 610
Енакиево	62 570	3 128 600	6 257 200	9 385 790	12 514 390	14 391 550
Ждановка	54 750	2 737 520	5 475 050	8 212 570	10 950 090	12 592 610
Новоазовск	54 750	2 737 520	5 475 050	8 212 570	10 950 090	12 592 610
Харцызск	62 570	3 128 600	6 257 200	9 385 790	12 514 390	14 391 550
Мариуполь	75 840	3 792 240	7 584 480	11 376 720	15 168 960	17 444 300
Ясиноватая	55 460	2 773 080	5 546 150	8 319 230	11 092 300	12 756 150
Зугрэс	54 750	2 737 520	5 475 050	8 212 570	10 950 090	12 592 610

\*систематизировано автором по данным [2]

Закономерно прослеживается дифференциация предложений по классам жилья, каждый из которых характеризуется специфическими параметрами и, соответственно, ценовой категорией. Рассмотрим три основных сегмента рынка жилой недвижимости в Донецкой Народной Республике [2]:

1. Эконом-класс является наиболее доступным вариантом жилья на рынке. Квартиры эконом-класса, как правило, располагаются в типовых многоквартирных домах советской постройки, характеризуются стандартными планировками и небольшими площадями. Качество отделки в таких квартирах обычно базовое, без условий повышенного комфорта, а инфраструктура в районах застройки эконом-класса развита неоднородно. В перспективе 2025 года ожидается увеличение средней цены за квадратный метр в данном сегменте на 5-7%, что обусловлено, прежде всего, инфляционными процессами и постепенным восстановлением экономики региона. Следует отметить, что доступность жилья эконом-класса делает его востребованным среди населения с ограниченным бюджетом.

2. Комфорт-класс представляет собой промежуточный вариант между эконом и премиум классом. Квартиры комфорт-класса отличаются улучшенными планировочными решениями, более высоким качеством строительства и отделки, а также развитой инфраструктурой придомовой территории. Зачастую дома комфорт-класса оборудованы современными инженерными системами, имеют паркинги и благоустроенные дворы. Локация таких жилых комплексов, как правило, более престижная, чем у эконом-класса. Предполагается, что в 2025 году цены на квартиры комфорт-класса продемонстрируют более выраженный рост, составив 8-10%, особенно в центральных районах республики, где спрос на такое жилье традиционно высокий.

3. Премиум-класс на рынке жилой недвижимости Донецкой Народной Республики представлен эксклюзивными жилыми комплексами и апартаментами, расположенными в самых престижных районах городов. Квартиры премиум-класса отличаются большой площадью, высокими

потолками, дизайнерской отделкой, использованием дорогих материалов и современных технологий. Инфраструктура в таких комплексах развита максимально и включает в себя фитнес-центры, бассейны, охраняемые паркинги, ландшафтный дизайн и другие элементы, обеспечивающие высокий уровень комфорта и безопасности. В отличие от других сегментов рынка, премиум-класс характеризуется большей стабильностью цен. Прогнозируемый рост цен в 2025 году составит 3-5%, что связано с ограниченным предложением и стабильным спросом со стороны высокообеспеченной категории населения. В целом, динамика цен в рассматриваемом сегменте менее подвержена влиянию внешних экономических факторов.

Более детальный анализ распределения объектов жилой недвижимости (рис. 2.1) позволяет выявить доминирующую позицию сегмента эконом-класса на рассматриваемом рынке. В то же время, наблюдается географическая неоднородность распределения объектов премиум-сегмента – самая высокая концентрация предложения в данном сегменте характерна для г. Донецка.

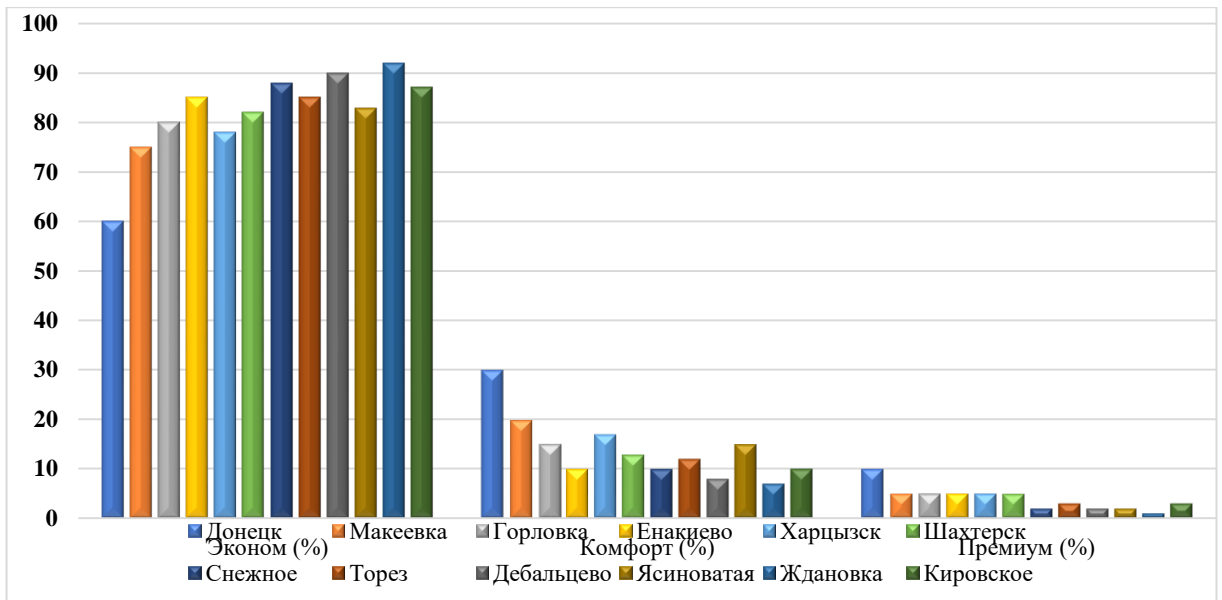


Рисунок 2.1 – Концентрация квартир по городам Донецкой Народной Республики в разрезе сегментов (систематизировано автором по данным [92-95])

В условиях угрозы безопасности, обусловленной продолжающимся вооруженным конфликтом, фактор безопасности приобретает одно из приоритетных значений при принятии решения о выборе места жительства в г. Донецке. Данная ситуация обуславливает внутригородские миграционные процессы, характеризующиеся перераспределением населения в пользу районов, субъективно воспринимающихся как более безопасные. Анализ рынка недвижимости подтверждает данную тенденцию, демонстрируя повышенный спрос и, как следствие, рост цен на жилье в Ворошиловском и Калининском районах, традиционно считающихся относительно благополучными. Примечательно, что с начала вооруженного конфликта наблюдается перераспределение географии безопасности города, а именно Пролетарский и Буденовский районы воспринимаются как местности с субъективно пониженной степенью возникновения возможной чрезвычайной ситуации, вызванной геополитической обстановкой, что также находит отражение в динамике цен на недвижимость на данных территориях (рис. 2.2).

В контексте проводимой Российской Федерацией политики реинтеграции Донецкой Народной Республики в единое правовое пространство страны, актуализируется проблематика реализации комплекса мер государственной поддержки, направленных на стимулирование социально-экономического развития данной территории. В качестве одного из инструментов реализации такой задачи выступает программа льготного ипотечного кредитования, предоставляемого по ставке 2% годовых.

Программа запущена 1 января 2023 года, изначально фокусируясь на стимулировании спроса на первичном рынке жилья [96]. Предоставление льготной ипотеки ограничивалось объектами жилищного строительства, реализуемыми застройщиками в рамках договоров долевого участия, а также индивидуальным жилищным строительством.

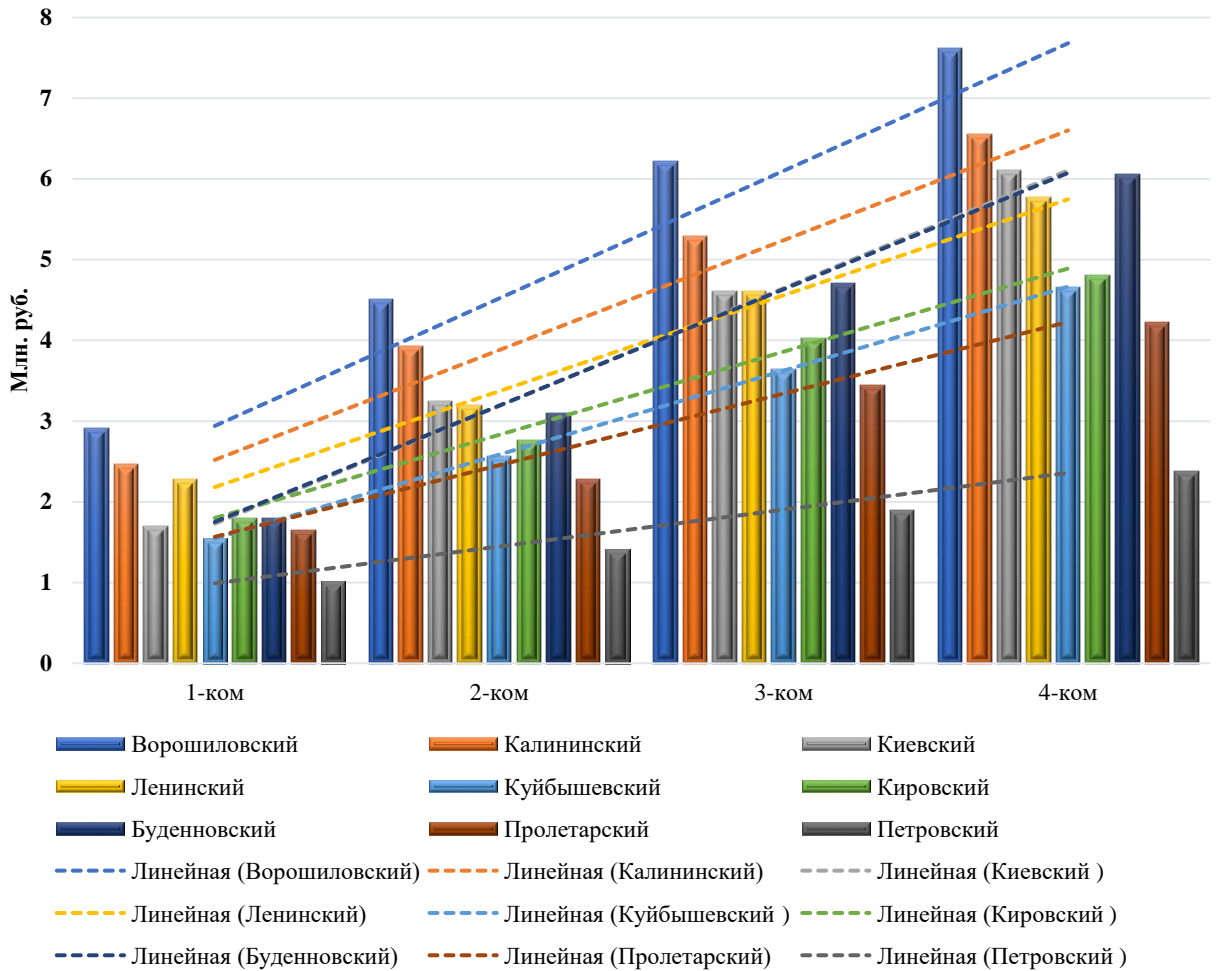


Рисунок 2.2 – Ориентировочные усредненные цены на квартиры по районам г. Донецка, в млн. руб. (визуализировано автором по данным источника [94])

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Донецкой Народной Республике представило статистику зарегистрированных сделок с недвижимостью с момента начала своей деятельности в регионе. Согласно предоставленным данным, в 2023 году было зарегистрировано свыше 4700 договоров купли-продажи и мены, а также более 850 договоров дарения недвижимости. Суммарное количество зарегистрированных сделок в указанный период превысило 5550 [97].

Анализ динамики сделок с жилой недвижимостью в Донецкой Народной Республике за период с 2020 по сентябрь 2024 года (табл. 2.2) демонстрирует существенные колебания в объемах различных типов операций.

Наблюдается заметный рост общего числа сделок купли-продажи в 2024 году по сравнению с предыдущими периодами, что обусловлено рядом факторов, включая относительную стабилизацию экономической и политической ситуации, а также потенциальный приток инвестиций. Однако, для достоверной оценки необходимо учитывать инфляционные процессы и изменения рыночной конъюнктуры.

Таблица 2.2 – Динамика количества видов операций и сделок относительно недвижимости (систематизировано автором по данным [98])

Год	Купля-продажа	Дарение	Мена	Вступление в наследство	Ипотека
2022	10500	1200	50	728	-
2023	13000	1500	70	751	-
2024 (на сентябрь)	9900	1100	60	805	10358

Динамика сделок дарения характеризуется некоторой стабильностью с незначительными колебаниями, что свидетельствует о преимущественно внутрисемейном характере данного типа операций, менее подверженном влиянию внешних экономических факторов. Количество сделок мены остается на низком уровне на протяжении всего анализируемого периода, поскольку данный тип операций традиционно менее распространен на рынке недвижимости в силу сложности поиска взаимовыгодных вариантов обмена.

Незначительное количество сделок ипотеки указывает на недостаточное развитие ипотечного кредитования в регионе, что связано с высокими рисками для кредитных организаций в условиях неопределенности и нестабильности, а также особенностями переходного периода для Донецкой Народной Республики.

В таблице 2.3 представлен краткий обзор ведущих агентств недвижимости, осуществляющих деятельность на рынке Донецкой Народной Республики. Обзор ведущих агентств позволяет сформировать общее представление о конкурентной среде данного рынка. Исследование портфеля услуг агентств недвижимости демонстрирует значительную гомогенность предлагаемых сервисов и универсальный подход к операциям с различными типами недвижимости. Наблюдается отсутствие четкой специализации и фокусировки на отдельных сегментах рынка, поскольку агентства, как правило, стремятся охватить весь спектр услуг, связанных с недвижимостью, включая куплю-продажу, аренду, обмен, а также консалтинг, оценку и юридическое сопровождение сделок.

Такая универсальность обусловлена стремлением максимизировать охват потенциальных клиентов и диверсифицировать риски, связанные с колебаниями спроса в отдельных сегментах рынка. Однако, отсутствие специализации может приводить к размыванию экспертизы и снижению конкурентных преимуществ в отдельных областях.

Анализ конъюнктуры рынка недвижимости новых субъектов Российской Федерации, проведенный в конце 2023 года, выявил структурные диспропорции, выражающиеся в дефиците предложения на первичном рынке жилья. Выявленный дефицит не позволял в полной мере удовлетворить потребности населения в жилье, что обусловило необходимость корректировки программы льготного ипотечного кредитования.

В соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации В.В. Путина от 14 марта 2024 года, с целью расширения доступа населения новых субъектов Российской Федерации к инструменту льготного ипотечного кредитования, программа была модифицирована. Ключевым изменением стало включение в перечень объектов недвижимости, доступных для приобретения в рамках программы, объектов вторичного рынка жилья.

Таблица 2.3 – Характеристика ведущих агентств недвижимости, осуществляющих деятельность на рынке Донецкой Народной Республики (систематизировано автором по данным официальных веб-сайтов организаций)

Название агентства	Адрес	Телефон	Сайт	Специализация
21 век	г. Донецк, пр. Мира 17 (оф. 95) г. Мариуполь, ул. Архитектора Нильсена 60 (оф. 118)	+7 (949) 646-05-57	<a href="https://vk.com/21vek_dn">https://vk.com/21vek_dn</a>	<p>Покупка, продажа – квартир, дач, коттеджей, домов, земельных участков; Покупка, продажа – торговых, офисных, складских, промышленных помещений; Аренда нежилого фонда; Помощь в получении кадастровых номеров, договоров аренды/пользования зем. участков; Срочный выкуп недвижимости; Оформление и регистрация готовых вариантов; Сопровождение сделок; Все операции с нежилыми помещениями, включая перевод в нежилой фонд, узаконивание перепланировок; Ввод в эксплуатацию любых объектов любой сложности, получение проектной документации; Помощь в оформлении документов: – вступления в наследство; – подготовка документов к отчуждению; – узаконивание перепланировки любой сложности; – представления интересов в суде; – земельные вопросы; Консультации по вопросам жилых и нежилых помещений; Оценка объектов жилой и коммерческой недвижимости.</p>
МИР	г. Донецк, ул. Артема 100д 1-й этаж	+7 949-501-71-11	<a href="https://mirdn.ru/">https://mirdn.ru/</a>	
Правоград	Донецк, ул. Артема, 161б, 2 этаж	+7(949)-513-77-75	<a href="https://realty.pravograd.org/">https://realty.pravograd.org/</a>	
Гранд этаж	Донецк, улица Артема 41 офис 203	+7 949 509 04 04 +7 949 508 04 04	<a href="https://этаж.рус/">https://этаж.рус/</a>	
Жилком	г. Донецк, Челюскинцев, 151	+79497776564 +79895460530	<a href="https://zhilkom.net/">https://zhilkom.net/</a>	
Каскад	г. Донецк, ул. Горячкина, д. 26	+7 (949) 900-80-80 Донецк +7 (949) 900-80-80 Макеевка +7 (949) 561-49-83 Харцызск	<a href="https://www.kaskad-dnr.ru/">https://www.kaskad-dnr.ru/</a>	
Капитал	г. Донецк, ул. Артема, 43	+7(949)-327-58-34	<a href="https://capital-dn.ru/">https://capital-dn.ru/</a>	

Важно отметить, что временные рамки действия программы льготного ипотечного кредитования дифференцированы в зависимости от сегмента рынка недвижимости. Так, реализация программы на первичном рынке жилья продлена до конца 2030 года, в то время как предоставление льготных кредитов на приобретение жилья на вторичном рынке ограничено сроком до конца апреля 2025 года.

Введение данной программы [99] следует рассматривать в качестве действенной меры государственной поддержки населения новых субъектов Российской Федерации, направленной на решение жилищного вопроса, выступающего одним из ключевых факторов повышения уровня и качества жизни, поскольку реализация программы призвана не только удовлетворить существующий отложенный спрос на жилье, но и стимулировать развитие смежных отраслей экономики, способствуя формированию мультипликативного эффекта в регионах.

Дальнейшее развитие программы потребует мониторинга ее эффективности и внесения корректировок в ее параметры. Оптимизация программы должна осуществляться с учетом динамики социально-экономической ситуации в новых субъектах Российской Федерации, конъюнктуры рынка недвижимости, а также макроэкономических показателей.

Что касается коммерческой недвижимости, то в Донецкой Народной Республике наблюдается возрастающая тенденция к выставлению на продажу объектов коммерческой недвижимости, предназначенных для осуществления разнообразных видов экономической деятельности. К данной категории относятся офисные центры, складские и торговые помещения (включая магазины и павильоны), а также промышленные объекты. Рынок коммерческой недвижимости ДНР демонстрирует рост, а благоприятная рыночная конъюнктура обусловлена рядом факторов, среди которых следует отметить преференциальный налоговый режим, применяемый к сделкам с подобными объектами. ДНР характеризуется одним из самых низких уровней

налогообложения в Российской Федерации в данной сфере. Данное преимущество достигается, прежде всего, за счет пониженной ставки налога на доходы физических лиц. Однако наиболее существенным стимулом для инвестиций является механизм возврата налога на добавленную стоимость, уплаченного при приобретении коммерческой недвижимости. Данный механизм позволяет арендодателям, как правило, компенсировать затраты на НДС за счет арендных платежей. Наиболее привлекательными с точки зрения инвестирования в коммерческую недвижимость являются районы, прилегающие к крупным городским агломерациям, в частности, Донецк, Макеевка и Мариуполь в виду того, что именно эти города выступают в качестве центров экономической активности и, следовательно, обеспечивают высокий потенциал для развития бизнеса и получения прибыли от инвестиций в коммерческие объекты.

Что касается основных видов коммерческой недвижимости, то среди таких можно выделить офисные, торговые, складские и производственные помещения, а также земельные участки коммерческого назначения:

Спрос на офисные помещения зависит от развития бизнеса в регионе. Цена аренды и продажи определяется классом офисного центра (А, В, С), его местоположением (центр города, спальный район), площадью, наличием ремонта и инфраструктуры (парковка, кондиционирование, интернет) (табл. 2.3). В крупных городах (Донецк, Макеевка) можно наблюдать более высокие цены, чем в меньших населенных пунктах.

Аспект расположения является ключевым фактором для торговых площадей – помещения на центральных улицах, в торговых центрах или на оживленных рынках будут стоить дороже. Стоимость также зависит от площади, наличия витрин, состояния помещения и доступности для потенциальных покупателей, а наличие складов и подсобных помещений существенно повышает уровень стоимости. Привлекательность локации для конкретного бизнеса детерминируется спецификой отрасли и характеристиками целевой аудитории. Благоприятное расположение для

ресторана может оказаться неэффективным для другого типа бизнеса. Взаимосвязь между успешностью предприятия и его местоположением обусловлена демографическими факторами, потребительскими предпочтениями резидентов и конкурентной средой.

Таблица 2.3 – Средние цены на покупку некоторых видов коммерческой недвижимости в ДНР (систематизировано автором по данным [92-95])

Тип коммерческого помещения	Площадь (кв. м)	Цена (руб.)
Офис класса А	35,7	55 850 000
Торговое помещение (стрит-ритейл)	92	29 100 000
Складское помещение класса А	270	103 150 000
Ресторан	150	112 000 000
Кафе	70	40 500 000
Магазин продуктов	120	80 500 000
Аптека	50	30 800 000
Салон красоты	60	20 900 000
Фитнес-центр	250	115 000 000
Медицинский центр	180	111 000 000
Автосервис	300	60 000 000
Производственное помещение	500	58 000 000
Гостиница	1200	155 000 000
Бизнес-центр (отдельный этаж)	800	93 000 000

Цена аренды и продажи складских помещений зависит от их площади, высоты потолков, наличия погрузочно-разгрузочного оборудования, расположения относительно транспортных магистралей и уровня безопасности. Спрос на склады связан с развитием логистики и производства в регионе.

Цена на производственные помещения формируется с учетом их площади, наличия подведенных коммуникаций (электричество, вода, газ), состояния здания, расположения относительно транспортной инфраструктуры и наличия специализированного оборудования.

Стоимость земли зависит от ее площади, местоположения, назначения (под строительство, сельское хозяйство), наличия коммуникаций и близости к транспортным развязкам.

Следовательно, инвестиционное решение о приобретении коммерческой недвижимости должно основываться на тщательном анализе локальных факторов. Детальное исследование целевой аудитории, ее потребностей и предпочтений, а также оценка существующей рыночной конъюнктуры являются необходимыми условиями для рационального инвестирования. Комплексная оценка демографических, социально-экономических и конкурентных факторов позволяет идентифицировать наиболее перспективные локации, способствующие максимизации прибыли и устойчивому развитию бизнеса. Инвестирование в коммерческую недвижимость, оптимально соответствующую специфике бизнеса и потребностям целевой аудитории, является ключевым фактором достижения коммерческого успеха.

Приобретение коммерческой недвижимости преимущественно мотивировано инвестиционной привлекательностью. Потенциальные покупатели стремятся к конвертации капитала в доходный актив, генерирующий прибыль посредством аренды. Основным критерием оценки недвижимости выступает ее арендный потенциал, выраженный в скорости сдачи в аренду и достижимой арендной ставке, особенно в контексте Донецкой Народной Республики. Таким образом, продавец должен предоставить исчерпывающую информацию о доходности объекта, в то время как покупатель обязан обладать представлением о рыночных арендных ставках в интересующем регионе.

Значительно реже приобретение коммерческой недвижимости обусловлено потребностями собственного бизнеса. В этом случае, покупатель демонстрирует более высокую тщательность в анализе объекта, связывая с ним долгосрочные перспективы развития своего предприятия. Его интересует широкий спектр характеристик помещения, включая технические аспекты, такие как наличие автономной вентиляционной системы, возможность организации ресторанного бизнеса, параметры высоты помещений и другие релевантные факторы. Такой подход отражает стратегическое значение

недвижимости для операционной деятельности предприятия и ее влияние на эффективность бизнес-процессов.

Наблюдения за динамикой рынка недвижимости Донецкой Народной Республики позволяют сделать вывод о его нахождении в стадии реформирования и адаптации.

С одной стороны, происходит активное внедрение российского законодательства в сфере недвижимости, реализуются программы льготного ипотечного кредитования, что способствует росту покупательской активности и стабилизации цен. Также наблюдается интерес со стороны инвесторов к восстановлению разрушенного жилого фонда и развитию новых строительных проектов.

С другой стороны, рынок характеризуется рядом системных проблем, среди которых: сложности с оценкой и оформлением прав собственности на недвижимость, недостаточная развитость ипотечного кредитования и страхования, дефицит квалифицированных кадров в сфере риэлторских услуг, спекулятивный рост цен, не всегда оправданный реальным состоянием рынка. Значительное влияние на развитие рынка оказывает сложная геополитическая ситуация и ее социально-экономические последствия.

В целом, рынок недвижимости Донецкой Народной Республики обладает значительным потенциалом роста, реализация которого возможна при условии дальнейшего совершенствования законодательной базы, развития финансовой инфраструктуры и стабилизации общественно-политической ситуации. Привлекательность региона для инвесторов может быть повышена за счет создания оптимальных механизмов купли-продажи недвижимости, упрощения процедур регистрации прав собственности и снижения административных барьеров, а развитие ипотечного кредитования, доступного для широкого круга граждан, станет дополнительным стимулом для оживления рынка и привлечения инвестиций в строительную отрасль.

## **2.2 Факторы, влияющие на развитие и совершенствование юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости**

Сфера услуг на рынке недвижимости представляет собой сложную и многогранную экосистему, динамично развивающуюся под влиянием макроэкономических факторов, технологических инноваций и социально-демографических трендов. Данная сфера характеризуется высокой степенью специализации и дифференциации предлагаемых услуг, ориентированных на удовлетворение разнородных потребностей участников рынка – продавцов, покупателей, арендаторов, инвесторов и других заинтересованных сторон.

Важно отметить, что «...российские региональные рынки недвижимости развиваются как под влиянием мировых изменений, так и с учетом внутренней ситуации в стране. Анализ влияния мирового сообщества сводится к оценке уровня политического поведения разных стран в отношении Российской Федерации» [100]. В контексте современной геополитической конъюнктуры Российская Федерация позиционируется как субъект, обладающий значительным влиянием в рамках многочисленных международных институтов и интеграционных объединений. Анализ международного участия России позволяет выделить ее принадлежность к ряду ключевых организаций, среди которых следует отметить Организацию Объединенных Наций, Содружество Независимых Государств, группировку БРИКС (Бразилия, Россия, Индия, Китай, ЮАР), Евразийский экономический союз и Всемирную торговую организацию. Помимо участия в вышеуказанных организациях, Российская Федерация интегрирована в различные международные сообщества, включая Организацию Договора о коллективной безопасности, Организацию по безопасности и сотрудничеству в Европе и Шанхайскую организацию сотрудничества [101].

Современный этап развития рыночной экономики характеризуется возрастающей ролью сферы услуг рынка недвижимости, который выступает одним из ключевых индикаторов экономической стабильности и

инвестиционной привлекательности. Эффективное функционирование данного рынка неразрывно связано с развитием и совершенствованием соответствующей юридической инфраструктуры, обеспечивающей прозрачность, безопасность и правовую определенность всех транзакций. Именно качество и адекватность юридической инфраструктуры определяют доверие участников рынка, стимулируют инвестиционную активность и способствуют стабильному развитию сектора недвижимости.

В контексте анализа факторов [102-104], влияющих на динамику развития рынка недвижимости, целесообразно применение многоуровневой классификации, которая учитывает степень воздействия факторов в зависимости от их пространственной привязки к объекту недвижимости. Данная классификация предполагает выделение трех основных уровней: национального, регионального и локального (уровень непосредственного окружения объекта).

Национальный уровень объединяет факторы макроэкономического характера, оказывающие системное воздействие на рынок недвижимости в целом. Такими факторами выступают общее состояние экономики страны, уровень инфляции, динамику валового внутреннего продукта, фискальную и монетарную политику государства, а также демографические тенденции.

Региональный уровень характеризуется факторами, действующими в пределах отдельного региона и обусловленными его спецификой: уровень развития региональной экономики, наличие природных ресурсов, инфраструктурная обеспеченность, региональная политика в сфере строительства и недвижимости, а также социально-культурные особенности региона.

Детальное рассмотрение региональной специфики экосистемы сферы услуг на рынке жилой недвижимости предполагает учет комплекса дифференцирующих характеристик, среди которых особое значение приобретает концепция региональной политики в контексте конкурентоспособности территориальной единицы [105].

Региональная политика, ориентированная на повышение конкурентоспособности, непосредственно влияет на формирование благоприятной среды для развития рынка жилой недвижимости и сопутствующих услуг. В частности, меры государственного регулирования, направленные на стимулирование экономического роста, привлечение инвестиций, развитие инфраструктуры и повышение качества жизни населения, оказывают существенное влияние на динамику рынка жилья и специфику функционирования сферы услуг.

Локальный уровень или уровень непосредственного окружения объекта, включает факторы, связанные с конкретным местоположением объекта недвижимости – транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры (школы, больницы, магазины), экологическая обстановка, криминогенная ситуация, а также характеристики самого объекта недвижимости в виде площади, этажности, технического состояния и др.

Взаимодействие факторов разных уровней формирует сложную систему влияний (табл. 2.4), определяющую динамику рынка недвижимости и ценообразование в его пределах.

Понимание этой системы и адекватная оценка влияния каждого фактора являются необходимыми условиями для эффективного управления инвестициями в недвижимость и принятия обоснованных решений на данном рынке. Соответственно, «...являясь базисной социальной потребностью, жилье является основой социального капитала» [106] и одним из индикаторов экономического развития государства.

Систематизация факторов, влияющих на формирование и развитие юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости, позволила предложить графическую модель факторов юридической инфраструктуры (рис. 2.3).

Таблица 2.4 – Группы факторов, оказывающих влияние на развитие и совершенствование юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости (систематизировано автором по данным [100-106])

Группы факторов	Усл.обоз.	Группы факторов	Усл.обоз.
<b>Законодательные факторы</b>	<b>ЗФ</b>	<b>Административно-правовые факторы</b>	<b>АПФ</b>
Гражданский кодекс	L <sub>1</sub>	Деятельность органов государственной власти и местного самоуправления в сфере регулирования рынка недвижимости	A <sub>1</sub>
Земельный кодекс	L <sub>2</sub>	Лицензирование деятельности риэлторских организаций	A <sub>2</sub>
Градостроительный кодекс	L <sub>3</sub>	Государственный контроль за соблюдением законодательства на рынке недвижимости	A <sub>3</sub>
Законы о регистрации прав на недвижимое имущество	L <sub>4</sub>	Процедуры получения разрешительной документации на строительство и реконструкцию объектов недвижимости	A <sub>4</sub>
Законы о защите прав потребителей	L <sub>5</sub>	Механизмы разрешения споров, связанных с недвижимостью	A <sub>5</sub>
<b>Экономические факторы</b>	<b>ЭФ</b>	<b>Социально-демографические факторы</b>	<b>СДФ</b>
Уровень развития рынка недвижимости и его инвестиционная привлекательность	E <sub>1</sub>	Численность и структура населения	S <sub>1</sub>
Наличие ипотечного кредитования и других финансовых инструментов	E <sub>2</sub>	Уровень доходов населения и его покупательная способность	S <sub>2</sub>
Уровень цен на недвижимость и динамика их изменения	E <sub>3</sub>	Миграционные процессы	S <sub>3</sub>
Конкуренция на рынке недвижимости	E <sub>4</sub>	Жилищные потребности населения	S <sub>4</sub>
Налогообложение операций с недвижимостью	E <sub>5</sub>	Социальная стабильность в регионе	S <sub>5</sub>
<b>Внешнеполитические факторы</b>	<b>ВРФ</b>	<b>Технологические факторы</b>	<b>ТФ</b>
Международные соглашения и договоры в сфере недвижимости	P <sub>1</sub>	Развитие информационных технологий и их применение на рынке недвижимости (электронная регистрация сделок, онлайн-платформы для поиска недвижимости)	T <sub>1</sub>
Инвестиции иностранных компаний в рынок недвижимости	P <sub>2</sub>	Использование современных технологий в строительстве и управлении недвижимостью	T <sub>2</sub>
Мировая экономическая конъюнктура	P <sub>3</sub>	Развитие цифрового кадастра	T <sub>3</sub>
Геополитическая ситуация	P <sub>4</sub>	Применение технологий виртуальной и дополненной реальности для презентации объектов недвижимости	T <sub>4</sub>
Санкции и другие ограничения, влияющие на рынок недвижимости	P <sub>5</sub>	Автоматизация процессов оценки и страхования недвижимости	T <sub>5</sub>

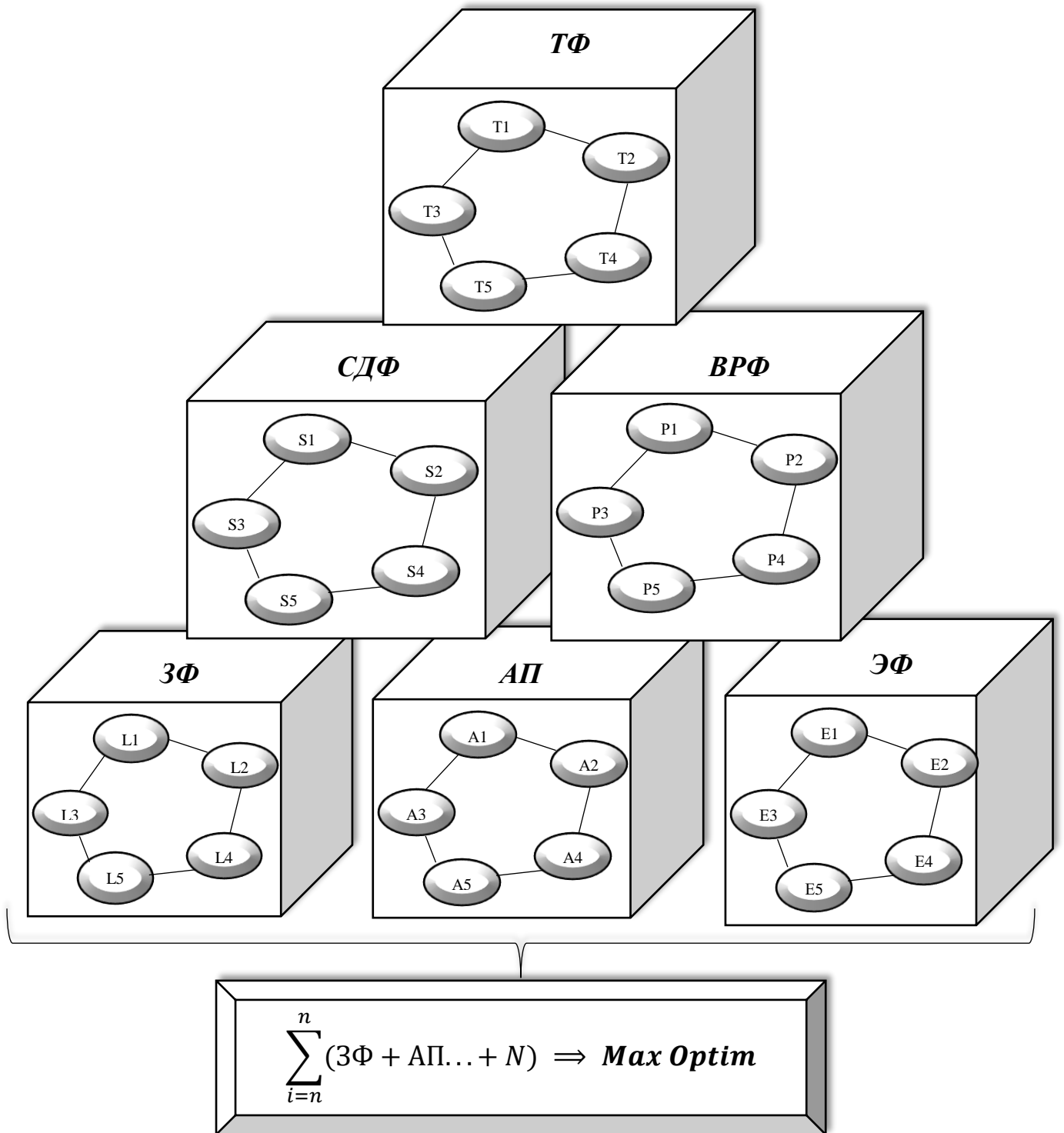


Рисунок 2.3 – Графическая модель факторов развития и совершенствования юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости (предложено автором)

Данная модель представляет собой иерархическую структуру, отражающую взаимосвязь и взаимозависимость выделенных факторов, оказывающих воздействие на эффективность функционирования правового поля в данной сфере. Пирамида факторов позволяет не только классифицировать факторы по степени их влияния, но и анализировать сложные взаимодействия между ними, выявляя критические точки и потенциальные риски.

Многоуровневая структура пирамиды обеспечивает интегральный учет всех значимых факторов, от макроэкономических детерминант до специфических характеристик рынка недвижимости, что позволяет выявить недостатки и определить приоритетные направления развития. Иерархическое расположение факторов дает возможность идентифицировать наиболее критические элементы юридической инфраструктуры, нуждающиеся в первоочередном внимании и модернизации.

Кроме того, понимание взаимосвязи и взаимозависимости факторов позволяет разрабатывать эффективные стратегии развития рынка недвижимости, формулируя целостные и практически ориентированные меры по совершенствованию правового регулирования и повышению его инвестиционной привлекательности.

Анализ динамики изменения факторов на различных уровнях пирамиды дает инструменты для прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости и своевременного реагирования на эмерджентные вызовы.

Учет совокупности всех факторов, оказывающих влияние на развитие и совершенствование юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости, представляется необходимым условием для достижения максимально оптимального эффекта в контексте обеспечения стабильного развития и повышения эффективности данного сегмента экономики. Систематизация и оценка факторов с учетом их иерархии и взаимного влияния создают основу для разработки эффективных стратегий развития рынка,

направленных на минимизацию рисков, повышение инвестиционной привлекательности и защиту прав всех заинтересованных сторон. Только при условии всестороннего и глубокого анализа всей совокупности факторов возможно достижение синергетического эффекта, который обеспечит динамичное и сбалансированное развитие рынка недвижимости и сопутствующей ему сферы юридических услуг. Игнорирование отдельных факторов или их недостаточная оценка могут привести к возникновению диспропорций и системных проблем, препятствующих эффективному функционированию рынка и реализации его потенциала.

Военно-политическая нестабильность, дисфункция жилищно-коммунального хозяйства и высокий уровень цен на жилую недвижимость представляют собой взаимосвязанные факторы, оказывающие комплексное негативное воздействие на состояние рынка недвижимости Донецкой Народной Республики. Деструктивные последствия военных действий привели к существенному сокращению предложения жилья, разрушению объектов инфраструктуры и дестабилизации работы коммунальных служб. Формирующийся дефицит жилой площади способствует интенсификации роста цен, что усугубляет социально-экономическую ситуацию в регионе. Значительная часть жилого фонда пострадала в результате военных действий и нуждается в капитальном ремонте, что делает ее непригодной для проживания и увеличивает нагрузку на сегмент арендного жилья.

Проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства, проявляющиеся в перебоях с водоснабжением, электроснабжением и теплоснабжением, усугубляют негативные тенденции на рынке недвижимости. Ненадежность коммунальных услуг снижает инвестиционную привлекательность жилья и ограничивает потребительский спрос, особенно в районах, подвергшихся активным боевым действиям. Потенциальные покупатели и арендаторы

демонстрируют неготовность к приобретению или аренде жилья с нестабильным обеспечением базовых коммунальных услуг по высоким ценам.

Высокая стоимость жилья в сочетании с относительно низким уровнем доходов населения и ограниченным доступом к ипотечному кредитованию делает недвижимость недоступной для значительной части жителей Донецкой Народной Республики. Данная проблема особенно актуальна для внутренне перемещенных лиц и семей, потерявших жилье в результате военных действий. Вынужденная аренда жилья или проживание у родственников создает дополнительную нагрузку на систему социального обеспечения и усугубляет социальную напряженность.

Рассматривая структуру факторов Донецкой Народной Республики, представляется возможным отметить, что рынок недвижимости в регионе находится под воздействием множества взаимосвязанных факторов, оказывающих как положительное, так и отрицательное влияние на его динамику. Государственные программы поддержки, направленные на стимулирование строительства и приобретения жилья, способствуют восстановлению экономики и развитию инфраструктуры, создавая благоприятные условия для роста рынка недвижимости. Одновременно с этим, расширение сети агентств недвижимости повышает профессионализм и качество предоставляемых услуг, способствуя более эффективному функционированию рынка. Постепенное возвращение жителей в регион также стимулирует спрос на жилье и способствует его подорожанию.

Однако, военный конфликт и его последствия – разрушенный жилой фонд и неудовлетворительное качество жилищно-коммунальных услуг, оказывают существенное негативное воздействие на рынок недвижимости, сдерживая его рост и создавая значительные риски для инвесторов. Ограниченный доступ к ипотечному кредитованию также является сдерживающим фактором, усложняя приобретение жилья для широких слоев

населения. Вместе с этим, нахождение определенной категории населения в недружественных странах создает дополнительную неопределенность на рынке недвижимости, влияя на спрос и предложение жилья.

В целом, рынок недвижимости ДНР характеризуется высокой степенью неопределенности и рисков, но в то же время и перспективами (табл. 2.5), что требует тщательного анализа всех факторов.

Таблица 2.5 – Факторы, влияющие на рынок недвижимости Донецкой Народной Республики (систематизировано автором)

Фактор	Влияние	
Государственные программы поддержки	Положительное	Стимулируют спрос и предложение на рынке недвижимости, делая жилье более доступным.
Восстановление экономики	Положительное	Рост экономики способствует увеличению доходов населения и повышению инвестиционной привлекательности рынка недвижимости.
Развитие инфраструктуры	Положительное	Улучшение транспортной, социальной и коммунальной инфраструктуры повышает привлекательность жилья и способствует росту цен.
Распространение агентств недвижимости	Положительное	Облегчает процессы покупки и продажи недвижимости, повышает прозрачность рынка.
Возвращение категории постоянных жителей	Положительное	Увеличение спроса на жилье способствует росту цен и активизации рынка.
Военный конфликт	Отрицательное	Создает риски и неопределенность, снижает инвестиционную привлекательность и может привести к падению цен.
Разрушенный жилой фонд	Отрицательное	Требует значительных инвестиций в восстановление, что может замедлить развитие рынка.
Неудовлетворительное качество услуг ЖКХ	Отрицательное	Снижает привлекательность жилья и может привести к снижению спроса.
Ограниченный доступ к ипотечному кредитованию	Отрицательное	Усложняет покупку жилья для населения и снижает спрос.
Нахождение определенной категории населения в недружественных странах	Отрицательное	Ограничивает доступ к рынку для части населения, что влияет на динамику цен и спроса.

В целях детального изучения влияния выявленных факторов на развитие и совершенствование юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости, осуществлена их квантификация посредством применения балльного метода оценки.

Выбор данного метода обусловлен его относительной простотой, наглядностью и возможностью получения количественной оценки влияния каждого фактора. Балльный метод основан на присвоении каждому фактору определенного количества баллов в соответствии с его значимостью и степенью влияния на анализируемый показатель. В данном исследовании была использована пятибалльная шкала с градацией от -5 до +5, где «минус» соответствует отрицательному влиянию фактора, а «плюс» – положительному.

Суммарная оценка по представленной таблице составляет -16. Отрицательное значение итоговой оценки указывает на преобладание негативных факторов, влияющих на рынок недвижимости в ДНР (рис. 2.4). Наиболее значимыми негативными факторами являются «Военный конфликт» (-25 баллов), «Кадровый голод» (-25 баллов), «Высокие тарифы ЖКХ» (-20 баллов), «Высокая степень повреждения жилого фонда» (-20 баллов) и «Неудовлетворительное качество услуг ЖКХ» (-20 баллов). Данные факторы существенно сдерживают развитие рынка недвижимости.

Среди положительных факторов наибольший вес имеют «Распространение агентств недвижимости» (+25 баллов) и «Программы гос.поддержки новых регионов» (+25 баллов), которые способствуют восстановлению рынка, однако, их позитивное влияние не компенсирует негативное воздействие ключевых негативных факторов.

Следовательно, для стабилизации и развития рынка недвижимости в новых регионах необходимо в первую очередь сосредоточить усилия на минимизации влияния основных негативных факторов в виде военного конфликта, кадрового голода и проблем в сфере ЖКХ.

Таблица 2.6 – Оценка факторов, оказывающих влияние на развитие и совершенствование юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости Донецкой Народной Республики (рассчитано автором)

Усл.обозн.	Фактор	Влияние	Балл	Фактическое состояние в ДНР	Уровень влияния
X1	Доход населения	+	5	3	<b>+15</b>
X2	Численность занятого населения	+	5	3	<b>+15</b>
X3	Высокие тарифы ЖКХ	-	4	5	<b>-20</b>
X4	Кадровый голод	-	5	5	<b>-25</b>
X5	Объем выданных ипотечных кредитов	+	5	3	<b>+15</b>
X6	Сложности с предоставлением ипотеки	-	4	4	<b>-16</b>
X7	Возвращение категории постоянных жителей	+	4	4	<b>+16</b>
X8	Военный конфликт	-	5	5	<b>-25</b>
X9	Высокая степень повреждения жилого фонда	-	4	5	<b>-20</b>
X10	Неудовлетворительное качество услуг ЖКХ	-	4	5	<b>-20</b>
X11	Распространение агентств недвижимости	+	5	5	<b>+25</b>
X12	Программы гос.поддержки новых регионов	+	5	5	<b>+25</b>

Одновременно с этим важно продолжать реализацию программ государственной поддержки и создавать благоприятные условия для развития рынка недвижимости.

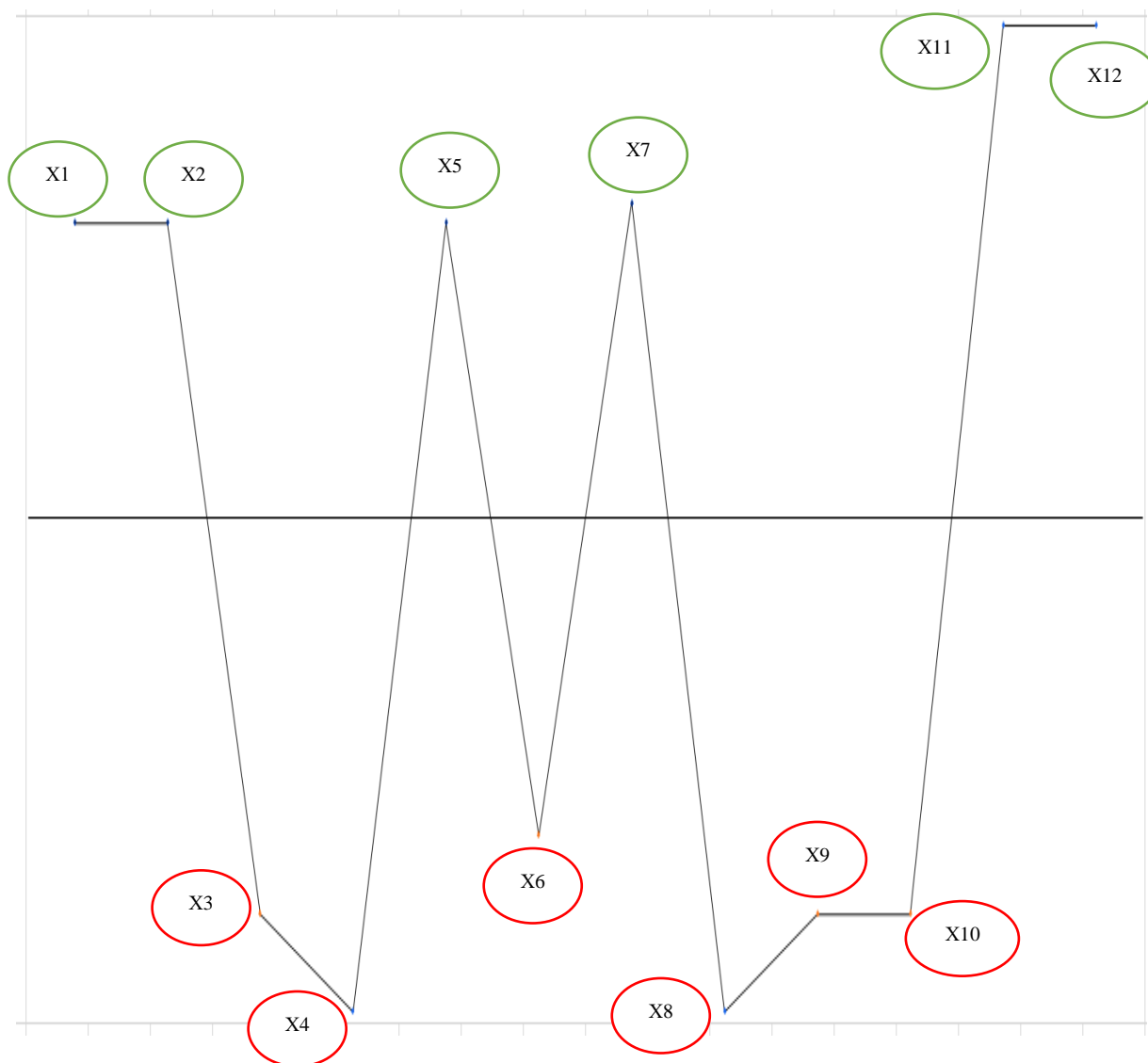


Рисунок 2.4 – Кривая факторов развития и совершенствования юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости Донецкой Народной Республики (*разработано автором*)

Анализ комплекса факторов, влияющих на рынок недвижимости Донецкой Народной Республики, позволил разработать три прогностических сценария его развития (табл. 2.7).

Данные сценарии отражают различные варианты динамики сферы недвижимости в зависимости от эффективности реализуемых мер государственной поддержки, социально-экономической ситуации и общих тенденций развития региона.

Таблица 2.7 – Моделирование сценариев развития сферы услуг на рынке недвижимости Донецкой Народной Республики (разработано автором)

<b>Сценарий 1: Оптимистичный этап восстановления</b>	
↓	
После завершения военного конфликта правительство Донецкой Народной Республики принимает ряд мер по восстановлению региона, включая программы государственной поддержки для новых жителей и восстановления инфраструктуры.	
Увеличение доходов и занятости	С ростом инвестиций в восстановление региона уровень доходов населения начинает расти. Новые рабочие места создаются благодаря программам по восстановлению жилого фонда и инфраструктуры.
Снижение тарифов ЖКХ	В результате реформирования и внедрения новых технологий, тарифы ЖКХ начинают снижаться, что положительно сказывается на жизни населения.
Активное возвращение постоянных жителей	Благодаря улучшению экономики и созданию новых рабочих мест, жители, уехавшие во время конфликта, постепенно возвращаются и восстанавливают свои дома.
Упрощение ипотечных условий	Правительство разрабатывает упрощенные программы ипотеки с субсидиями для молодежи и семей с детьми, что способствуют росту числа сделок с недвижимостью.
Развитие строительной отрасли за счет местного населения	Появление специализированных агентств недвижимости, которые помогают жителям находить жилье, а также развивают рынок аренды. Качество предоставляемых услуг ЖКХ улучшается, что делает жизнь более комфортной.
<b>Сценарий 2: Ухудшение ситуации</b>	
↓	
Восстановление идет медленно, а старые проблемы продолжают влиять на рынок недвижимости.	
Существенные диспропорции в доходах и расходах населения	Строительная отрасль испытывает нехватку квалифицированных рабочих, что замедляет процесс восстановления жилого фонда.
Высокие тарифы ЖКХ	Тарифы продолжают оставаться высокими, что приводит к недовольству населения и уменьшению покупательской способности.
Отток местного населения	Бюрократические препоны и высокие процентные ставки делают ипотеку недоступной для большинства домохозяйств.
Значительные трудности с получением ипотеки	Сложности с получением ипотеки в ДНР обусловлены совокупностью факторов, включающих неопределенный правовой статус недвижимости, низкие темпы интеграции в российскую финансовую систему и повышенные риски для кредиторов.
Кадровый голод	Недостаточная привлекательность условий труда в регионе.
<b>Сценарий 3: Базовый</b>	
↓	
Регион пытается наладить баланс между восстановлением и существующими проблемами.	
Численность занятого населения растет	Создаются новые рабочие места, но их недостаточно, чтобы полностью закрыть кадровый голод.
Государственные программы	Запускаются новые государственные программы поддержки, которые поддерживают как строителей, так и населения с низкими доходами. Но не все желающие могут воспользоваться ими по причине проблем с бюрократией.
Сложности с ипотекой	Хотя программы ипотеки становятся доступнее, многие все еще сталкиваются со сложностями из-за недостатка информации и высоких требований к заемщикам.
Проблемы ЖКХ	Качество услуг остается неудовлетворительным, но начинается внедрение эффективных ответственных программ по улучшению инфраструктуры.
Развитие рынка недвижимости	Агентства недвижимости начинают предлагать услуги по управлению жилой недвижимостью, что частично снижает нагрузку на арендаторов и жильцов.

Представленные сценарии описывают возможные траектории развития рынка недвижимости в Донецкой Народной Республике после завершения военного конфликта. Они различаются по степени оптимизма относительно темпов восстановления экономики, эффективности государственных программ и динамике социально-экономических показателей (рис. 2.5).

B		C		D		E	
<b>Структура сценария</b>							
Текущие значения				Оптимистичный			
<b>Изменяемые:</b>							
SCS7	Невысокий уровень дохода основной массы населения			Увеличение доходов и занятости			
SCS8	Завышенные тарифы ЖКХ			Снижение тарифов ЖКХ			
SCS9	Постепенное возвращение постоянных жителей			Активное возвращение постоянных жителей			
SCS10	Ипотечная бюрократия			Упрощение ипотечных условий			
SCS11	Развитие строительной отрасли за счет приезжих кадров			Развитие строительной отрасли за счет местного населения			
F		G					
Ухудшение ситуации				Базовый			
Существенные диспропорции в доходах и расходах населения				Численность занятого населения растет			
Высокие тарифы ЖКХ				Государственные программы			
Отток местного населения				Сложности с ипотекой			
Значительные трудности с получением ипотеки				Проблемы ЖКХ			
Кадровый голод				Развитие рынка недвижимости			

Рисунок 2.5 – Фрагмент сценарного моделирования развития сферы услуг на рынке недвижимости ДНР (разработано автором)

Оптимистичный сценарий характеризуется активным государственным вмешательством, направленным на стимулирование экономического роста и привлечение населения. Ключевыми факторами эффективности в данном сценарии являются программы государственной поддержки новых жителей и инвестиции в восстановление инфраструктуры, мультипликативный эффект

от инвестиций, приводящий к созданию новых рабочих мест и повышению уровня жизни, реформы и технологические инновации, обеспечивающие снижение тарифов и повышение качества услуг, обратная миграция, обусловленная улучшением экономической ситуации и перспективами трудоустройства, целевые программы с субсидиями для молодых семей, стимулирующие спрос на жилье, появление специализированных агентств, способствующих повышению эффективности рынка аренды и качества предоставляемых услуг.

Пессимистичный сценарий предполагает сохранение негативных тенденций и низкую эффективность восстановительных мероприятий. Основными проблемами в этом сценарии выступают неравномерное распределение благ и сохранение высокого уровня бедности, нехватка специалистов в строительной отрасли, препятствующая восстановлению жилого фонда, сохранение высокой стоимости коммунальных услуг, снижающее покупательскую способность населения, продолжающаяся миграция из-за отсутствия перспектив и сложной социально-экономической ситуации, бюрократические барьеры и высокие процентные ставки, делающие ипотечное кредитование недоступным, непривлекательность условий труда, усугубляющая дефицит рабочей силы.

Базовый сценарий представляет собой промежуточный вариант, предполагающий постепенное восстановление с сохранением ряда структурных проблем. Характерными чертами данного сценария являются создание новых рабочих мест, но недостаточное для полного удовлетворения спроса, поддержка отдельных категорий населения, но ограниченный охват из-за бюрократических сложностей, снижение барьеров, но сохранение высоких требований к заемщикам, начало реализации программ по улучшению инфраструктуры, но сохранение проблем с качеством услуг, появление новых услуг, но недостаточная динамика развития.

Перспективы развития рынка недвижимости в Донецкой Народной Республике представляют собой сложную и многогранную проблематику,

требующую комплексного анализа с учетом широкого спектра факторов. Помимо уже рассмотренных сценариев, необходимо учитывать инерционные процессы, обусловленные длительным периодом конфликта и связанными с ним социально-экономическими последствиями. Трансформация рынка недвижимости не может происходить изолированно от общего процесса восстановления экономики и реинтеграции региона.

Важным аспектом является формирование институциональной среды, адекватной новым реалиям, что включает в себя совершенствование законодательной базы, регулирующей отношения в сфере недвижимости, создание эффективных механизмов защиты прав собственности, а также развитие институтов ипотечного кредитования. Особое внимание следует уделять вопросам кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость, что является необходимым условием для обеспечения прозрачности и стабильности рынка.

Социально-экономические факторы – уровень доходов населения, демографические тенденции и миграционные процессы, оказывают существенное влияние на динамику спроса и предложения на рынке недвижимости. Необходимо учитывать гетерогенность населения и дифференциацию потребностей различных социальных групп, например, молодые семьи могут быть ориентированы на приобретение жилья в новостройках, тогда как пожилое население может предпочитать жилье на вторичном рынке.

Развитие инфраструктуры, включая транспортную, энергетическую и коммунальную, является критически важным фактором для привлечения инвестиций и повышения привлекательности региона для жизни и ведения бизнеса. Необходимо разрабатывать и реализовывать комплексные программы развития инфраструктуры, учитывающие специфику отдельных территорий и потребности различных секторов экономики.

Нельзя игнорировать и психологические факторы в виде уровня доверия к государственным институтам, ожиданий населения относительно будущего

и общей социально-политической атмосферы в регионе. Формирование позитивного имиджа ДНР и привлечение внимания потенциальных инвесторов являются важными задачами для успешного развития рынка недвижимости.

### **2.3 Оценка влияния юридической инфраструктуры на функционирование рынка недвижимости**

Рынок недвижимости функционирует в условиях эволюционирующего правового поля, подверженного постоянным трансформациям в рамках налогового, гражданского и административного законодательства. «...Реализация правового регулирования отношений в сфере оборота жилых помещений в России многогранна и касается различных аспектов, от нормативного обеспечения до практического применения законов [16]. Данная динамика обуславливает императив для всех участников рынка обладать исчерпывающим пониманием действующих правовых норм и умело применять современный инструментарий юридической науки, адаптируясь к законодательным новациям. Экспоненциальный рост числа транзакций, охватывающих куплю-продажу, аренду, ипотечное кредитование и инвестиционные операции с недвижимыми активами, актуализирует необходимость в формировании четкой, прозрачной и упорядоченной юридической инфраструктуры, которая выступает гарантом правомерного оформления сделок, защиты прав участников и повышения уровня транспарентности рынка, минимизируя риски возникновения конфликтных ситуаций.

Сфера недвижимости характеризуется высокой степенью имманентных правовых рисков в виде мошеннических действий, юридических коллизий, связанных с правом собственности, и неисполнения договорных обязательств.

В этом контексте оптимизация юридической инфраструктуры приобретает критически важное значение для минимизации данных рисков и редукции количества возникающих споров. Эффективно функционирующая юридическая инфраструктура способствует формированию стабильной и предсказуемой рыночной конъюнктуры, привлекая инвестиционный капитал и обеспечивая устойчивое развитие сектора недвижимости. Дальнейшее совершенствование правового регулирования и развитие механизмов правоприменения, включая цифровизацию процессов, способствуют повышению уровня доверия инвесторов, снижению транзакционных издержек и формированию благоприятного инвестиционного климата. Интеграция цифровых технологий и инновационных решений в сферу юридического сопровождения сделок с недвижимыми активами обладает потенциалом для существенного повышения эффективности и прозрачности рынка, способствуя его устойчивому и динамичному развитию.

Юридическая инфраструктура рынка недвижимости представляет собой комплекс взаимосвязанных институтов и механизмов, обеспечивающих правовое регулирование и сопровождение операций с недвижимыми активами. Среди ключевых элементов этой инфраструктуры выделяются нотариусы и агентства недвижимости, каждый из которых выполняет специфические функции (рис. 2.6), способствующие эффективному функционированию рынка.

Нотариусы, действуя в качестве публичных должностных лиц, удостоверяют сделки с недвижимостью, придавая им дополнительную юридическую силу и гарантируя их соответствие законодательству [108], что минимизирует риски мошенничества и оспаривания сделок в будущем.



Рисунок 2.6 – Некоторые юридические компоненты функционирования рынка недвижимости (разработано автором по данным источника [108-115])

Нотариусы, являясь представителями публичной власти, наделены компетенцией удостоверить сделки с недвижимостью, придавая им юридическую силу и обеспечивая доказательственную базу. Их деятельность направлена на предотвращение мошенничества и защиту прав участников

рынка. Нотариальное удостоверение сделок минимизирует риски оспаривания и способствует формированию правовой определенности.

Кроме того, нотариусы осуществляют консультирование по правовым вопросам, связанным с недвижимостью, способствуя повышению правовой грамотности участников рынка. Деятельность нотариусов регламентируется нормативно-правовыми актами, устанавливающими требования к их квалификации, компетенции и порядку осуществления нотариальных действий. В современных условиях цифровизации происходит трансформация нотариальной деятельности, внедряются электронные реестры и системы удаленного взаимодействия, что повышает эффективность и доступность нотариальных услуг [116].

Агентства недвижимости, выступая в качестве посредников между продавцами и покупателями недвижимости, играют существенную роль в обеспечении ликвидности рынка. Они осуществляют поиск потенциальных покупателей и продавцов, организуют просмотры объектов недвижимости, содействуют в сборе необходимой документации и подготовке договоров. Профессиональная деятельность агентств недвижимости способствует снижению транзакционных издержек и ускорению процесса заключения сделок. Кроме того, агентства недвижимости предоставляют консультационные услуги по вопросам оценки недвижимости, анализа рыночной конъюнктуры и выбора оптимальных стратегий инвестирования. Деятельность агентств недвижимости регулируется законодательством о риэлторской деятельности, которое устанавливает требования к их квалификации, этическим нормам и ответственности перед клиентами. Развитие информационных технологий и онлайн-платформ трансформирует деятельность агентств недвижимости, создавая новые возможности для поиска объектов, взаимодействия с клиентами и проведения маркетинговых мероприятий.

Юридическая инфраструктура рынка недвижимости представляет собой комплекс взаимосвязанных институтов и субъектов, обеспечивающих

правовое регулирование и защиту прав собственности в данной сфере. Помимо нотариусов, осуществляющих удостоверение сделок и придающих им повышенную юридическую силу, и агентств недвижимости, фасилитирующих процесс купли-продажи и аренды объектов, важную роль играют следующие компоненты: регистрационные органы (Росреестр), выполняющие функцию государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что является фундаментальным механизмом гарантирования прав собственности и обеспечения стабильности рыночных отношений; взаимодействие Росреестра с нотариусами и агентствами недвижимости осуществляется в рамках установленной законодательством процедуры, предусматривающей представление необходимых документов и сведений для регистрации прав; судебные органы, разрешающие споры, возникающие в связи с нарушением прав собственности на недвижимость, и обеспечивающие принудительное исполнение судебных решений, тем самым способствуя защите прав и законных интересов участников рыночных отношений; органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование вопросов землепользования, градостроительства и выдачи разрешений на строительство, что непосредственно влияет на формирование предложения на рынке недвижимости и его пространственное развитие; кадастровые инженеры, проводящие кадастровые работы, необходимые для идентификации объектов недвижимости и установления их характеристик, что является предпосылкой для последующей регистрации прав и сделок; юридические компании и частнопрактикующие юристы, предоставляющие профессиональную юридическую помощь в сфере недвижимости, включая консультирование, составление договоров, проведение сделок и представление интересов клиентов в судебных и иных инстанциях, что способствует повышению правовой грамотности участников рынка и предотвращению возникновения правовых конфликтов. В совокупности эти институты и субъекты формируют сложную и динамичную систему,

обеспечивающую функционирование рынка недвижимости и защиту прав собственности.

Для комплексного анализа и прогнозирования конкурентной динамики на рынке риелторских услуг Донецкой Народной Республики эффективным инструментом является модель пяти сил конкуренции Майкла Портера [117].

Модель пяти сил конкуренции, разработанная Майклом Портером, представляет собой фундаментальный инструмент стратегического анализа, позволяющий оценить привлекательность отрасли и идентифицировать ключевые факторы, определяющие интенсивность конкурентной борьбы. Данная модель рассматривает пять основных сил, формирующих конкурентную среду: угрозу появления новых конкурентов, рыночную власть поставщиков, рыночную власть покупателей, угрозу появления товаров-заменителей и конкуренцию среди существующих предприятий [118].

Угроза появления новых конкурентов на рынке риелторских услуг ДНР оценивается как умеренная. С одной стороны, относительно низкие барьеры входа на рынок, связанные с отсутствием жесткого лицензирования и сравнительно небольшими первоначальными инвестициями, способствуют притоку новых субъектов. Однако сложности с формированием репутации в условиях нестабильной экономической и политической ситуации, а также необходимость наработки клиентской базы создает некоторые преграды для потенциальных участников рынка.

Рыночная власть поставщиков, включая владельцев недвижимости, разработчиков программного обеспечения и информационных порталов, в ДНР довольно значительна в силу ограниченного количества поставщиков и специфики регионального рынка, что позволяет поставщикам влиять на цены и условия сотрудничества с риелторскими предприятиями.

Рыночная власть покупателей, то есть физических и юридических лиц, приобретающих или арендующих недвижимость, в ДНР также имеет свои особенности. С одной стороны, доступность информации через интернет-ресурсы повышает информированность покупателей, а с другой стороны,

экономическая нестабильность и ограниченный выбор предложений несколько снижают их рыночную власть.

Угроза появления услуг-заменителей – онлайн-платформы для самостоятельного поиска недвижимости или прямые сделки между продавцами и покупателями, в ДНР относительно невысока в силу недостаточного развития цифровых технологий и предпочтения традиционных методов сделок с недвижимостью.

Конкуренция среди существующих компаний на рынке риелторских услуг ДНР характеризуется определенной спецификой. Небольшое количество крупных фирм и ограниченный рынок создают условия для острой конкуренции. Предприятия вынуждены активно бороться за клиентов, предлагая различные услуги и гибкие условия сотрудничества.

Соответственно, анализ конкурентной среды рынка риелторских услуг ДНР с применением модели пяти сил Портера (табл. 2.8) позволяет выявить ключевые факторы, влияющие на привлекательность и прибыльность данной отрасли.

В рамках анализа конкурентной среды посредством модели пяти сил Портера, первоначальным этапом является идентификация ключевых факторов, детерминирующих интенсивность каждой из пяти сил. После определения существенных факторов, каждому из них присваивается коэффициент весомости, репрезентирующий его относительную значимость в формировании соответствующей конкурентной силы. Сумма коэффициентов весомости для всех факторов, относящихся к одной силе, нормализуется к единице (или 100%), что обеспечивает корректное агрегирование их влияния. Присвоение коэффициентов весомости осуществляется на основе экспертных оценок и детального анализа специфики рынка, что вносит элемент субъективности в данный процесс.

Таблица 2.8 – Анализ сферы риелторских услуг в ДНР по модели пяти сил М. Портера (рассчитано автором)

Сила конкуренции	Вес фактора	Оценка фактора, балл	Показатель конкуренции
<b>Угроза появления новых конкурентов</b>			
Значительная простота процедуры входа на рынок	0,35	4	1,4
Возможность организации онлайн-присутствия	0,3	5	1,5
Отсутствуют строгие требования к лицензированию и сертификации	0,15	5	0,75
Возможность работы в качестве независимого агента	0,2	4	0,8
<i>Интегральная оценка силы конкуренции</i>	<b>4,45</b>		
<b>Сила давления поставщиков</b>			
Ограниченное число застройщиков	0,4	5	2
Доступ к информации о недвижимости	0,2	4	0,8
Зависимость от поставщиков юридических и оценочных услуг	0,2	4	0,8
Влияние государственных органов	0,2	5	1
<i>Интегральная оценка силы конкуренции</i>	<b>4,6</b>		
<b>Сила давления покупателей</b>			
Высокая ценовая чувствительность	0,35	5	1,75
Уровень спроса	0,13	4	0,52
Концентрация и дифференциация категорий покупателей	0,3	4	1,2
Информированность покупателей	0,12	4	0,48
<i>Интегральная оценка силы конкуренции</i>	<b>3,95</b>		
<b>Угроза появления услуг-заменителей</b>			
Возможность самостоятельного поиска	0,13	4	0,52
Услуги частных маклеров	0,4	5	2
Обращение напрямую к застройщикам	0,12	3	0,36
Юридические фирмы, специализирующиеся на сделках с недвижимостью	0,35	4	1,4
<i>Интегральная оценка силы конкуренции</i>	<b>4,28</b>		
<b>Конкуренция между действующими предприятиями внутри отрасли</b>			
Ценовая конкуренция	0,2	5	1
Конкуренция в области качества услуг	0,3	5	1,5
Конкуренция за эксклюзивные договоры с застройщиками	0,05	4	0,2
Репутация	0,1	5	0,5
Возможность предоставления дополнительных услуг	0,15	5	0,75
Квалификация персонала	0,2	4	0,8
<i>Интегральная оценка силы конкуренции</i>	<b>4,75</b>		
<i>Суммарная интегральная оценка внутриотраслевой конкуренции</i>	<b>22,03</b>		

После определения коэффициентов весомости, каждый фактор подвергается количественной оценке по пятибалльной шкале (от 1 до 5), где значение 1 соответствует минимальному влиянию фактора на конкурентную силу, а значение 5 – максимальному. Процедура оценивания, аналогично присвоению весов, базируется на экспертном анализе с учетом специфики анализируемого рынка, в данном случае – рынка риелторских услуг в ДНР. Для получения показателя конкуренции каждого фактора, его коэффициент весомости умножается на присвоенную ему оценку.

Интегральная оценка каждой из пяти сил вычисляется путем суммирования взвешенных оценок всех соответствующих ей факторов. Данный показатель отражает совокупное влияние всех учитываемых факторов на интенсивность конкретной конкурентной силы и позволяет сделать вывод об уровне конкуренции на рынке риелторских услуг в ДНР и разработать соответствующие стратегии для риелторских фирм. Соответственно, регулярное применение данной методики позволяет отслеживать динамику конкуренции и своевременно адаптировать стратегии предприятий к изменяющимся рыночным условиям.

Интегральные оценки, полученные посредством анализа пяти сил конкуренции Портера, предоставляют количественную характеристику интенсивности конкурентной борьбы на анализируемом рынке и позволяют оценить его инвестиционную привлекательность. Высокая интегральная оценка угрозы появления новых конкурентов (4,45) сигнализирует о существенных рисках входа новых фирм, обусловленных низкими барьерами входа, высокой рыночной привлекательностью и недостаточным регулированием, что потенциально приводит к обострению конкуренции и снижению рентабельности для всех участников.

Значительная сила давления поставщиков (4,6) указывает на их высокую рыночную власть, проявляющуюся в возможности диктовать ценовые условия

и влиять на качественные характеристики поставляемой продукции, что негативно отражается на рентабельности предприятий в отрасли, ограничивая их способность контролировать затраты.

Оценка силы давления покупателей (3,95), близкая к 4, свидетельствует о существенном влиянии покупателей на конкурентную динамику рынка, выражающемся в требованиях снижения цен, повышения качества и расширения спектра предоставляемых услуг, что обязывает фирмы учитывать данные факторы при разработке ценовой и продуктовой стратегий.

Высокая оценка угрозы появления услуг-заменителей (4,28) подчеркивает риски, связанные с наличием привлекательных альтернативных предложений, ограничивающих возможности предприятий по ценообразованию и потенциально способствующих оттоку клиентов, что обуславливает необходимость дифференциации предложений и повышения их потребительской ценности.

Очень высокая оценка конкуренции между действующими предприятиями внутри отрасли (4,75) характеризует ожесточенную конкурентную борьбу, проявляющуюся в ценовых войнах, активной маркетинговой деятельности и непрерывном внедрении инноваций, что ведет к снижению рентабельности и требует от фирм значительных усилий для сохранения рыночных позиций.

В целом, представленные оценки формируют образ рынка с высокой интенсивностью конкуренции, характеризующегося многочисленными угрозами как со стороны новых конкурентов и услуг-заменителей, так и со стороны поставщиков и покупателей, что предполагает необходимость глубокого анализа конкурентной среды, разработки эффективных стратегий и постоянной адаптации к динамично изменяющимся рыночным условиям для достижения эффективности.

Методика анализа конкурентных сил, примененная к рынку недвижимости ДНР, позволила сформировать профили пяти ведущих агентств: «21 век», «МИР», «Правоград», «Гранд этаж» и «Жилком» (табл. 2.9). Результаты, представленные в таблице, позволяют сравнить конкурентные позиции выбранных агентств, выявить их сильные и слабые стороны, а также определить ключевые факторы рентабельности на рынке.

Таблица 2.9 – Профиль агентств недвижимости в ДНР (рассчитано автором)

Критерии оценки	Коэффициент весомости	Оценка в баллах				
		МИР	Правоград	Жилком	Гранд этаж	21 век
Аспект конкурентоспособности (уровень качества услуг, потребительские характеристики услуг, удельный вес новых услуг, наличие услуг-заменителей)	0,3	5	4	5	5	4
<b>Показатель</b>		<b>1,5</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,2</b>
Финансовый аспект (уровень цен на услуги, система скидок, условия оплаты)	0,25	3	4	4	5	5
<b>Показатель</b>		<b>0,75</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1,25</b>	<b>1,25</b>
Временной аспект (время, периодичность и ритмичность предоставления услуги)	0,2	5	4	4	5	5
<b>Показатель</b>		<b>1</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Сервисный аспект (предлагаемый спектр услуг, условия предоставления, отношение к клиентам, гарантийный сервис)	0,1	5	5	5	5	5
<b>Показатель</b>		<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>
Коммуникационный аспект (уведомление о возникших трудностях, быстрота реакции на заявки клиентов, решение спорных вопросов и форс- мажора)	0,08	4	4	3	4	5
<b>Показатель</b>		<b>0,32</b>	<b>0,32</b>	<b>0,24</b>	<b>0,32</b>	<b>0,4</b>
Имидж (рекомендации других клиентов, репутация фирмы)	0,07	5	4	5	4	4
<b>Показатель</b>		<b>0,35</b>	<b>0,28</b>	<b>0,35</b>	<b>0,28</b>	<b>0,28</b>
<b>ИНТЕГРАЛЬНАЯ ОЦЕНКА</b>		<b>4,42</b>	<b>4,1</b>	<b>4,39</b>	<b>4,85</b>	<b>4,63</b>

Интегральная оценка деятельности агентств недвижимости в ДНР (рис. 2.7), представленная в виде числовых показателей, отражает совокупное восприятие эффективности их работы на рынке. Анализ данных позволяет выявить дифференциацию в уровне качества предоставляемых услуг. Агентство «Гранд этаж» демонстрирует наивысший интегральный показатель (4,85), что свидетельствует о высокой степени удовлетворенности клиентов комплексом предоставляемых услуг, включая профессионализм сотрудников, широту охвата рынка, эффективность маркетинговых стратегий и оперативность проведения сделок. Фирма «21 век» с показателем 4,63 также позиционируется в верхнем сегменте рейтинга, указывая на стабильно высокое качество работы.

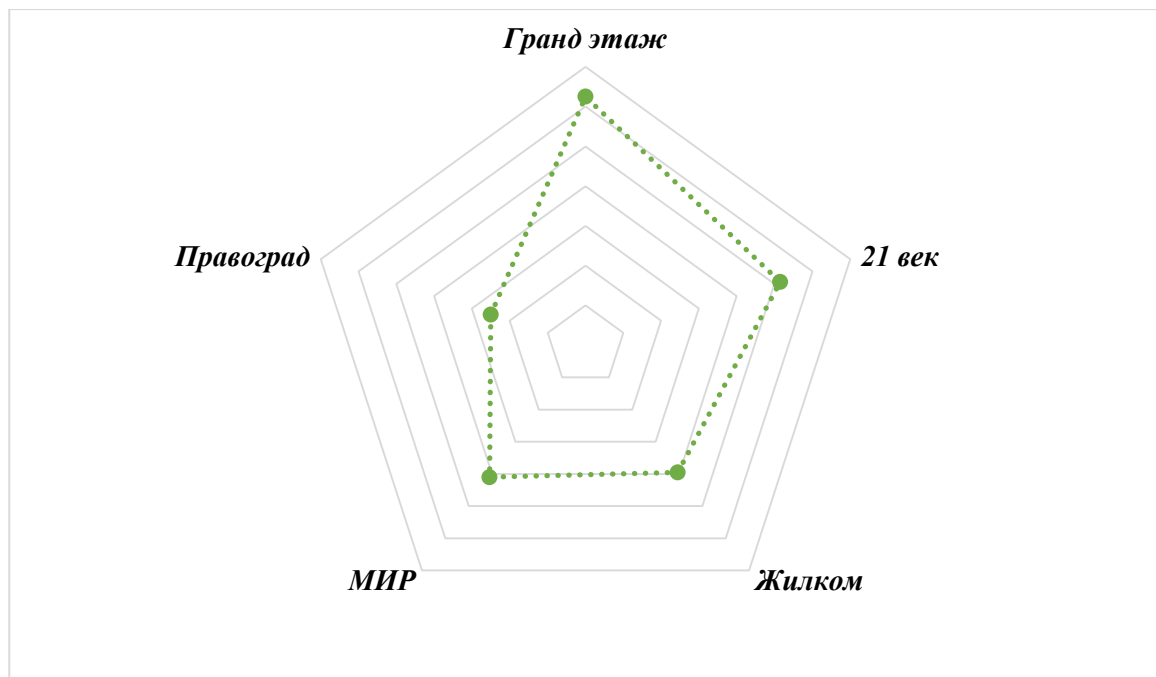


Рисунок 2.7 – Интегральная оценка деятельности агентств недвижимости в ДНР (рассчитано автором)

Агентство «Жилком» (4,39) и «МИР» (4,42) занимают промежуточное положение, демонстрируя удовлетворительный уровень интегральной оценки, что обусловлено объективными факторами рыночной конъюнктуры и спецификой их деятельности. Наименьшее значение интегрального

показателя у агентства «Правоград» (4,1) потенциально указывает на необходимость оптимизации бизнес-процессов, улучшения качества обслуживания клиентов и разработки более эффективных стратегий для повышения конкурентоспособности на рынке.

Дифференциация агентств по ключевым параметрам подтверждает необходимость индивидуального подхода к формированию конкурентной стратегии, учитывающей специфику и особенности каждого участника рынка.

Для агентства «Гранд этаж», занимающего лидирующую позицию, рекомендуется применение стратегии удержания лидерства, ориентированной на консолидацию достигнутых результатов и дальнейшее развитие конкурентных преимуществ. Ключевыми направлениями реализации данной стратегии являются: повышение качества обслуживания клиентов за счет внедрения современных методик и стандартов работы, интеграция инновационных технологических решений для оптимизации бизнес-процессов и повышения эффективности операционной деятельности, диверсификация предлагаемых услуг с целью удовлетворения расширяющегося спектра потребностей клиентов, а также целенаправленная работа по формированию и поддержанию репутации надежного и профессионального партнера на рынке недвижимости. Важным элементом стратегии удержания лидерства является постоянный мониторинг и анализ конкурентной среды, позволяющий своевременно выявлять изменения рыночной конъюнктуры, прогнозировать потенциальные угрозы и возможности, а также проактивно адаптировать деятельность агентства к новым рыночным реалиям, что позволит «Гранд этаж» сохранить конкурентные преимущества и укрепить свои позиции на рынке в долгосрочной перспективе.

Фирма «21 век», демонстрирующая высокий, но не лидирующий показатель, должна ориентироваться на стратегию интенсивного роста и развития, направленную на увеличение рыночной доли и приближение к лидеру рынка. Реализация данной стратегии предполагает комплексный

подход, включающий следующие ключевые направления: активизацию маркетинговой деятельности и продвижения услуг с использованием современных инструментов и каналов коммуникации, расширение клиентской базы за счет привлечения новых сегментов потребителей и укрепления отношений с существующими клиентами, инвестиции в развитие человеческого капитала путем повышения квалификации сотрудников и развития их профессиональных компетенций, а также внедрение инновационных технологий и инструментов для оптимизации бизнес-процессов, автоматизации рутинных операций и повышения общей эффективности деятельности агентства. Такой многосторонний подход позволит фирме «21 век» динамично развиваться, укреплять свои конкурентные позиции и стремиться к лидерству на рынке недвижимости.

Агентствам «Жилком» и «МИР», занимающим промежуточное положение в конкурентной нише, целесообразно рассмотреть возможность реализации стратегии дифференциации. Эта стратегия, направленная на создание уникального предложения, позволит данным организациям выделиться на фоне конкурентов и укрепить свои позиции на рынке. В частности, целесообразно сосредоточиться на сегментации рынка недвижимости, которая подразумевает специализированный подход к определенным категориям клиентов.

Кроме того, развитие эксклюзивных услуг, ориентированных на удовлетворение конкретных потребностей потребителей, будет способствовать формированию устойчивого конкурентного преимущества. Активное формирование положительного имиджа компании также сыграет важную роль в повышении уровня доверия со стороны клиентов и укреплении репутации организаторов сделок. В совокупности, эти элементы стратегии помогут агентствам «Жилком» и «МИР» не только улучшить свои рыночные позиции, но и стать более значимыми игроками на динамичном рынке недвижимости.

Агентству «Правоград» настоятельно рекомендуется сосредоточить внимание на стратегии повышения операционной эффективности и оптимизации бизнес-процессов. В первую очередь, необходимо провести тщательный анализ внутренних недостатков с целью выявления причин низкого интегрального показателя результатов деятельности. На основании полученных данных следует разработать и реализовать ряд мероприятий, направленных на улучшение качества обслуживания клиентов, повышение уровня компетентности сотрудников, оптимизацию маркетинговых стратегий и модернизацию технологической инфраструктуры. Дополнительно важно внедрить систему мониторинга и оценки качества, а также эффективности реализуемых изменений, что позволит обеспечить устойчивый прогресс и динамичное развитие агентства в условиях конкурентной среды.

Оценка влияния юридической инфраструктуры на функционирование рынка недвижимости в Донецкой Народной Республике демонстрирует значительную роль, которую играет правовая база в обеспечении устойчивости и предсказуемости данного сектора экономики. Наличие четких правовых норм, механизмов защиты прав собственности и прозрачных процедур регистрации сделок создает основу для доверия между участниками рынка, что, в свою очередь, способствует активизации инвестиций и увеличению рыночной активности.

Функционирование рынка недвижимости становится более стабильным благодаря защищенности прав собственников и арендаторов, что помогает минимизировать риски правовых конфликтов. В условиях изменчивой рыночной конъюнктуры эффективные юридические механизмы позволяют участникам быстро адаптироваться к новым условиям, предугадывая потенциальные угрозы и возможности, что важно для агентств недвижимости, которые могут использовать волны законодательно новых подходов для укрепления своих позиций.

Тем не менее, недостатки в юридической инфраструктуре, такие как несоответствие законодательства современным требованиям рынка или сложности с правоприменением, могут подрывать доверие участников и

замедлять развитие сектора. В отсутствие надежных правовых механизмов, компании сталкиваются с трудностями в защите своих интересов, что может негативно сказаться на инвестиционном климате.

Таким образом, для достижения оптимального функционирования рынка недвижимости в Донецкой Народной Республике необходимо продолжать работу над совершенствованием юридической инфраструктуры путем разработки не только новых норм и правил, но и обучения участников рынка, что обеспечит более глубокое понимание правовых аспектов и улучшит взаимоотношения между всеми вовлеченными сторонами. Удачная реализация этой задачи будет способствовать укреплению позиций местных агентств недвижимости и созданию стабильной и привлекательной деловой среды для инвесторов и клиентов.

## **Выводы к разделу 2**

1. Рынок недвижимости Донецкой Народной Республики характеризуется неоднородной динамикой: при общей чувствительности к макроэкономическим условиям и затратам застройщиков сохраняются различия между сегментами (первичный/вторичный рынок, жилье/коммерческая недвижимость) и между территориями региона.

2. Проведенный анализ факторов спроса и предложения показал, что ключевыми драйверами выступают уровень доходов населения, доступность ипотечного кредитования, инфляционные ожидания, а также объемы ввода жилья и стоимость строительных ресурсов; ограничения предложения в краткосрочном периоде усиливают ценовые колебания.

3. Сопоставление ценовой динамики и объемов сделок подтверждает высокую зависимость рыночной активности от финансовых условий: ужесточение кредитования и рост ставок ведут к снижению числа сделок и увеличению сроков экспозиции объектов, тогда как смягчение условий стимулирует спрос и повышает ликвидность.

4. Оценка воздействия государственной поддержки (включая ипотечные программы и меры стимулирования строительства) показывает ее значимость для стабилизации рынка: при сохранении мер поддержки снижаются риски резкого падения спроса и расширяются возможности улучшения жилищных условий, однако формируются и риски ценовых диспропорций при недостаточном росте предложения.

5. Сценарное прогнозирование развития рынка позволило выделить варианты траекторий в зависимости от параметров регулирования, динамики ставок и скорости институциональной адаптации; при неблагоприятном сценарии возрастает вероятность дефицита предложения и снижения доступности жилья, при благоприятном – повышается устойчивость рынка и расширяется инвестиционная активность.

6. Анализ юридической инфраструктуры показал, что качество правовых процедур (регистрация прав, стандарты оформления и сопровождения сделок, снижение правовых рисков) напрямую влияет на транзакционные издержки и уровень доверия участников, а следовательно – на скорость оборота объектов и общую эффективность рынка.

7. Применение модели пяти сил М. Портера к рынку риелторских услуг выявило относительно высокую конкуренцию и зависимость агентств от репутационных и институциональных факторов; усиливается роль цифровых сервисов и прозрачных стандартов работы как инструментов дифференциации и удержания клиентов.

8. Сформированный профиль ведущих агентств недвижимости региона отражает их положение в конкурентной среде и показывает, что дальнейшее развитие сектора связано с повышением качества юридического сопровождения, внедрением цифровых решений и развитием клиентских сервисов, что в целом способствует росту прозрачности и предсказуемости сделок на рынке недвижимости.

Основные результаты данного раздела отражены в следующих публикациях автора [192, 193].

### Раздел 3

## СТРАТЕГИЯ ОПТИМИЗАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В ФУНКЦИОНИРОВАНИИ СФЕРЫ УСЛУГ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

### 3.1 Внедрение инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости

Внедрение инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости рассматривается в ряде современных исследований, охватывающих как цифровизацию правовых процессов, так и трансформацию институциональной среды.

Анализ последних источников показала, что вопросы цифровой трансформации юридической деятельности освещаются в работах Кожевникова С.А. [119] и Назарова Д.И. [120], где особое внимание уделяется применению технологий электронного документооборота и платформенных решений для автоматизации сделок с недвижимостью. Авторы подчеркивают значимость сокращения транзакционных издержек и повышения прозрачности операций.

Многие исследователи анализируют правовые аспекты применения блокчейн-технологий. Так, Михайлов А.С. [121] и Егорова Е.В. [122] рассматривают возможности создания децентрализованных реестров недвижимости, которые обеспечивают высокую степень достоверности правоустанавливающей информации и минимизируют риски мошенничества.

Проблематика искусственного интеллекта в юридической экспертизе недвижимости рассматривается в работах Смирновой Л.П. [123] и Кузнецовой И.М. [124]. Подчеркивается потенциал искусственного интеллекта в анализе юридической чистоты объектов, а также в прогнозировании правовых рисков на основе больших данных.

Исследования Громова Н.А. [125] и Лебедева И.В. [126] затрагивают внедрение LegalTech-платформ в практику сопровождения сделок с недвижимостью. Авторы акцентируют внимание на вопросах стандартизации юридических услуг и повышении доступности правовой помощи через цифровые сервисы.

Отдельное внимание уделяется правовым аспектам цифровых двойников и виртуальных объектов недвижимости (Сорокин Д.Ю. [127], Астахова Т.В. [128]). В этих работах рассматривается формирование нормативной базы для учета виртуальных активов, в том числе в метавселенных и цифровых платформах.

Ряд источников акцентирует внимание на реализации государственной политики цифровизации в правовой сфере, включая сферу недвижимости (Захаров В.А. [129], Чепурина М.А. [130]). Указывается на нормативные пробелы и необходимость модернизации законодательства в части регулирования электронных сделок.

Практические кейсы внедрения цифровых технологий на рынке недвижимости рассматриваются в аналитических обзорах и отчетах (Росреестр [131], Национальная ассоциация участников рынка недвижимости – НАУРР [132]). Представлены примеры внедрения ЭЦП, цифровых платформ регистрации и систем межведомственного взаимодействия.

Влияние инновационных технологий на трансформацию профессиональной деятельности юристов в сфере недвижимости изучается в работах Павловой Е.С. [133] и Трошиной В.И. [134]. Поднимаются вопросы цифровой грамотности, новых компетенций и переосмысления роли юриста в цифровой среде.

Источники по международному опыту (Ivanova T. [135], Roberts P. [136]) позволяют сравнить российскую практику с правовыми механизмами США, ЕС и Китая, где широко используются смарт-контракты и интеграция юридических баз в цифровую инфраструктуру.

Философско-правовые и этические аспекты цифровизации юридических процессов анализируются в трудах Мельникова А.В. [137] и Савельева И.А. [138], где обсуждается проблема цифрового суверенитета, приватности и автономии правового субъекта в условиях цифровой среды.

Проведенные исследования публикаций научного сообщества позволили в рамках диссертационной работы выдвинуть гипотезу: внедрение инновационных технологий способно повысить эффективность юридического сопровождения сделок с недвижимостью и изменить архитектуру правовой инфраструктуры, потребовав новых институциональных и нормативных решений. Для ее доказательства следует изучить несколько взаимосвязанных научных направлений эффективности цифровых решений в сопровождении сделок, трансформации правовой инфраструктуры, институциональных изменений и нормативного реагирования в контексте социокультурных и этических аспектов.

Исследования эффективности цифровых решений в сопровождении сделок фокусируются на применении блокчейн-технологий для обеспечения прозрачности, неизменности и надежности данных о правах собственности; смарт-контрактов для автоматизации условий сделок и исполнения обязательств без участия посредников; электронной подписи и удаленной идентификации для юридически значимого взаимодействия между сторонами сделки. Результаты эмпирических исследований показывают сокращение сроков регистрации, снижение издержек и повышение безопасности операций.

Цифровизация приводит к смещению традиционных границ юридической профессии и требует адаптации правовых институтов, поскольку появляется новая архитектура правовых отношений, где ключевую роль играют платформы, цифровые регистры и автоматизированные системы; обсуждаются новые формы собственности, включая токенизацию активов (например, долевое участие в недвижимости через NFT); возникает необходимость в правовом регулировании искусственного интеллекта и его

алгоритмов, используемых в заключении сделок (верификация условий или выявление рисков).

Технологическая трансформация требует соответствующей правовой модернизации в исследованиях моделей регуляторных песочниц, тестирующих новые цифровые практики в ограниченном правовом пространстве; формировании предложения по обновлению законодательства по расширению понятий правосубъектности, признание юридической силы алгоритмов, пересмотр функций нотариата и госрегистраторов; анализе кейсов международного опыта по применению блокчейна в реестрах недвижимости в Швеции, Эстонии, ОАЭ и др.

Восприятие цифровых инноваций участниками рынка обусловлено уровнем доверия к автоматизированным юридическим решениям, готовности профессионального сообщества к освоению новых технологий, вопросами кибербезопасности и защиты персональных данных.

Таким образом, исследования [139-148] подтверждают, что внедрение инновационных технологий в юридическое сопровождение сделок с недвижимостью ведет не только к повышению операционной эффективности, но и затрагивает фундаментальные аспекты правовой системы, требуя разработки новых нормативных механизмов, институциональных структур и профессиональных компетенций.

Как следствие, внедрение инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости представляет собой актуальное и перспективное научное направление на стыке права, цифровых технологий и управления недвижимостью.

Выделены векторные уровни научной новизны данного направления исследований (табл. 3.1) – концептуальный, методологический, организационно-практический, технологический, оценочный и рефлексивный.

Таблица 3.1 – Уровни научной новизны\* к разработке внедрения инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости

Уровни	Вектор научной новизны
Концептуальный уровень	Разработка нового подхода к трансформации юридической практики в сфере недвижимости через синтез правовых институтов и цифровых платформ (LegalTech, PropTech, Smart Contracts).
Методологический уровень	Обоснование целостной методологической модели цифровизации юридических процессов с применением системного, институционального и технико-правового подходов.
Организационно-практический уровень	Формирование организационно-экономического механизма адаптации юридической инфраструктуры рынка недвижимости к условиям цифровой трансформации.
Технологический уровень	Предложение авторской классификации инновационных технологий (Legal AI, блокчейн-реестры, цифровая биометрия) и оценка их правовой эффективности в сопровождении сделок.
Оценочный уровень	Разработка индикаторов (KPI) правового качества и безопасности цифровых сделок с недвижимостью с использованием машинного анализа данных.
Рефлексивный уровень	Критический анализ рисков правовой неопределенности при применении технологий искусственного интеллекта и смарт-контрактов в юридической практике, разработка механизмов их правовой легитимации.

\* предложено автором

Исследование внедрения инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости предлагает новое теоретико-прикладное видение цифровой трансформации юридической практики на рынке недвижимости как системной реконструкции правовой среды на основе платформенных и децентрализованных архитектур и обосновывает, что переход к LegalTech 2.0 требует изменений юридических технологий и пересмотра роли юриста как эксперта в области цифрового управления рисками и протокольного мышления.

Рынок недвижимости представляет собой одну из наиболее зарегулированных сфер, требующих комплексного юридического сопровождения. В условиях цифровой трансформации возникает объективная необходимость в пересмотре инструментов и механизмов юридической практики. Инновационные технологии, включая LegalTech, искусственный интеллект, блокчейн и смарт-контракты, открывают новые возможности повышения эффективности, снижения транзакционных издержек и повышения доверия участников рынка.

В качестве научной новизны диссертации сформирован механизм внедрения инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости. Его разработка основана на диагностике специфических потребностей субъектов рынка недвижимости (табл. 3.2).

Инновационные технологические решения по направлениям потребностей в рамках механизма основаны на электронном документообороте и цифровой подписи, институциональной интеграции инноваций в правовую практику, адаптации профессионального сообщества и обучения, оценке эффективности и процессах обратной связи.

Таблица 3.2 - Диагностика специфических потребностей субъектов рынка недвижимости

Участник	Специфические потребности
Государственные органы (Росреестр, МФЦ, кадастровые палаты)	Упрощение процедур регистрации, повышение прозрачности и снижение коррупционных рисков.
Юридические компании	Автоматизация рутинных операций, правовой анализ рисков, конкурентоспособность услуг.
Девелоперы и агентства недвижимости	Снижение временных затрат на сделки, минимизация правовых споров.
Частные потребители	Простота и безопасность оформления прав, доступ к юридическим консультациям.
Разработчики цифровых решений	Правовая определенность, доступ к правовой инфраструктуре, регулирование LegalTech.

Внедрение инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости требует системного подхода, опирающегося на диагностику потребностей, технологическую адаптацию, институциональную интеграцию и развитие цифровых компетенций. Разработанный механизм внедрения инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости (рис. 3.1) позволяет реализовать потенциал цифровизации, обеспечивая баланс интересов всех участников рынка и повышение правовой устойчивости сделок.

Механизм включает в себя совокупность взаимосвязанных и логически последовательных этапов, направленных на обеспечение системного и адаптивного подхода к формированию и реализации стратегий развития в контексте рынка.

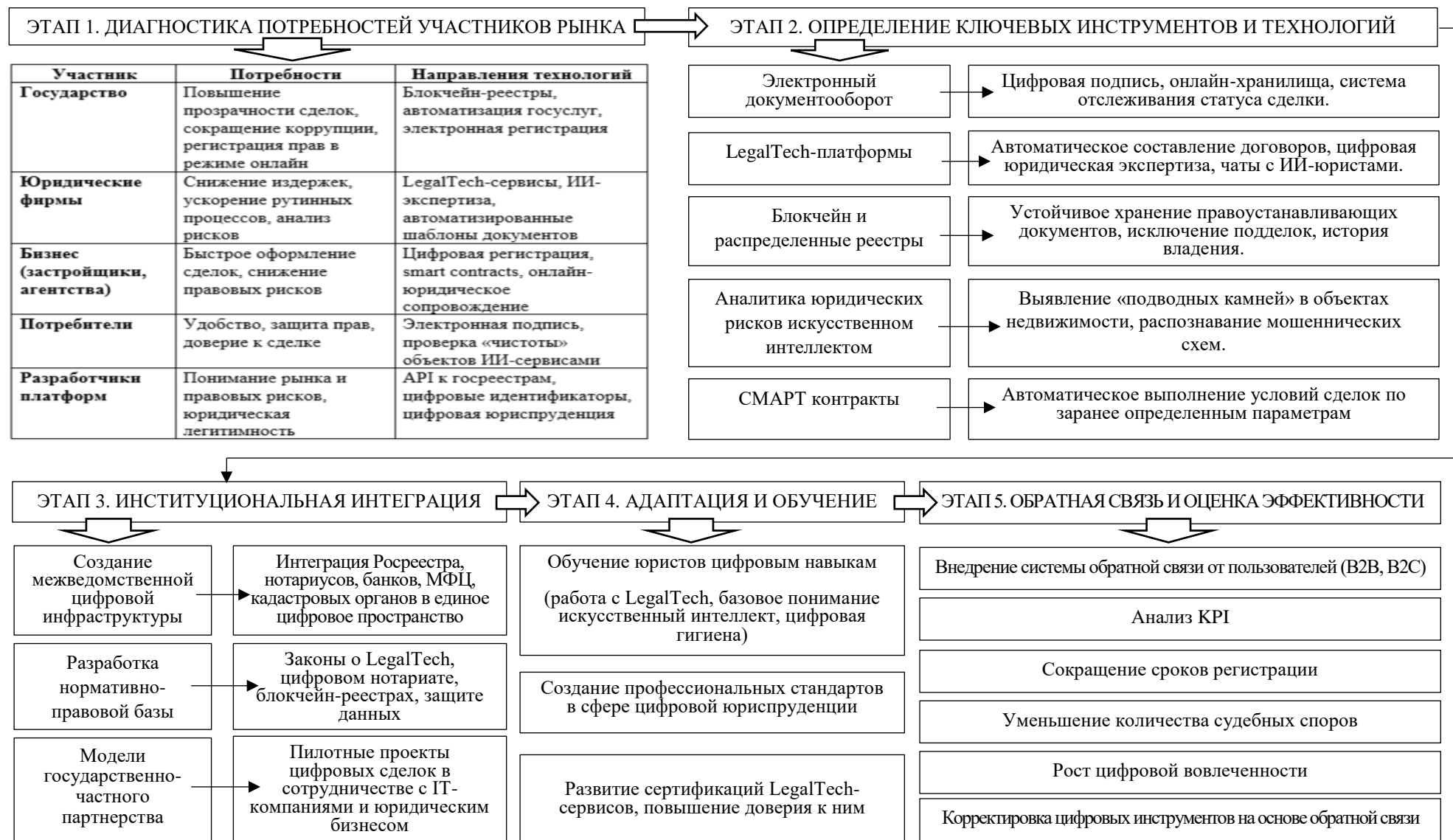


Рисунок 3.1 – Механизм внедрения инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости (разработано автором)

Основными этапами данного механизма являются: диагностика потребностей участников рынка, определение ключевых инструментов и технологий, институциональная интеграция, адаптация и обучение, формирование системы обратной связи, а также последующая оценка эффективности реализованных мероприятий и подходов.

Первоначальный этап диагностики потребностей участников рынка играет ключевую роль в формировании устойчивой и релевантной модели взаимодействия всех субъектов рыночных отношений. Проведение комплексного анализа позволяет с высокой степенью достоверности выявить приоритеты, интересы и специфические запросы различных категорий участников, включая девелоперов, инвесторов, потребителей и представителей органов регулирования. В зависимости от структуры и характеристик конкретного сегмента, например рынка недвижимости, осуществляется идентификация детерминирующих факторов, влияющих на поведение субъектов, что, в свою очередь, обеспечивает возможность обоснованного выбора и внедрения наиболее эффективных, адаптированных к условиям и целям рынка технологий и управленческих инструментов.

На современном этапе цифровизации государственного управления особую актуальность приобретает потребность государства в обеспечении прозрачности всех юридически значимых сделок, минимизации коррупционных рисков, а также переходе к полному электронному взаимодействию в сфере регистрации прав. Указанные задачи обуславливают необходимость системного внедрения передовых цифровых решений, включая технологии блокчейн-реестров, обеспечивающих неизменность и верифицируемость данных, системы автоматизации государственных услуг, позволяющие исключить человеческий фактор и повысить операционную эффективность, а также механизмы электронной регистрации прав, способствующие ускорению процессов и улучшению качества обслуживания. Подобные технологии являются важнейшими элементами цифровой

трансформации институциональной среды, формируя основу для доверия и прозрачности в сфере регулирования имущественных отношений.

Юридическое сообщество, в частности частные юридические фирмы и консалтинговые структуры, сталкивается с необходимостью снижения транзакционных издержек, оптимизации внутренних бизнес-процессов и обеспечения более высокой производительности в условиях растущей конкуренции. Для достижения этих целей целесообразно внедрение LegalTech-сервисов, которые автоматизируют рутинные задачи, повышают точность правового анализа и сокращают временные затраты на подготовку документации. Применение искусственного интеллекта в форме юридической экспертизы (AI Legal Review), использование интеллектуальных алгоритмов в анализе рисков, а также внедрение шаблонных генераторов документов позволяет повысить юридическую эффективность и конкурентоспособность практики.

Девелоперы и агентства недвижимости, как специфическая категория участников рынка, ориентированы на ускорение процедур оформления сделок и снижение правовых и регуляторных рисков, сопровождающих деятельность в условиях сложной правовой среды. В связи с этим особое значение приобретает интеграция технологий цифровой регистрации, внедрение интеллектуальных (СМАРТ) контрактов, позволяющих автоматизировать исполнение условий сделки, а также развитие онлайн-юридического сопровождения, обеспечивающего непрерывную поддержку в реальном времени. Данные инструменты позволяют не только сократить сроки заключения сделок, но и повысить юридическую защищенность всех сторон.

Потребители в качестве физических лиц, принимающих участие в сделках с недвижимостью, в первую очередь, ориентированы на удобство, безопасность и защищенность своих прав. Повышение уровня доверия к цифровым форматам сделок возможно за счет широкого применения электронной подписи, обеспечивающей юридическую значимость документов, а также использования сервисов на базе искусственного

интеллекта для проверки легальности объектов недвижимости, их регистрационного статуса и наличия юридических ограничений. Данные инструменты формируют цифровую культуру правового поведения и способствуют росту доверия к институциональной инфраструктуре рынка.

Разработчики цифровых платформ, обеспечивающих функционирование юридических и сервисных компонентов на рынке недвижимости, в свою очередь заинтересованы в получении достоверных данных о состоянии правовой среды, а также в понимании механизмов регулирования и правовых рисков. Эффективным решением для них является внедрение программных интерфейсов (API), обеспечивающих доступ к государственным реестрам, использование цифровых идентификаторов субъектов сделок и развитие технологий цифровой юриспруденции, позволяющих автоматизировать и формализовать юридически значимые действия в электронном формате.

Определение ключевых цифровых инструментов и технологий, подлежащих внедрению в правоприменительную практику, должно базироваться на системной интеграции таких решений, как электронный документооборот, LegalTech-платформы, технологии блокчейн и распределенных реестров, а также систем анализа юридических рисков с использованием искусственного интеллекта. Особое внимание следует уделить внедрению SMART контрактов, обеспечивающих автоматическое выполнение обязательств и формирующих цифровую среду доверия.

На этапе институциональной интеграции требуется формирование межведомственной цифровой инфраструктуры, предполагающей тесную координацию и объединение информационных систем Росреестра, нотариальных органов, банковских учреждений, многофункциональных центров (МФЦ), а также кадастровых организаций в единое цифровое пространство. Данный этап включает также разработку и принятие нормативно-правовых актов, регулирующих функционирование цифровых платформ, законов о LegalTech, цифровом нотариате, блокчейн-реестрах,

защите персональных данных и юридически значимом электронном взаимодействии. Важным направлением выступает создание моделей государственно-частного партнерства, основанных на реализации пилотных проектов цифровых сделок в рамках сотрудничества между государственными структурами, IT-компаниями и юридическим бизнесом.

Этап адаптации и обучения специалистов предполагает развитие компетенций юридического сообщества в сфере цифровых технологий, включая обучение юристов базовым и углубленным цифровым навыкам, пониманию принципов функционирования систем искусственного интеллекта, соблюдению норм цифровой гигиены, а также формированию профессиональных стандартов в области цифровой юриспруденции. Важным направлением является создание системы сертификации LegalTech-сервисов, направленной на повышение доверия со стороны пользователей и институциональных клиентов.

Реализация этапа обратной связи и оценки эффективности внедренных цифровых решений предполагает построение комплексной системы мониторинга, включающей механизмы получения обратной связи от различных категорий пользователей (B2B, B2C), анализ ключевых показателей эффективности (KPI) сокращения сроков регистрации, снижения количества судебных споров, роста цифровой вовлеченности субъектов рынка. На основании полученных данных осуществляется корректировка инструментов, обеспечение их гибкости и соответствия изменяющимся требованиям рынка и законодательства.

Таким образом, предложенный механизм внедрения инновационных цифровых технологий в юридическую практику, функционирующую в рамках рынка недвижимости, включает пять ключевых этапов: диагностику потребностей, выбор и внедрение технологий, институциональную интеграцию, обучение специалистов и реализацию механизма мониторинга и совершенствования. Комплексная реализация данного механизма может служить основанием для разработки организационно-экономического

инструментария оптимизации юридической инфраструктуры и повышения эффективности оказания услуг в сфере недвижимости.

### **3.2 Организационно-экономический механизм оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости**

Формирование организационно-экономического механизма оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости касается ряда аспектов пересечения права, экономики и управления в условиях цифровой трансформации и повышения требований к качеству юридического сопровождения сделок с недвижимостью.

Актуальность формирования организационно-экономического механизма оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости обусловлена совокупностью факторов, отражающих как внутренние изменения в структуре рынка, так и внешние вызовы, связанные с цифровой трансформацией, усложнением правовых процедур и ростом требований к качеству юридического сопровождения.

Современный рынок недвижимости демонстрирует устойчивую тенденцию к увеличению объема сделок, включая как куплю-продажу, так и арендные, инвестиционные и девелоперские проекты. Сопровождающая эти процессы правовая среда становится все более сложной, что выражается в многообразии правовых форм собственности, участии множества субъектов с разными интересами и требованиями к соблюдению юридических и технических регламентов. Усложнение сделок повышает риски юридической незащищенности, как для участников B2C-сегмента (физических лиц), так и для корпоративных клиентов, особенно в условиях недостаточной

прозрачности, фрагментарности правовой информации и медленного обновления институциональной базы.

На этом фоне обостряется потребность в системной модернизации юридической инфраструктуры, обеспечивающей не только нормативно-правовую, но и организационно-экономическую поддержку участников рынка. Оптимизация такой инфраструктуры требует интеграции цифровых технологий (LegalTech, блокчейн, СМАРТ контракты), создания эффективных моделей взаимодействия между государством и частным сектором, а также повышения квалификации юридических специалистов с ориентацией на цифровые компетенции.

Следовательно, актуальность данной проблемы предопределяется необходимостью перехода от фрагментарных решений к комплексному организационно-экономическому механизму, способному обеспечить юридическую устойчивость, снижение транзакционных издержек и повышение доверия к сделкам на рынке недвижимости в условиях цифровой экономики.

Проблематика оптимизации юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости представляет собой междисциплинарное направление, охватывающее вопросы правового регулирования, организационно-экономического управления, институционального развития и цифровизации. В научной литературе формируется подход к рассмотрению юридической инфраструктуры как неотъемлемой части институциональной среды, обеспечивающей правовую безопасность, снижение транзакционных издержек и повышение инвестиционной привлекательности сектора недвижимости [149, 151, 155].

Современные исследования подчеркивают значимость создания эффективного организационно-экономического механизма, способного адаптироваться к условиям цифровой трансформации и правовой неопределенности [150, 152, 153]. Такие механизмы предполагают интеграцию правовых, финансовых и управленческих компонентов,

направленных на снижение рисков и повышение прозрачности операций с недвижимостью [154, 157].

Особое внимание уделяется правовой инфраструктуре сделок с недвижимым имуществом, включая регистрацию прав, нотариальное сопровождение, деятельность кадастровых и оценочных структур [158, 159, 161]. Важной задачей в рамках оптимизации является цифровизация юридических процессов, включая внедрение электронных реестров, блокчейн-технологий и автоматизированных систем документооборота [156, 162, 164].

В ряде работ рассматриваются институциональные барьеры и регуляторные ловушки, сдерживающие развитие юридической инфраструктуры в сфере недвижимости, особенно в регионах с недостаточным уровнем административной поддержки [160, 165]. В то же время подчеркивается роль партнерства государства и частного сектора в формировании устойчивой модели управления правовыми аспектами недвижимости [163, 166].

Научная дискуссия охватывает также международный опыт регулирования, в том числе европейские и азиатские модели правового обеспечения сделок с недвижимостью, где приоритет отдается цифровым платформам, автоматизированным юридическим сервисам и прозрачной судебной практике [167, 168].

Вышеизложенное позволяет сделать заключение, что анализ последних источников демонстрирует растущий интерес к теме формирования сбалансированного организационно-экономического механизма, способного обеспечить правовую устойчивость и институциональную эффективность функционирования сферы услуг на рынке недвижимости.

Целью разработки организационно-экономического механизма (рис 3.2), обеспечивающего оптимизацию юридической инфраструктуры в сфере недвижимости является повышение эффективности, прозрачности и правовой устойчивости функционирования рынка недвижимости за счет интеграции правовых, управленческих и экономических инструментов, направленных на

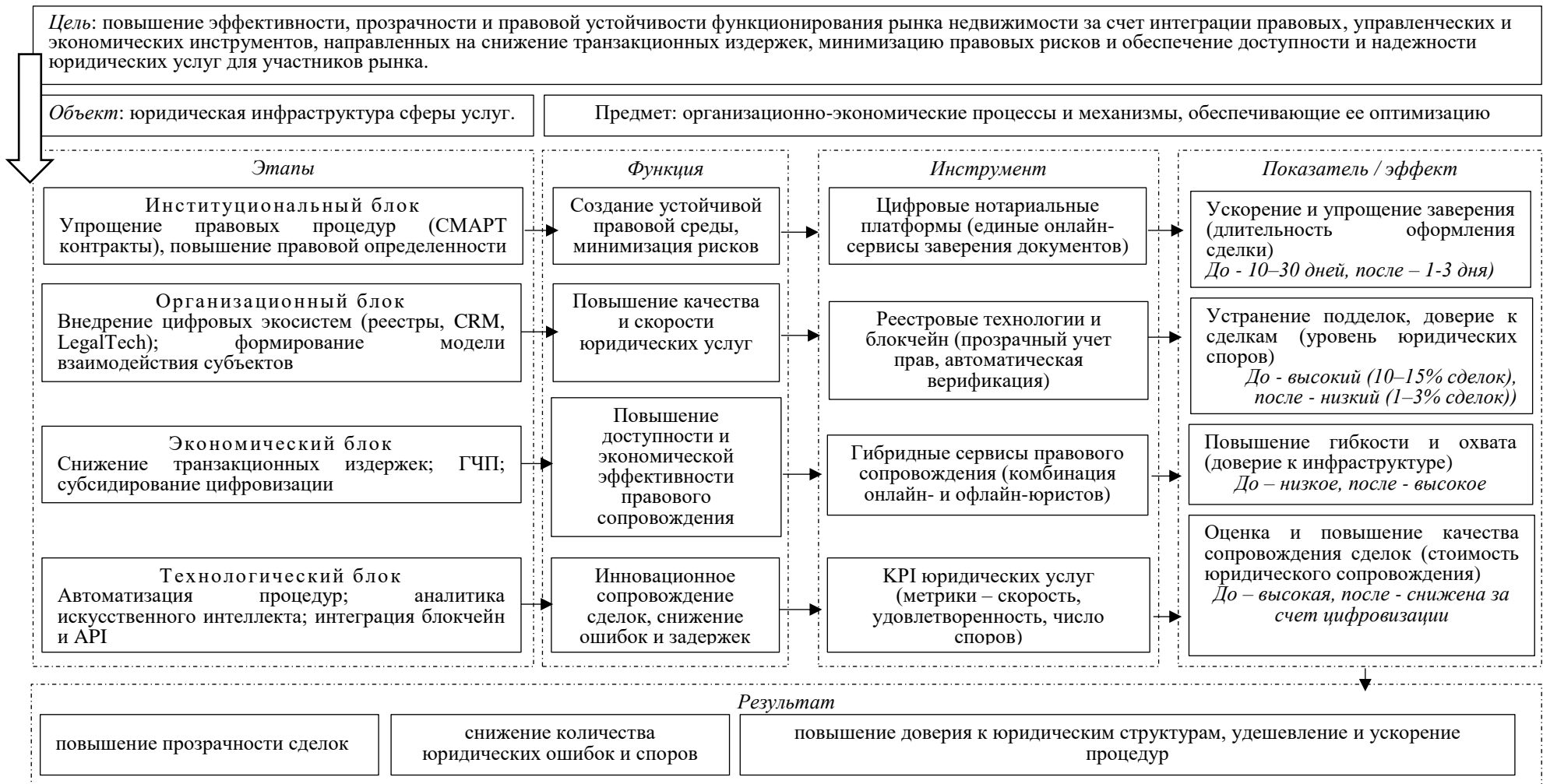


Рисунок 3.2 – Организационно-экономический механизм оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости (разработано автором)

снижение транзакционных издержек, минимизацию правовых рисков и обеспечение доступности и надежности юридических услуг для участников рынка.

Объектом механизма является юридическая инфраструктура сферы услуг, предметом – организационно-экономические процессы и механизмы, обеспечивающие ее оптимизацию.

Теоретико-методологические основы предлагаемого механизма охватывают многоуровневую структуру юридической инфраструктуры, включающей как традиционные элементы – нотариат, юридические фирмы, регистрационные органы, так и современные цифровые платформы, обеспечивающие функциональность правовых процессов на базе принципов системности, стратегического целеполагания, ориентации на результат, адаптивности к изменениям, прозрачности, правовой определенности, институциональной согласованности, технологической и социальной инновационности, партнерства и активного участия всех заинтересованных сторон. Данные принципы формируют концептуальную основу механизма, направленного на повышение эффективности правового регулирования и качества юридических услуг, обеспечение устойчивости и конкурентоспособности юридической среды в условиях цифровой трансформации.

Организационно-экономический механизм в данной модели рассматривается как сложная, динамичная и взаимосвязанная система, включающая в себя ключевые элементы – цели, субъекты, ресурсы, процессы, инструменты и результаты. Он обеспечивает системный, междисциплинарный подход к управлению и координации юридических и экономических аспектов в сфере услуг на рынке недвижимости. Его проектирование осуществляется на основе четко сформулированных целей, направленных на достижение конкретных, измеримых и социально значимых результатов, включая сокращение временных и финансовых издержек, оптимизацию процедур регистрации, повышение степени правовой защищенности участников сделок.

Важной характеристикой механизма является его гибкость и способность к оперативной адаптации к изменениям во внешней среде – изменения законодательства, рыночной конъюнктуры, технологических трендов или пользовательских запросов.

Создание и функционирование механизма должно базироваться на принципах открытости процессов, обеспечения равного доступа к информации, соблюдения норм действующего законодательства, что в совокупности способствует формированию доверительной среды, снижению юридических рисков и росту легитимности процедур. Все элементы механизма должны быть согласованы между собой и ориентированы на рациональное использование ресурсов с максимальной эффективностью при минимальных затратах. Внедрение механизма должно происходить в тесной увязке с существующей институциональной архитектурой и нормативно-правовым полем, при этом не нарушая действующих норм, а, напротив, дополняя и развивая юридическую инфраструктуру в сторону большей эффективности и технологической зрелости. Применение цифровых решений в рамках механизма выступает неотъемлемым элементом его модернизации, позволяя трансформировать традиционные процедуры, сократить бюрократическую нагрузку и повысить уровень автоматизации.

Особое внимание уделяется учету интересов всех ключевых участников рынка недвижимости – государства как регулятора и гаранта правового порядка, бизнеса как активного субъекта сделок и инвестиций, профессиональных сообществ как носителей экспертных знаний, а также граждан как конечных пользователей юридических услуг. Такая многосубъектная модель позволяет реализовать принципы инклюзивности и справедливости в правовом регулировании, обеспечить долгосрочную устойчивость механизма и его восприимчивость к обратной связи от практики.

Реализация механизма строится на интеграции трех методологических подходов – институционального, системного и цифрового, каждый из которых

придает определенную направленность и структурную завершенность проектируемой модели.

Институциональный подход рассматривает юридическую инфраструктуру как совокупность взаимосвязанных формальных институтов (законодательства, нормативных актов, государственных структур, судов) и неформальных норм (профессиональной этики, правовой культуры, деловой практики), которые регулируют поведение участников рынка недвижимости и определяют допустимые рамки правовых взаимодействий. Он подчеркивает значение нормативной базы, процедур обеспечения и защиты прав собственности, механизмов разрешения споров, роли государства в обеспечении правового порядка и минимизации транзакционных издержек. Применение данного подхода выражается в детальном анализе институциональных барьеров, совершенствовании нормативно-правовой среды, реформировании процедур регистрации, а также развитии ключевых институтов – нотариата, кадастровой службы, судопроизводства и цифровых правовых платформ.

Системный подход предполагает трактовку организационно-экономического механизма как целостной, иерархически организованной системы, в которую интегрированы правовые, экономические, управленческие, информационные и технологические компоненты. Он ориентирован на определение функций каждого элемента в общей структуре, построение эффективных взаимосвязей между государственными органами, частными юридическими организациями, профессиональными объединениями и конечными пользователями, управление потоками правовой информации, распределением ресурсов и ответственностей. Системный подход позволяет выявить структурные узлы взаимодействия, оптимизировать архитектуру юридических процессов, повысить управляемость и предсказуемость функционирования механизма.

Цифровой подход акцентирует внимание на использовании цифровых технологий электронных реестров, интеллектуальных систем анализа

документов, блокчейн, SMART контрактов, для повышения эффективности, прозрачности и доступности юридической инфраструктуры в сфере недвижимости. Его применение реализуется путем внедрения автоматизированных систем регистрации прав и сделок, цифровизации документооборота и нотариальных процедур, использования электронных платформ для доступа к юридическим услугам, повышения уровня кибербезопасности и защиты персональных данных.

Таким образом, институциональный подход задает нормативно-правовые рамки функционирования механизма, системный – логическую и организационную структуру, а цифровой – технологическую основу его реализации и развития. Их сочетание позволяет достичь высокой степени синергии, сформировать комплексную, устойчивую и масштабируемую модель управления юридической инфраструктурой в сфере недвижимости.

Разработанный механизм опирается на всесторонний анализ текущего состояния правовой инфраструктуры, выявление основных рисков и барьеров, включая чрезмерную бюрократизацию процедур, цифровое неравенство, фрагментарность предоставления юридических сервисов, а также проблемы, связанные с правовой и технологической непрозрачностью сделок. В качестве эмпирической базы используются данные о средней продолжительности оформления сделок, количестве судебных споров, уровне удовлетворенности потребителей юридических услуг, что позволяет сформировать обоснованные выводы и предложения по совершенствованию механизма.

Основными элементами механизма являются институциональный блок по упрощению процедур, повышению правовой определенности, регламентации SMART контрактов; организационный блок по внедрению цифровых экосистем (реестров, CRM, LegalTech), сервис-ориентированной модели взаимодействия субъектов; экономический блок по снижению транзакционных издержек, стимулированию частно-государственного партнерства; технологический блок по автоматизации рутинных юридических

процедур, интеграции решений искусственного интеллекта для анализа рисков.

Инструментами реализации механизма являются цифровые нотариальные платформы, реестровые технологии и блокчейн, гибридные сервисы правового сопровождения (онлайн и офлайн), КРІ и индикаторы эффективности юридических услуг на рынке недвижимости. Результатами от внедрения механизма являются повышение прозрачности сделок, снижение количества юридических ошибок и споров, повышение доверия к юридическим структурам, удешевление и ускорение процедур.

Разработка механизмов внедрения инновационных цифровых технологий в юридическую практику и организационно-экономического по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости позволяют обосновать стратегические решения по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости.

Формирование организационно-экономического механизма оптимизации юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости позволяет сделать ряд умозаключений, поскольку исследование является актуальным направлением междисциплинарных исследований, обусловленным ростом цифровой трансформации, усложнением правовых процедур и повышением требований к качеству юридического сопровождения сделок.

Современный рынок недвижимости характеризуется ростом объема и сложности сделок, участием множества субъектов с различными интересами, что усиливает правовые риски и требует повышения прозрачности и юридической устойчивости.

Существующая юридическая инфраструктура демонстрирует фрагментарность, нормативную инерцию и недостаточную цифровую зрелость, что обостряет необходимость системной модернизации с учетом институциональных, организационных и технологических факторов.

Разработанный организационно-экономический механизм направлен на повышение эффективности, прозрачности и устойчивости функционирования юридической инфраструктуры посредством интеграции цифровых технологий (LegalTech, блокчейн, СМАРТ-контракты), организационных решений и экономических стимулов.

Теоретико-методологической основой механизма выступает сочетание институционального, системного и цифрового подходов, обеспечивающих нормативную определенность, логическую структурность и технологическую адаптивность управления юридической сферой в условиях цифровой экономики.

Ключевыми элементами механизма являются институциональный блок (упрощение процедур и правовая определенность), организационный блок (цифровая экосистема юридических сервисов), экономический блок (снижение транзакционных издержек, развитие ГЧП), технологический блок (автоматизация, ИИ-решения).

Инструментарий механизма включает цифровые нотариальные платформы, электронные реестры, гибридные юридические сервисы, системы оценки эффективности и правовой прозрачности, что позволяет обеспечить сокращение издержек, рост доверия к сделкам и снижение юридических рисков.

Практическая реализация механизма требует согласования с институциональной архитектурой и законодательства, а также учета интересов всех ключевых участников рынка: государства, бизнеса, профессиональных сообществ и граждан, что способствует формированию устойчивой, инклюзивной и технологически развитой правовой среды в сфере недвижимости.

### **3.3 Стратегические решения по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости**

Современный рынок недвижимости представляет собой один из ключевых секторов экономики, характеризующийся высокой степенью правовой регламентации, многообразием участников и значительным объемом транзакций. В условиях цифровизации, пространственной трансформации и реформирования государственного управления возрастает значимость правового обеспечения устойчивого и прозрачного функционирования сферы услуг, связанных с недвижимым имуществом. Особенно остро встает вопрос оптимизации юридической инфраструктуры, способной обеспечить законность, эффективность и предсказуемость операций в данной сфере.

Юридическая инфраструктура рынка недвижимости включает совокупность правовых норм, регламентирующих оборот объектов недвижимости, а также институты, обеспечивающие реализацию этих норм: кадастровый учет, регистрацию прав, нотариальные и юридические услуги, разрешительные и контрольные механизмы. Эффективное функционирование этой инфраструктуры позволяет снизить транзакционные издержки, минимизировать риски участников сделок и повысить инвестиционную привлекательность регионов.

Особую актуальность данная тема приобретает в контексте интеграции новых территорий, присоединенных к Российской Федерации, в единую правовую, экономическую и институциональную среду. Эти регионы находятся на стадии активной трансформации правовой системы, включая гармонизацию имущественных прав, формирование кадастровых и регистрационных систем, а также развитие сервисной инфраструктуры. В условиях нормативной неопределенности, дефицита квалифицированных юридических кадров и отсутствия единой инфраструктурной базы становится

критически важным выработка стратегических решений по поэтапной оптимизации правовой среды в сфере недвижимости.

Переход к целостному правовому пространству требует как адаптации федерального законодательства с учетом региональных особенностей, так и внедрения цифровых платформ, обеспечивающих дистанционное взаимодействие с государственными и частными юридическими сервисами. Это создает предпосылки для разработки стратегической модели юридической инфраструктуры, учитывающей как специфику переходных регионов, так и общероссийские тренды институционального развития.

Таким образом, исследование стратегических решений в области оптимизации юридической инфраструктуры на рынке недвижимости, в том числе в новых присоединенных субъектах Российской Федерации, является важной научной и практической задачей. Оно способствует формированию правовой среды, обеспечивающей доверие, устойчивость и инклюзивность экономических процессов, а также ускоренную интеграцию территорий в общенациональную систему сервисной экономики.

Исследование стратегических решений в области юридической инфраструктуры требует опоры на междисциплинарную научную базу, включающую работы в области права, экономики, государственного управления и регионального развития.

Фундаментальные теоретические подходы к понятию юридической инфраструктуры и ее роли в экономических процессах представлены в трудах таких исследователей, как Н.И. Матузов и А.В. Малько, подчеркивающих значимость правовых механизмов в обеспечении социальной и экономической устойчивости [169]. Понятие институциональной среды и ее правовых компонентов рассмотрено в работах Д.Н. Фролова [170], где акцент делается на юридическую составляющую как инструмент снижения неопределенности в рыночных отношениях.

Специфику правового регулирования рынка недвижимости раскрывают Л.А. Андреева и Е.А. Сухорукова [171], акцентируя внимание на

необходимости системного подхода к развитию правовых механизмов, в том числе в сфере регистрации прав и кадастрового учета. Аналогичные аспекты поднимаются в работах В.В. Беспаловой [172] и Ю.К. Толстого [173], где обосновывается связь между эффективностью правового регулирования и инвестиционной привлекательностью недвижимого сектора.

Актуальные проблемы юридической поддержки сделок с недвижимостью в условиях цифровизации поднимаются в исследованиях Н.С. Колесниковой [174], М.В. Ермолаевой [175], где подчеркивается роль электронных реестров, смарт-контрактов и цифровых платформ в повышении эффективности правовой инфраструктуры.

Роль стратегического управления в сфере юридического сопровождения рынка недвижимости раскрыта в работах О.А. Егорова [176], В.Ю. Казакова [177], где исследуется необходимость стратегической интеграции правовых, управленческих и цифровых решений. Особое внимание уделяется региональному аспекту, в частности – необходимости адаптации правовой инфраструктуры к условиям новых территорий, присоединенных к России, что отражено в публикациях И.В. Павловой [178], Л.В. Шкурко [179] и В.М. Махота [180].

В контексте пространственного развития и государственной политики в отношении правового сопровождения инфраструктурных проектов необходимо выделить исследования В.В. Лаптева [181] и С.А. Никулина [182], которые рассматривают правовую модернизацию как часть государственной стратегии развития регионов.

Отдельные работы посвящены вопросам правовой гармонизации на новых территориях: Т.М. Шевченко [183], П.Е. Добрынин [184] и А.Л. Ходжаев [185] анализируют вызовы и перспективы формирования единого правового пространства в условиях присоединения новых субъектов.

Существенный вклад в осмысление правового аспекта предоставления услуг в сфере недвижимости вносят публикации на пересечении права и экономики: А.Н. Аузан [186], Н.И. Клейнер [187], которые акцентируют

внимание на необходимости синергии правовых и институциональных механизмов для устойчивого развития сервисной экономики.

Дополнительно в качестве аналитической базы в исследовании использованы официальные аналитические материалы, подготовленные профильными государственными органами, в частности — Министерством экономического развития Российской Федерации и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [188]. Данные источники представляют собой важный эмпирический компонент, отражающий государственные стратегические ориентиры, тенденции и приоритеты в развитии правовой инфраструктуры, обеспечивающей функционирование рынка недвижимости.

В докладах Минэкономразвития РФ акцент сделан на необходимости комплексной трансформации нормативно-правового и институционального регулирования оборота недвижимости, включая совершенствование механизмов регистрации прав, унификацию кадастрового учета, повышение прозрачности процедур оказания государственных и муниципальных услуг в данной сфере. Также подчеркивается значимость интеграции цифровых решений в процессы правового сопровождения сделок, что обусловлено задачами повышения эффективности взаимодействия между государством, бизнесом и гражданами.

В документах Росреестра, в свою очередь, зафиксированы ключевые направления развития правовой инфраструктуры, включая создание единой цифровой платформы имущественного комплекса, автоматизацию процедур межведомственного обмена данными, внедрение элементов искусственного интеллекта и машинного анализа в процессы правовой экспертизы. Особое внимание уделено вопросам снижения административных барьеров, сокращения сроков регистрации прав и кадастрового учета, а также внедрению механизмов проактивных услуг.

Таким образом, рассматриваемые государственные доклады и аналитические обзоры формируют концептуальную основу для

стратегического осмысления и научной интерпретации процессов, направленных на оптимизацию юридической инфраструктуры в сфере недвижимости. Они позволяют выявить как общенациональные приоритеты, так и региональные особенности, включая вызовы, возникающие при интеграции новых территорий в единую правовую систему Российской Федерации.

В официальных документах и стратегических инициативах Министерства экономического развития Российской Федерации и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) изложены конкретные меры по оптимизации юридической инфраструктуры в сфере недвижимости. Данные меры направлены на повышение эффективности, прозрачности и доступности государственных услуг, а также на интеграцию цифровых технологий в процессы кадастрового учета и регистрации прав.

Проанализируем ключевые стратегические решения, отраженные в указанных источниках.

Росреестр реализует государственную программу «Национальная система пространственных данных» на период до 2030 года. Целью программы является формирование единой цифровой платформы, объединяющей данные из федеральных и региональных информационных систем, что обеспечит доступность и актуальность сведений о недвижимости для граждан, бизнеса и органов власти в режиме «одного окна» .

Внедрение электронных сервисов «Цифровой помощник регистратора – Ева», позволяет автоматизировать процессы регистрации прав и кадастрового учета, снижая количество ошибок и ускоряя предоставление услуг. Планируется, что к 2025 году сроки регистрации прав и кадастрового учета не будут превышать одного дня, а сведения из реестра можно будет получать в течение минуты .

Росреестр реализует проект «Полный и точный реестр», направленный на наполнение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

достоверными сведениями, включая исправление реестровых ошибок и установление границ объектов недвижимости .

Внесены изменения в законодательство, направленные на упрощение процедур регистрации прав и кадастрового учета, включая возможность подачи заявлений в электронном виде и использование машиночитаемых доверенностей, что повышает гарантии прав владельцев недвижимости и снижает риски при совершении сделок .

Особое внимание уделяется интеграции новых субъектов Российской Федерации в единую правовую систему. Это включает перенос сведений о ранее учтенных объектах недвижимости в ЕГРН, проведение технического обследования жилья и развитие электронных услуг и сервисов на этих территориях .

Перечисленные стратегические решения формируют основу для оптимизации юридической инфраструктуры в сфере недвижимости, способствуя повышению эффективности государственных услуг, снижению административных барьеров и обеспечению правовой определенности на рынке недвижимости.

В диссертации формирование стратегических решений по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости предполагает интеграцию организационных, цифровых и институциональных преобразований для повышения эффективности, прозрачности и устойчивости сделок и правовых услуг.

Дорожная карта стратегических решений по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости (рис. 3.3) дифференцирует стратегические мероприятия в разрезе институциональных, организационно-структурных, цифрово-технологических, экономических и кадрово-образовательных стратегий с конкретизацией результатов их реализации.



Рисунок 3.3 – Дорожная карта стратегических решений по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости (*разработано автором*)

Для реализации институциональных стратегий следует унификация и цифровизация правовых процедур через внедрение единого цифрового стандарта оформления сделок с недвижимостью, согласованного между нотариусами, регистраторами, банками и риэлторами; обновление законодательства для легализации SMART контрактов, дистанционной идентификации и применения цифровой подписи в сделках; формирование юрико-регистрационных центров «одного окна» в крупных агломерациях.

В рамках организационно-структурных стратегий необходимы развитие сетевых юридических платформ (LegalTech), предоставляющих сопровождение сделки в формате «all-in-one» по проверке документов, регистрации, сопровождения ипотеки; объединение всех участников рынка (юристов, кадастровых инженеров, оценщиков, банков, МФЦ) в цифровую среду с едиными каналами обмена данными; поддержка малых юридических практик в регионах через субсидии, доступ к цифровым сервисам и единым стандартам сопровождения сделок.

Цифрово-технологические стратегии подразумевают внедрение алгоритмов анализа правового риска, автоматических проверок обременений и мониторинга изменений законодательства; создание децентрализованных реестров прав собственности, обременений, залогов и аренды для исключения дублирования и ошибок; внедрение защищенных каналов связи, цифровых удостоверений личности, платформ электронного документооборота и видео нотариата.

Реализация экономических стратегий подразумевает совместное финансирование цифровых юридических платформ и инфраструктуры на базе соглашений ГЧП; переход от почасовой оплаты к модели фиксированных цифровых тарифов или подписки на услуги; налоговые льготы и субсидии для компаний, инвестирующих в создание юридических цифровых сервисов.

При исполнении мероприятий в рамках кадрово-образовательных стратегии целесообразны разработка программ повышения квалификации по юридическим вопросам цифровизации рынка недвижимости и обучение

специалистов навыкам правового проектирования и системной интеграции юридических процессов.

Результатами реализации стратегий станут повышение правовой безопасности сделок с недвижимостью, ускорение и удешевление юридических процедур, рост доверия к цифровым юридическим услугам, снижение доли теневого оборота на рынке недвижимости, повышение конкурентоспособности юристов в цифровой среде.

Из вышеизложенного следует, что институциональные меры по унификации правовых процедур, цифровизации сделок и созданию единой нормативно-цифровой инфраструктуры формируют необходимую основу для выработки сценариев стратегического развития сферы юридических услуг на рынке недвижимости. Данные меры задают рамочные условия, в которых возможно формирование адаптивных стратегических моделей, учитывающих как технологические и организационные, так и экономические и кадровые аспекты цифровой трансформации. Ниже представлены стратегические модели для трех сценариев развития сферы услуг на рынке недвижимости Донецкой Народной Республики, разработанные в логике адаптивного стратегического планирования.

В таблице 3.3 приведены разработанные стратегические направления развития сферы услуг на рынке недвижимости в Донецкой Народной Республике в разрезе трех сценариев – оптимистичный, негативный и базовый.

Согласно первому оптимистичного сценария как на этапе восстановления целью стратегии является формирование устойчивого, доступного и цифровизированного рынка недвижимости с акцентом на реинтеграцию населения и инвестиционную привлекательность.

В рамках стратегии необходима государственно-правовая поддержка через введение упрощенных регистрационных процедур, создание реестра восстановленной недвижимости и легализации электронных сделок через защищенные платформы. Финансово-ипотечная политика должна касаться субсидирования ипотеки для семей, молодежи, ветеранов; пилотных проектов

Таблица 3.3 – Стратегические направления развития сферы услуг на рынке недвижимости в Донецкой Народной Республике в разрезе трех сценариев\*

Направление	Сценарий 1 Оптимистичный	Сценарий 2 Ухудшение	Сценарий 3 Базовый
Госрегулирование	Активные реформы, цифровизация	Минимизация потерь, ручное управление	Плавные преобразования, настройка процессов
ЖКХ и инфраструктура	Инвестпроекты, Smart-решения	Заморозка тарифов, точечные ремонты	Контрактное управление, постепенная модернизация
Ипотека и финансы	Субсидии, ипотека под 1–3%	Меры по аренде, ваучеры, выкуп жилья	Расширение кредитования с обучением
Правовая инфраструктура	Единые реестры, LegalTech	Упрощенные процедуры, помощь малоимущим	Электронные сделки, дистанционное сопровождение
Человеческий капитал	Центры подготовки, переобучение	Краткосрочные контракты, удержание кадров	Региональные курсы, юридическая грамотность
Рынок недвижимости	Рост сделок, новые агентства	Затухание рынка, поддержка кооперации	Развитие сервисов управления недвижимостью
Цифровизация	Платформы, блокчейн, онлайн-услуги	Ограниченное применение, приоритет базовой связи	Частичное внедрение цифровых платформ
Инвестиции	Внутренние и внешние инвесторы	Кризис доверия, ограниченные инвестиции	Осторожное вовлечение частного бизнеса

\* составлено автором

ипотек под 1-3% с господдержкой, создания ипотечного агентства Донецкой Народной Республики совместно с банками России. Инфраструктурная реформа жилищно-коммунального хозяйства целесообразна через привлечение частных операторов с инвестиционными обязательствами, внедрение SMART технологий учета (счетчики, CRM для управляющих компаний), государственную программу капитального ремонта и энергоэффективности. Развитие кадров и образовательной базы необходимо осуществлять за счет центров подготовки кадров в строительстве, праве, сервисе жилищно-коммунального хозяйства; программ переобучения для возвращающихся граждан. Реализация медиа и цифровых платформ недвижимости возможна через онлайн-платформу «Недвижимость ДНР» с данными об объектах, ипотеке, правах, а также внедрение блокчейн-реестров для прозрачности сделок.

В рамках стратегии по негативному сценарию ухудшения ситуации целью является сдерживание деградации системы, поддержка минимального уровня социальных и юридических гарантий, предотвращение оттока населения. Стратегические решения предусматривают антикризисное регулирование путем временного замораживания тарифов жилищно-коммунального хозяйства с господдержкой, создание центра «правовой защиты собственников»; преодоления ипотечного тупика путем создания ипотечного фонда поддержки аренды с временным субсидированием наймов, запуск системы «аренда с последующим выкупом»; юридическую стабилизацию через упрощенную форму удостоверения права собственности, бесплатные юридические консультации для малообеспеченных по вопросам жилья; компенсационные меры по единовременным выплатам за утраченное жилье, упрощенные схемы получения стройматериалов через ваучеры; местные инициативы по поддержке кооперативного строительства на уровне муниципалитетов и объединение жителей в товарищества собственников жилья с микрокредитами на восстановление.

В рамках базового сценария, ориентированного на устойчивый баланс, стратегия предусматривает переход от восстановительного к стабильно развивающемуся рынку с опорой на локальные ресурсы и умеренное цифровое развитие. Стратегические мероприятия предусматривают гибкое ипотечное кредитование с расширением программ региональных банков и повышением доступности за счет обучения населения; модернизацию жилищно-коммунального хозяйства с переходом к контрактному управлению домами (аутсорсинг управляющих компаний) и цифровым мониторингом качества предоставления услуг; развитие агентств недвижимости и юридического сопровождения путем лицензирования и профессионализации рынка риэлторских услуг и создания платформы дистанционного правового сопровождения сделок; учреждение и реализацию образовательных и медиапроектов с онлайн-курсами по грамотности в сфере недвижимости и программой «Юридическая грамотность для жильцов»; партнерство с бизнесом через привлечение инвесторов на условиях долгосрочной аренды и создание индустриальных кварталов и комплексной застройки.

В таблице 3.4 систематизирована стратегическая матрица предложенных сценариев развития сферы услуг на рынке недвижимости в Донецкой Народной Республике.

Представленная в таблице 3.4 стратегическая матрица отражает систематизированные три возможных сценария развития сферы услуг на рынке недвижимости в Донецкой Народной Республике, каждый из которых характеризуется разным уровнем амбиций, ресурсного обеспечения и институциональной поддержки.

Таблица 3.4 – Стратегическая матрица предложенных сценариев развития сферы услуг на рынке недвижимости в Донецкой Народной Республике

Стратегический компонент	Сценарий 1 Оптимистичный	Сценарий 2 Ухудшение	Сценарий 3 Базовый
Цель стратегии	Цифровой, устойчивый и привлекательный рынок недвижимости	Минимизация деградации и сохранение базовых функций	Постепенное восстановление и стабилизация
Ключевые приоритеты	Восстановление, возвращение населения, развитие рынка	Снижение социальной напряженности, доступ к базовым услугам	Баланс между ростом и реалиями
Главные инструменты	Ипотека, LegalTech, госпрограммы, Smart-ЖКХ	Ваучеры, упрощенные формы, аренда с выкупом	Контрактное управление, субсидии, обучение
Уровень господдержки	Высокий, проактивный	Реактивный, точечный	Средний, программный
Юридическая структура	Стандартизация, цифровые сделки	Упрощение правового оформления	Частичная цифровизация, локальные инициативы
Социальные меры	Возврат уехавших, жилье для молодежи	Поддержка беднейших, заморозка тарифов	Поддержка уязвимых слоев через программы
Институциональные партнеры	Банки, застройщики, IT-компании	Местные органы и соцслужбы	Агентства недвижимости, МФЦ, ТСЖ
Риски	Недофинансирование, перегрузка систем	Массовый отток, деградация сферы	Стагнация, медленные темпы реформ
Потенциал масштабирования	Высокий, экспорт опыта в регионы	Низкий, стратегия сдерживания	Средний, гибкая адаптация к изменениям

\* составлено автором

Стратегическая матрица предложенных сценариев развития сферы услуг на рынке недвижимости в Донецкой Народной Республике представляет собой комплексную модель, отражающую три возможных направления трансформации сектора в зависимости от социально-экономической и политической динамики. Каждый сценарий – оптимистичный, базовый и пессимистичный (сценарий ухудшения) – формирует обособленную стратегическую конфигурацию, характеризующуюся собственной целью, приоритетами, инструментарием и механизмами реализации.

Оптимистичный сценарий ориентирован на формирование цифрового, устойчивого и инвестиционно-привлекательного рынка недвижимости. Его реализация предполагает высокий уровень государственной поддержки и активное вовлечение институциональных партнеров, таких как банки, строительные организации и IT-компании. Ключевыми инструментами служат ипотечное кредитование, внедрение LegalTech-решений, государственные программы и технологии «умного ЖКХ». Юридическая структура акцентирована на стандартизацию процессов и переход к цифровым сделкам. Социальная политика направлена на возвращение уехавшего населения и предоставление жилья молодежи. Данный сценарий обладает высоким потенциалом масштабирования и предполагает возможность тиражирования успешных практик на иные регионы, однако сопряжен с рисками недофинансирования и перегрузки инфраструктурных систем.

Оптимистичный сценарий применим в условиях стабилизации политико-экономической обстановки и при наличии внешних и внутренних инвестиционных ресурсов. Его реализация целесообразна в рамках стратегического планирования средне- и долгосрочного характера, направленного на модернизацию инфраструктуры, цифровизацию юридических процедур и активное вовлечение частно-государственного партнерства. Данный сценарий может быть основой для формирования эталонной модели восстановления сферы недвижимости с возможностью масштабирования на другие регионы.

Сценарий ухудшения представляет собой стратегию минимизации деградиционных процессов в условиях кризисной нестабильности. Основной акцент сделан на сохранение базовых функций сферы услуг при реактивной и точечной государственной поддержке. Приоритетами выступают снижение социальной напряженности и обеспечение доступа к базовым услугам. Преобладают инструменты кризисного характера – ваучерные схемы, упрощенные формы правового оформления и механизмы аренды с возможностью выкупа. Партнерами в реализации выступают местные органы власти и социальные службы. Социальная политика сводится к адресной поддержке наиболее уязвимых слоев населения, включая замораживание тарифов. Потенциал масштабирования данного сценария крайне ограничен, а основными рисками являются массовый отток населения и структурная деградация сферы.

Сценарий ухудшения актуализируется в условиях системных кризисов, ограниченности бюджетных и институциональных ресурсов, а также высокой социальной уязвимости населения. Его применение оправдано при необходимости экстренной стабилизации и недопущения коллапса базовых функций рынка недвижимости. Основная задача данного подхода — сдерживание деградации и минимизация социального напряжения при сохранении минимального уровня доступности жилищных услуг.

Базовый сценарий предлагает стратегию постепенного восстановления и стабилизации, ориентированную на поиск баланса между необходимостью роста и объективными реалиями текущего состояния региона. Уровень государственной поддержки в данном случае оценивается как средний и реализуется преимущественно в рамках программного подхода. В качестве инструментов предусмотрены контрактное управление, предоставление субсидий, а также обучение специалистов в сфере недвижимости. Юридическая структура предполагает частичную цифровизацию и развитие локальных правовых инициатив. Социальные меры нацелены на поддержку уязвимых категорий граждан посредством специализированных программ.

Среди рисков доминируют стагнационные тенденции и замедленные темпы проведения реформ, однако умеренный потенциал масштабирования и гибкая адаптивность к внешним изменениям позволяют сохранить устойчивость в среднесрочной перспективе.

Базовый сценарий представляет собой наиболее реалистичный и применимый вариант в условиях медленного выхода из кризиса. Он ориентирован на стабилизацию процессов и восстановление ключевых институтов в умеренном темпе. Применение данного сценария эффективно при ограниченных, но устойчивых ресурсах, позволяющих реализовать программные меры поддержки, институциональное развитие и выборочные цифровые инициативы. Данный подход может быть гибко адаптирован к изменяющейся внешней среде и служить переходной моделью к более амбициозным стратегиям.

Представленная стратегическая матрица служит аналитическим основанием для разработки и адаптации сценарных подходов к управлению развитием сферы услуг на рынке недвижимости в условиях высокой неопределенности и трансформационных вызовов.

Оптимистичный сценарий ориентирован на проактивное развитие с упором на цифровизацию, возврат населения и внедрение инновационных инструментов, в то время как сценарий ухудшения предполагает удержание базовых функций в условиях ограниченных ресурсов и социальной нестабильности. Базовый сценарий представляет собой компромиссный путь стабилизации с постепенным восстановлением и гибкой адаптацией. Таким образом, матрица позволяет системно оценить риски, ресурсы и институциональные условия каждого сценария, что способствует более взвешенному стратегическому планированию.

### Выводы к разделу 3

1. Проведенный анализ научной литературы, нормативных источников и практических кейсов убедительно демонстрирует, что внедрение инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости выступает неотъемлемым компонентом современной цифровой трансформации правовой системы. Современные тенденции свидетельствуют о сдвиге в парадигме юридического сопровождения: от традиционно бумажного и регламентного формата – к платформенным, автоматизированным и интеллектуализированным моделям взаимодействия участников сделок.

2. Использование LegalTech-решений, блокчейн-реестров, смарт-контрактов, электронных подписей и систем ИИ-анализа правовых рисков обеспечивает не только повышение скорости и прозрачности операций, но и фундаментально трансформирует архитектуру правовых институтов, формируя новую инфраструктуру юридических сервисов. В этих условиях возрастает значение не только технологической, но и институциональной, нормативной и профессиональной адаптации, охватывающей как процессы правовой регламентации новых форм сделок, так и подготовку специалистов, способных действовать в условиях цифрового права.

3. Разработанный в исследовании механизм внедрения инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости отражает комплексный подход к трансформации отрасли. Он включает в себя этапы диагностики потребностей участников рынка, институциональной интеграции, внедрения цифровых решений, адаптации профессионального сообщества и оценки правовой эффективности. Такой подход обеспечивает баланс интересов государства, бизнеса и граждан, способствуя формированию устойчивой, прозрачной и технологически современной правовой среды на рынке недвижимости.

Таким образом, переход к цифровым юридическим технологиям в сфере недвижимости не является лишь техническим обновлением, а представляет

собой глубинное изменение сущности правовых отношений, создавая предпосылки для формирования новой модели юридической практики, ориентированной на предиктивность, автономность и высокую правовую устойчивость.

4. Проведенное исследование подтвердило высокую актуальность формирования организационно-экономического механизма оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости. Углубленный междисциплинарный анализ показал, что в условиях цифровой трансформации и усложнения правовых процедур на рынке недвижимости наблюдается нарастающая необходимость системной модернизации инфраструктуры, обеспечивающей правовую устойчивость, прозрачность и снижение транзакционных издержек.

Современное состояние юридической инфраструктуры в секторе недвижимости характеризуется фрагментарностью, нормативной инерцией и недостаточным уровнем цифровизации, что препятствует формированию прозрачной и эффективной правовой среды. В этом контексте формирование организационно-экономического механизма выступает инструментом интеграции правовых, экономических и технологических решений, направленных на обеспечение устойчивого функционирования правовых институтов, повышение доверия участников рынка и рост инвестиционной привлекательности отрасли.

5. Предложенный механизм основан на синтезе институционального, системного и цифрового подходов, обеспечивающих всестороннюю структурную, правовую и технологическую проработку инфраструктуры, что позволило сформировать комплексную модель управления юридической сферой, адаптированную к условиям цифровой экономики. Механизм включает четыре взаимосвязанных блока: институциональный (реформа процедур, правовая определенность), организационный (цифровая экосистема юридических сервисов), экономический (оптимизация издержек, развитие механизмов ГЧП) и технологический (внедрение LegalTech, автоматизация процессов, ИИ-решения).

Важным результатом исследования стало обоснование необходимости гибкой, адаптивной и открытой архитектуры юридической инфраструктуры, учитывающей интересы всех ключевых стейкхолдеров: государства, бизнеса, профессиональных сообществ и граждан. Реализация механизма требует согласованности с существующими институциональными рамками, а также высокого уровня цифровой зрелости юридических сервисов.

Таким образом, формирование организационно-экономического механизма представляет собой стратегически значимое направление развития юридической инфраструктуры, обеспечивающее повышение эффективности правового сопровождения сделок, укрепление правовой безопасности и стимулирование устойчивого роста сектора недвижимости в условиях цифровой трансформации.

6. Стратегические решения по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости представляют собой необходимый и многоуровневый механизм обеспечения устойчивого развития имущественно-правовых отношений, особенно в условиях институциональных трансформаций и цифровизации экономики. Проведенное исследование позволило обосновать и систематизировать ключевые направления стратегического управления, отражающие институциональные, организационно-структурные, цифрово-технологические, экономические и кадрово-образовательные аспекты, сопряженные с повышением правовой прозрачности и эффективности сделок.

Разработанная дорожная карта стратегических решений фиксирует конкретные меры, направленные на формирование цифровой и стандартизированной юридической среды, повышение доступности правовых услуг, сокращение транзакционных издержек и снижение правовых рисков при операциях с недвижимостью. Особое значение приобретает внедрение LegalTech-платформ, децентрализованных цифровых реестров и систем автоматизированного правового анализа, что соответствует глобальным трендам цифровизации юридической деятельности.

7. Институциональные преобразования, включая унификацию правовых процедур, легализацию электронных сделок и внедрение модели «одного окна», служат основой для формирования новой нормативно-цифровой архитектуры, обеспечивающей устойчивость сделок и рост доверия к юридической инфраструктуре. Организационно-структурные стратегии, в свою очередь, предполагают интеграцию участников рынка в единую цифровую экосистему, в том числе через поддержку региональных юридических практик и сетевых платформ сопровождения сделок.

В качестве теоретико-прикладного результата диссертационного исследования предложены адаптивные сценарии стратегического развития сферы юридических услуг на рынке недвижимости Донецкой Народной Республики – оптимистичный, негативный и базовый. Каждый сценарий характеризуется спецификой институциональных условий, уровнем государственной поддержки, механизмами цифровизации и стратегическими приоритетами. Оптимистичный сценарий нацелен на формирование высокотехнологичной, устойчивой и инвестиционно-привлекательной системы, базовый – на обеспечение сбалансированного роста с элементами цифровизации, а негативный – на сдерживание деструктивных процессов и сохранение базовой доступности правовых и жилищных услуг.

8. Реализация стратегических решений по оптимизации юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости требует системного подхода, сочетающего нормативно-правовую адаптацию, цифровую трансформацию, институциональную координацию и развитие человеческого капитала. Предложенные стратегические сценарии и меры обеспечивают не только повышение качества юридических услуг, но и способствуют формированию конкурентоспособной правовой среды, устойчивой к вызовам и кризисам, и ориентированной на долгосрочное социально-экономическое развитие.

Основные результаты данного раздела отражены в следующих публикациях автора [197, 198].

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Диссертация посвящена решению научной задачи по исследованию и совершенствованию юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости.

1. Трансформации теоретических аспектов эвристических и концептуальных основ юридической инфраструктуры на рынке недвижимости обусловлены переходом от традиционного формализма к лабильным интеграциям технологий в экономические теории и альтернативные методы решения споров, отражающие потребности по адаптации правовых систем к новым экономическим и технологическим обстоятельствам в условиях глобализационных процессов и усложнения сделок.

Юридическая инфраструктура в сфере оказания услуг, связанных с недвижимостью, представляет собой многоуровневую систему взаимосвязанных институтов, механизмов и инструментов, формирующих нормативно-правовую и организационную основу осуществления сделок, обеспечения защиты прав и законных интересов участников, а также поддержания устойчивости функционирования соответствующего сегмента рынка. В ее структуру входят законодательное регулирование, механизмы государственной регистрации прав, деятельность судебных и иных юрисдикционных органов, профессиональные объединения и участники рынка, финансово-кредитные институты, а также современные цифровые решения, обеспечивающие сопровождение правовых и организационных процедур.

Оптимизация юридической инфраструктуры рынка недвижимости представляет собой целенаправленный и системный процесс совершенствования правовой среды, ориентированный на формирование более действенной, открытой и адаптивной модели регулирования, концептуальные основания которой связаны с сокращением избыточной

сложности правовых процедур, расширением цифровых форм правового сопровождения, интеграцией юридических и экономических механизмов регулирования, развитием внесудебных и альтернативных способов разрешения споров, согласованием правовых норм и повышением уровня защиты прав собственности. Реализация указанных направлений способствует росту общей эффективности рынка недвижимости, уменьшению транзакционных издержек, активизации инвестиционной деятельности и укреплению его институциональной устойчивости, что в совокупности повышает способность рынка адаптироваться к изменениям социально-экономической среды.

2. В ходе мониторинга состояния рынка недвижимости Донецкой Народной Республики установлено, что данный сегмент характеризуется существенным потенциалом, реализация которого обусловлена последовательным совершенствованием нормативно-правовой базы, расширением финансовой инфраструктуры и повышением общей устойчивости внешней среды. Проведенный анализ показал, что факторы, воздействующие на рынок недвижимости Донецкой Народной Республики, образуют сложную систему взаимосвязанных условий, которые в значительной мере определяют не только его текущее состояние, но и вероятные направления последующей трансформации, комплексная оценка которых более детально раскрыла механизмы функционирования рынка, включая параметры экономической устойчивости, состояние правовой инфраструктуры, демографическую динамику и интенсивность инвестиционной активности. Использование сценарного моделирования обеспечило возможность исследования вероятных траекторий развития рынка недвижимости в зависимости от совокупности прогнозируемых условий, среди которых особое значение имеют изменения экономического курса, социальные сдвиги и инвестиционные решения, способные оказывать заметное воздействие на соотношение спроса и предложения.

В рамках исследования влияния юридической инфраструктуры на функционирование рынка недвижимости в Донецкой Народной Республике был осуществлен анализ сферы риелторских услуг с применением модели пяти конкурентных сил М. Портера, использование которой определило ключевые детерминанты, формирующие конкурентную среду, создавая основу для построения профиля агентств недвижимости, действующих в регионе. Результаты исследования показали, что рынок риелторских услуг в Донецкой Народной Республике в высокой степени зависит от юридических факторов, включая особенности законодательного регулирования и специфику правоприменительной практики. Выявленные тенденции свидетельствуют о необходимости дальнейшей модернизации правовой базы, способной в перспективе обеспечить более благоприятные условия для осуществления предпринимательской деятельности и повышения уровня доверия со стороны потенциальных клиентов. Сформированный профиль агентств недвижимости отразил не только современное состояние данного сектора, но и вероятные направления его дальнейшего развития с учетом существующих угроз и открывающихся возможностей, способствуя более глубокому осмыслению рыночной конъюнктуры и закономерностей ее изменения.

3. Актуальные процессы развития правового сопровождения сделок указывают на качественное изменение его базовой модели, поскольку вместо преимущественно традиционного, документально-регламентированного формата все более значимое влияние оказывают платформенные, автоматизированные и интеллектуально ориентированные способы взаимодействия между участниками сделок. Применение решений класса LegalTech, технологий блокчейн-учета, смарт-контрактных конструкций, электронных подписей, а также систем искусственного интеллекта, предназначенных для анализа юридических рисков, способствует ускорению процедур и повышению уровня их прозрачности, а также влечет более глубокие институциональные преобразования, затрагивающие саму структуру

правовых механизмов, в результате чего формируется качественно новая инфраструктура юридических услуг, соответствующая условиям цифровизации и возрастанию требований к эффективности правового обеспечения.

Сконструированный в рамках исследования механизм интеграции инновационных технологий в юридическую деятельность на рынке недвижимости демонстрирует системный подход к преобразованию данной сферы, его содержание охватывает последовательные стадии выявления потребностей участников рынка, институционального включения новых решений, практического внедрения цифровых инструментов, адаптации профессионального сообщества к изменяющимся условиям и последующей оценки правовой результативности применяемых механизмов. Реализация предложенного подхода позволяет обеспечить согласование интересов государства, предпринимательского сектора и граждан, содействуя становлению стабильной, открытой и технологически развитой правовой среды в сфере недвижимости.

4. На современном этапе развитие юридической инфраструктуры рынка недвижимости сопровождается рядом системных ограничений, среди которых особенно заметны структурная разобщенность ее элементов, замедленная адаптация нормативного регулирования к новым социально-экономическим условиям, а также недостаточная степень внедрения цифровых инструментов в правоприменительную и организационную практику, что существенно затрудняет формирование последовательной и результативной правовой среды, способной обеспечить стабильность имущественного оборота, снижение транзакционных издержек и надлежащий уровень правовой защищенности участников рынка.

Назначение предложенного организационно-экономического механизма состоит в обеспечении устойчивости действия правовых институтов, совершенствовании механизмов взаимодействия между субъектами рынка, укреплении доверия к юридическим процедурам и повышении

инвестиционной привлекательности сферы недвижимости в целом, а его концептуальная основа интегрирует институциональный, системный и цифровой подходы, обеспечивая многоуровневую проработку инфраструктуры с точки зрения ее внутренней структуры, нормативного содержания и технологического обеспечения. Такой синтез позволил сформировать комплексную модель управления юридической сферой рынка недвижимости, ориентированную на требования цифровой экономики и на долгосрочную модернизацию правового регулирования. Механизм включает четыре взаимосвязанных блока: институциональный (реформа процедур, правовая определенность), организационный (цифровая экосистема юридических сервисов), экономический (оптимизация издержек, развитие механизмов ГЧП) и технологический (внедрение LegalTech, автоматизация процессов, ИИ-решения). Реализация механизма требует согласованности с существующими институциональными рамками, а также высокого уровня цифровой зрелости юридических сервисов.

Как следствие, формирование организационно-экономического механизма представляет собой стратегически значимое направление развития юридической инфраструктуры, обеспечивающее повышение эффективности правового сопровождения сделок, укрепление правовой безопасности и стимулирование устойчивого роста сектора недвижимости в условиях цифровой трансформации.

5. Стратегические решения по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости представляют собой многоуровневый механизм обеспечения устойчивого развития имущественно-правовых отношений, особенно в условиях институциональных трансформаций и цифровизации экономики. Проведенное исследование позволило обосновать и систематизировать ключевые направления стратегического управления, отражающие институциональные, организационно-структурные, цифро-

технологические, экономические и кадрово-образовательные аспекты, сопряженные с повышением правовой прозрачности и эффективности сделок.

Сформированная дорожная карта стратегических преобразований представляет совокупность практических мероприятий, ориентированных на создание цифрово-организованной и унифицированной юридической среды, расширение доступности правового сопровождения, уменьшение транзакционных затрат и минимизацию правовых рисков, возникающих при осуществлении операций с объектами недвижимости. Существенную роль в рассматриваемом процессе отведена институциональным изменениям, включающим стандартизацию правовых процедур, нормативное закрепление электронных форм сделок и реализацию принципа «одного окна». Одновременно организационно-структурное направление стратегического развития предусматривает объединение субъектов рынка в рамках целостной цифровой экосистемы, в том числе посредством поддержки региональных форм юридической практики и развития сетевых платформ, обеспечивающих сопровождение сделок на различных этапах их реализации.

В качестве значимого теоретико-прикладного итога диссертационного исследования разработаны адаптивные сценарии стратегического развития сферы юридических услуг на рынке недвижимости Донецкой Народной Республики, включающие базовый, оптимистический и негативный варианты дальнейшей трансформации. Каждый сценарий характеризуется спецификой институциональных условий, уровнем государственной поддержки, механизмами цифровизации и стратегическими приоритетами.

**Список использованных источников**

1. Кузина В.И. Понятие, отличительные черты, преимущества и недостатки альтернативного разрешения споров // Мониторинг правоприменения. 2012. №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-otlichitelnye-cherty-preimuschestva-i-nedostatki-alternativnogo-razresheniya-sporov> (дата обращения: 20.10.2024).
2. Минина А.А. Некоторые тенденции правового регулирования рынка недвижимости / А.А. Минина, С.М. Перепадя, О.А. Перепадя // Аграрное и земельное право. 2023. №1 (217). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nekotorye-tendentsii-pravovogo-regulirovaniya-rynka-nedvizhimosti> (дата обращения: 20.10.2024).
3. Булышева Н.Н. Правовой режим недвижимого имущества и особенности сделок с ним // Ленинградский юридический журнал. 2017. №3 (49). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoy-rezhim-nedvizhimogo-imuschestva-i-osobennosti-sdelok-s-nim> (дата обращения: 20.10.2024).
4. Огородников М.С. Правовая природа акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: анализ концепций исследователей // Имущественные отношения в РФ. 2018. №5 (200). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovaya-priroda-akta-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imuschestvo-i-sdelok-s-nim-analiz-kontseptsiy-issledovateley> (дата обращения: 20.10.2024).
5. Довгилевич Д.Р. Правовое регулирование сделок с недвижимостью: особенности договоров купли-продажи жилых объектов // Вестник науки. 2019. №8 (17). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-sdelok-s-nedvizhimostyu-osobennosti-dogovorov-kupli-prodazhi-zhilyh-obektov> (дата обращения: 20.10.2024).
6. Риски при совершении сделок с недвижимостью [Электронный ресурс]. – 2024. Режим доступа:

<https://mrech.ru/media/texteditor/2020/08/27/riski-pri-sovershenii-sdelok-s-nedvizhimostyu.pdf> (дата обращения: 20.10.2024).

7. Рябус О.А. Особенности альтернативных способов разрешения споров / О.А. Рябус, А.В. Старицын // Ученые записки Крымского федерального университета имени В. И. Вернадского. Юридические науки. 2022. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-alternativnyh-sposobov-razresheniya-sporov> (дата обращения: 20.10.2024).

8. Мельников Н.Н. Проблемы соотношения и взаимосвязи категоризации земель и зонирования территорий в системе правовых регуляторов земельных отношений // Труды Института государства и права РАН. 2015. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-sootnosheniya-i-vzaimosvyazi-kategorizatsii-zemel-i-zonirovaniya-territoriy-v-sisteme-pravovyh-regulyatorov-zemelnyh> (дата обращения: 20.10.2024).

9. Алехин С.Ю. Оптимизация имущественных и ресурсных платежей за недвижимость // Проблемы прогнозирования. 2000. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/optimizatsiya-imuschestvennyh-i-resursnyh-platezhey-za-nedvizhimost> (дата обращения: 20.10.2024).

10. Heuristic approach mentions last 10 years scientific works internet [Электронные текстовые данные]. – 2024. Режим доступа: [www.bing.com](http://www.bing.com) (дата обращения: 20.10.2024).

11. Frontiers — Frontiers | Multiple Levels of Heuristic Reasoning Processes in Scientific Model Construction [Электронные текстовые данные]. – 2024. Режим доступа: [www.frontiersin.org](http://www.frontiersin.org) (дата обращения: 20.10.2024).

12. Verywell Mind — Heuristics: Definition, Examples, and How They Work [Электронные текстовые данные]. – 2024. Режим доступа: [www.verywellmind.com](http://www.verywellmind.com) (дата обращения: 20.10.2024).

13. Дворкин Р. Империя права. — Гарвардский университет: Belknap Press, 1986. — 488 с.

14. Макэлрой К. Албука инвестирования в недвижимость/ в пер. Л. А. Бабук. — Попурри, 2015. — 2013. — 244 стр. 24 ил.

15. Chen J. The user cost of housing and the price-rent ratio in Shanghai / J. Chen, Y. Chen, R. J. Hill, P. Hu // *Regional Science and Urban Economics*. – Vol. 92, 2022. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103738>.

16. Chen J. Household tenure choice and housing price volatility under a binding home-purchase limit policy constraint / J. Chen, E. Chi-Man Hui, M. J. Seiler, H. Zhang // *Journal of Housing Economics*. – Vol. 41, 2018. P. 124-134. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2018.06.004>.

17. Kretzschmar G. Integrated models of capital adequacy – Why banks are undercapitalized / G. Kretzschmar, A. J. McNeil, A. Kirchner // *Journal of Banking & Finance*. – Vol. 34, Issue 12, 2010. P. 2838-2850. <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2010.02.028>.

18. Fernandez, D. *Legal Infrastructure and Real Estate Markets: Regulatory Frameworks and Service Efficiency* / D. Fernandez. — New York: Routledge, 2018. — 312 p.

19. Smith, L. *Property Law and Real Estate Services: Institutional Dimensions* / L. Smith. — London: Oxford University Press, 2019. — 278 p.

20. Hill, R. *Legal Foundations of Real Estate Market Operations* / R. Hill. — Chicago: University of Chicago Press, 2017. — 340 p.

21. Thompson, J. *Juridical Mechanisms in the Functioning of Real Estate Service Sector* / J. Thompson. — Boston: Harvard Law Review Press, 2020. — 295 p.

22. Hoffman, P. *Legal Infrastructure and Property Services: Comparative Analysis* / P. Hoffman. — Berlin: Springer, 2021. — 318 p. 23. Райт К. *ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ* / К. Райт. — Лондон : Oxford University Press, 2019. — 284 с.

23. Drake, G. *Legal Regulation of Real Estate Services: Market Structures and Institutional Frameworks* / G. Drake. — London: Palgrave Macmillan, 2020. — 304 p.

24. Харпер Дж. *Сервисная экономика и институциональные изменения* / Дж. Харпер. — Нью-Йорк : Routledge, 2020. — 312 с.

25. О'Коннор С. Регулирование имущественных отношений в условиях цифровизации / С. О'Коннор. — Дублин : Wiley, 2021. — 267 с.
26. Стронг Э. Инфраструктура услуг и правовая среда / Э. Стронг. — Кембридж : Cambridge University Press, 2018. — 198 с.
27. Пейдж К. Рынок недвижимости: институциональный анализ / К. Пейдж. — Чикаго : University of Chicago Press, 2020. — 341 с.
28. Энгель Д. Трансформация сервисного сектора / Д. Энгель. — Берлин : Springer, 2019. — 223 с.
29. Розенберг Л. Экономика недвижимости и правовое регулирование / Л. Розенберг. — Бостон : MIT Press, 2021. — 289 с.
30. Финкельштейн М. Институциональные механизмы рынка услуг / М. Финкельштейн. — Нью-Йорк : Routledge, 2022. — 256 с.
31. Лаврентьев Д. Правовая инфраструктура сферы услуг / Д. Лаврентьев. — М. : Инфра-М, 2020. — 214 с.
32. Холмс Р. Регулирование имущественных прав в сервисной экономике / Р. Холмс. — Лондон : Palgrave Macmillan, 2019. — 303 с.
33. Дрейк Г. Правовые аспекты рынка недвижимости / Г. Дрейк. — Торонто : University of Toronto Press, 2021. — 278 с.
34. Азарян А.А. Теоретический базис анализа рынка недвижимости: процессный подход // Вестник экономической науки Украины. 2012. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/teoreticheskiy-bazis-analiza-rynka-nedvizhimosti-protssessnyu-podhod> (дата обращения: 21.10.2024).
35. Берлизев Р.Н. Рынок жилой недвижимости России на современном этапе развития экономики / Р.Н. Берлизев, Е.А. Попова // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. №3-1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-zhiloy-nedvizhimosti-rossii-na-sovremennom-etape-razvitiya-ekonomiki> (дата обращения: 21.10.2024).
36. Брызгалова Р.М. Основные направления взаимодействия государства и частного бизнеса в отрасли жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства / Р.М. Брызгалова, И.Д. Матюхина, И.В.

Яньшина // Вестник Сибирского государственного университета путей сообщения. 2017. №2 (41). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-napravleniya-vzaimodeystviya-gosudarstva-i-chastnogo-biznesa-v-otrasli-zhilischnogo-stroitelstva-i-zhilischno-kommunalnogo> (дата обращения: 21.10.2024).

37. Гочияева Л.А. Выявление перспектив и направлений развития регионального рынка недвижимости // Проблемы экономики и юридической практики. 2012. №6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/vyyavlenie-perspektiv-i-napravleniy-razvitiya-regionalnogo-rynka-nedvizhimosti> (дата обращения: 21.10.2024).

38. Губарев В.В. Формирование основ научных знаний по управлению недвижимостью: предпосылки и перспективы // Стратегия и механизмы регулирования промышленного развития. 2013. №5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/formirovanie-osnov-nauchnyh-znaniy-po-upravleniyu-nedvizhimostyu-predposylki-i-perspektivy> (дата обращения: 21.10.2024).

39. Зазолина Е.В. Организационно-правовые основы деятельности Росреестра в структуре федеральных органов исполнительной власти // Вестник ПАГС. 2023. №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/organizatsionnopravovye-osnovy-deyatelnosti-rosreestra-v-strukture-federalnyh-organov-ispolnitelnoy-vlasti> (дата обращения: 21.10.2024).

40. Кондратофф М.А. Метод оценки привлекательности объектов недвижимости на основе маркетинговой методологии // Практический маркетинг. 2015. №8 (222). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metod-otsenki-privlekatelnosti-obektov-nedvizhimosti-na-osnove-marketingovoy-metodologii> (дата обращения: 21.10.2024).

41. Магадов А.Н. Организационные основы формирования рынка недвижимости в Республике Дагестан // РППЭ. 2008. №4. URL:

<https://cyberleninka.ru/article/n/organizatsionnye-osnovy-formirovaniya-rynka-nedvizhimosti-v-respublike-dagestan> (дата обращения: 21.10.2024).

42. Максимов С.Н. Недвижимость как экономический актив // Вестник Санкт-Петербургского университета. Экономика. 2010. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nedvizhimost-kak-ekonomicheskij-aktiv> (дата обращения: 21.10.2024).

43. Медовый А.Е. Роль сферы услуг в развитии российского рынка недвижимости // УЭКС. 2016. №9 (91). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-sfery-uslug-v-razvitii-rossiyskogo-rynka-nedvizhimosti> (дата обращения: 21.10.2024).

44. Морщинина Н.И. Экосистема на рынке жилой недвижимости: факторы влияния на формирование региональной модели // Вестник ЮУрГУ. Серия: Экономика и менеджмент. 2023. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ekosistema-na-rynke-zhiloy-nedvizhimosti-factory-vliyaniya-na-formirovanie-regionalnoy-modeli> (дата обращения: 21.10.2024).

45. Оноприенко В.И. Ипотечное жилье в России: комплексный анализ / В.И. Оноприенко, П.Г. Смирнов // Имущественные отношения в РФ. 2005. №11. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-zhilie-v-rossii-kompleksnyu-analiz-1> (дата обращения: 21.10.2024).

46. Романов И.А. Факторы динамики рыночной стоимости недвижимости в России // УЭКС. 2013. №10 (58). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/factory-dinamiki-rynochnoy-stoimosti-nedvizhimosti-v-rossii> (дата обращения: 21.10.2024).

47. Сорокин А.А. Предпринимательская деятельность на рынке коммерческой недвижимости / А.А. Сорокин, А.Д. Малявина // Экономика и бизнес: теория и практика. 2018. №11-2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/predprinimatelskaya-deyatelnost-na-rynke-kommercheskoj-nedvizhimosti> (дата обращения: 21.10.2024).

48. Шумайлова Н.С. Объекты недвижимости и Факторы их инвестиционной привлекательности / Н.С. Шумайлова, Р.Г. Абакумов // Инновационная наука. 2016. №9 (21). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obekty-nedvizhimosti-i-factory-ih-investitsionnoy-privlekatelnosti> (дата обращения: 21.10.2024).

49. Epstein, R. Takings: Private Property and the Power of Eminent Domain. — Cambridge: Harvard University Press, 1985. — 362 p.

50. Hansmann, H. The Ownership of Enterprise. — Cambridge: Harvard University Press, 1996. — 372 p.

51. Lewis, C. Property Management: Law, Practice and Procedure / C. Lewis. — London: Sweet & Maxwell, 2019. — 412 p.

52. Claire, E. Real Estate Management Law / E. Claire. — New York: Routledge, 2018. — 356 p.

53. Kornhaber, G. Urban Planning and Real Estate Development / G. Kornhaber. — Chicago: American Planning Association Press, 2021. — 389 p.

54. Fridman, A. Legal Aspects of Real Estate Market Regulation: Theory and Practice / A. Fridman. — Moscow: Infra-M, 2019. — 328 p.

55. Коуз, Р. Природа фирмы // Экономика фирмы: хрестоматия. — М.: Дело, 2001. — С. 24-45.

56. Коуз, Р. Проблема социальных издержек // Вопросы экономики. — 1993. — № 3. — С. 37-44.

57. Норт, Д. Институты, институциональные изменения и экономические показатели / пер. с англ. А. Н. Нестеренко. — М.: Фонд экономической книги «Начала», 1997. — 180 с.

58. Уильямсон, О. Экономические институты капитализма: фирмы, рынки, «отношенческое» контрактование / пер. с англ. А. Осповата. — СПб.: Лениздат, 1996. — 702 с.

59. Познер, Р. Экономический анализ права / пер. с англ. В. Л. Тамбовцев. — М.: Дело, 2004. — 576 с.

60. Шварц, А. Договорное право: теория и практика / А. Шварц, Р. Скотт. — М.: Статут, 2018. — 274 с.
61. Коммонс, Дж. Р. Правовые основы капитализма / пер. с англ. Р. Н. Нуреев. — М.: Дело, 2011. — 456 с.
62. Фукуяма, Ф. Доверие: социальные добродетели и путь к процветанию / пер. с англ. А. Г. Маховского. — М.: АСТ, 2004. — 730 с.
63. Джейкобс, Дж. \*Смерть и жизнь больших американских городов\* / пер. с англ. — М.: Новое издательство, 2011. — 584 с.
64. Флорида, Р. \*Креативный класс: люди, которые меняют будущее\* / пер. с англ. А. М. Комаров. — М.: Классика-XXI, 2005. — 462 с.
65. Харви, Д. \*Пространства надежды\* / пер. с англ. М. В. Герасимова. — М.: Идея-Пресс, 2006. — 528 с.
66. Глейзер, Э. \*Триумф города: как наше величайшее изобретение делает нас богаче, умнее и счастливее\* / пер. с англ. Д. Макарова. — М.: АСТ, 2014. — 464 с.
67. Холл, П. «Города и цивилизация: культурная история урбанизации» / пер. с англ. И. М. Токаревой. — М.: УРСС, 2008. — 656 с.
68. Бруннелл, Р. Правовое регулирование земельных отношений: сравнительный анализ / Р. Бруннелл. — М.: Юрайт, 2020. — 311 с.
69. Бертран, А. Управление недвижимостью: современные подходы и методы / А. Бертран. — М.: Инфра-М, 2019. — 298 с. Кастельс, М. \*Информационная эпоха: экономика, общество и культура\* / пер. с англ. О. Б. Малина. — М.: ГУ ВШЭ, 2000. — 608 с.
70. Сассен, С. \*Глобальный город: Нью-Йорк, Лондон, Токио\* / пер. с англ. И. Т. Бондаренко. — М.: Логос, 2008. — 480 с.
71. Рейнолдс, Г. \*Представление идей: искусство и наука создания презентаций\* / пер. с англ. И. Д. Ардашкиной. — М.: Вильямс, 2018. — 320 с.
72. Шваб, К. \*Четвертая промышленная революция\* / пер. с англ. Ю. Лазарева. — М.: Эксмо, 2016. — 208 с.

73. Глисон, М. Р. Регулирование рынка недвижимости: институты, риски, практика / М. Р. Глисон. — М.: Альпина Паблишер, 2021. — 336 с.
74. Луман, Н. \*Социальные системы\* / пер. с нем. Б. С. Ерасова. — СПб.: Наука, 2007. — 632 с.
75. Друкер, П. \*Управление в будущем\* / пер. с англ. В. Н. Васильева. — М.: Манн, Иванов и Фербер, 2013. — 304 с.
76. Гудман, Р. В. Feminist Theory in Pursuit of the Public [Электронный ресурс]. — URL: [https://openlibrary.org/works/OL25703544W/Feminist\\_Theory\\_in\\_Pursuit\\_of\\_the\\_Public?edition=key%3A/books/OL34537120M](https://openlibrary.org/works/OL25703544W/Feminist_Theory_in_Pursuit_of_the_Public?edition=key%3A/books/OL34537120M) (дата обращения: 19.02.2026).
77. Patterson, Ch. Christian Patterson: официальный сайт [Электронный ресурс]. — URL: <https://www.christianpatterson.com/> (дата обращения: 19.02.2026).
78. Хан, К.; Саймс, С. М. [Страница автора в электронном каталоге НББ] [Электронный ресурс]. — URL: <https://elib.nlb.by/catalog/Author/Home?author=Хан%2С+К>. (дата обращения: 19.02.2026).
79. Клас, Р. А. [Публикации / профиль автора на сайте МИ РАС] [Электронный ресурс]. — URL: <https://mi-ras.ru/index.php?c=pubs&id=20736&l=0> (дата обращения: 19.02.2026).
80. Кейн, Дж. М. [Автор на LiveLib] [Электронный ресурс]. — URL: <https://www.livelib.ru/author/20836/top-dzhejms-kejn> (дата обращения: 19.02.2026).
81. Харт, Дж. [Автор на LiveLib] [Электронный ресурс]. — URL: <https://www.livelib.ru/author/342892/top-dzhon-hart> (дата обращения: 19.02.2026).
82. Белобородов, Р.С. Девелопмент как эффективная система управления инвестиционно-строительным проектом // Современные технологии управления. 2011. №2. URL:

<https://cyberleninka.ru/article/n/development-kak-effektivnaya-sistema-upravleniya-investitsionno-stroitelnyim-proektom> (дата обращения: 07.10.2023).

83. Горелова, С.С. К вопросу оценки эффективности управления объектами недвижимости // Вестник ОГУ. 2013. №8 (157). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-otsenki-effektivnosti-upravleniya-obektami-nedvizhimosti> (дата обращения: 07.10.2023).

84. Зазолина, Е.В. Организационно-правовые основы деятельности Росреестра в структуре федеральных органов исполнительной власти // Вестник ПАГС. 2023. №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/organizatsionnopravovye-osnovy-deyatelnosti-rosreestra-v-strukture-federalnyh-organov-ispolnitelnoy-vlasti> (дата обращения: 07.10.2023).

85. Калашников, Ю.В. Реформирование систем государственной регистрации прав и кадастрового учета недвижимости // Алтайский вестник государственной и муниципальной службы. 2010. №6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/reformirovanie-sistem-gosudarstvennoy-registratsii-prav-i-kadaastrovogo-ucheta-nedvizhimosti> (дата обращения: 07.10.2023).

86. Мишланова, М.Ю. Девелопмент как институт развития инвестиционно-строительной сферы / М.Ю. Мишланова, Е.А. Соболева // Вестник МГСУ. 2011. №6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/development-kak-institut-razvitiya-investitsionno-stroitelnoy-sfery-1> (дата обращения: 07.10.2023).

88. Пилипчак, Ю.В. Основные подходы для формирования концепции управления государственной собственностью // Вестник ТГУ. 2011. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-podhody-dlya-formirovaniya-kontseptsii-upravleniya-gosudarstvennoy-sobstvennostyu> (дата обращения: 07.10.2023).

89. Россоха, Е.В. Концепция развития сферы управления жильем в условиях Республики Беларусь // Труды БГТУ. Серия 5: Экономика и

управление. 2017. №1 (196). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/kontseptsiya-razvitiya-sfery-upravleniya-zhiliem-v-usloviyah-respubliki-belarus> (дата обращения: 07.10.2023).

90. Сусликов, В.Н. Становление нового качества региональной системы регулирования недвижимости // Вестник ВГУ. Серия: Право. 2006. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/stanovlenie-novogo-kachestva-regionalnoy-sistemy-regulirovaniya-nedvizhimosti> (дата обращения: 07.10.2023).

91. Турдиев, А.С. Необходимость внедрения сервейинговых услуг на рынке недвижимости Узбекистана / А.С. Турдиев, Д.Ш. Мирджалилова // Бюллетень науки и практики. 2018. №12. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/neobhodimost-vnedreniya-serveyingovyh-uslug-na-rynke-nedvizhimosti-uzbekistana> (дата обращения: 07.10.2023).

92. Что нужно знать о покупке жилья в Донецке [Электронный ресурс]: Режим доступа <https://dan-news.ru/stories/novostroek-net-a-ceny-rostovskie.-chto-nuzhno-znat-o-pokupke-zhilja-v-donecke/> (дата обращения 20.10.2024)

93. Рынок недвижимости Донецка: тренды и прогнозы на 2025 год [Электронный ресурс]: Режим доступа <https://mirdn.ru/рынок-недвижимости-днр/> (дата обращения 10.01.2025)

94. Донецкая Народная Республика [Электронный ресурс]: Режим доступа <https://bdex.ru/realty/doneckaya-narodnaya-respublika/doneck/> (дата обращения 05.11.2024)

95. Агентство недвижимости Жилком [Электронный ресурс]: Режим доступа [https://zhilkom.net/index.php#indicative\\_block](https://zhilkom.net/index.php#indicative_block) (дата обращения 05.11.2024)

96. Как работает льготная ипотека под 2% в новых регионах [Электронный ресурс]: Режим доступа <https://realty.rbc.ru/news/66ed21119a79470848bb7d86?from=copy> 05.11.2024)

97. Рынок недвижимости в ДНР оживает [Электронный ресурс]: Режим доступа <https://dontimes.ru/rynok-nedvizhimosti-v-dnr-ozhivaet/> (дата обращения 05.12.2025)

98. Нотариальная палата Донецкой Народной Республики [Электронный ресурс]: Режим доступа <https://80.notariat.ru/ru-ru/> (дата обращения 25.12.2024)

99. «О порядке предоставления субсидии АО «ДОМ.РФ» на цели возмещения российским кредитным и иным организациям недополученных ими доходов по кредитам (займам), выданным гражданам РФ для приобретения или строительства жилых помещений на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей, а также на территориях иных субъектов РФ» [Текст]: Решение Министерства финансов Российской Федерации № 24-68903-01277-Р от 14 марта 2024 г. – 71 с.

100. Морщанина, Н. И. Региональная экосистема сферы услуг на рынке жилой недвижимости в условиях глобализации экономики / Н. И. Морщанина // Управленческий учет. – 2022. – № 12-3. – С. 946-954. – DOI 10.25806/uu12-32022946-954. – EDN GWYJPP.

101. Пильщиков, Ю.С. Инвестиционные отношения стран БРИКС: состояние и перспективы / Ю.С. Пильщиков// Региональная экономика и управление: электронный научный журнал. – 2021. – № 2 (50). – 22 с.

102. Анализ факторов влияющих на стоимость недвижимости в Российской Федерации / Д. Г. Родионов, А. В. Новопашина, П. А. Воронина, А. А. Станин // Экономические науки. – 2022. – № 214. – С. 92-100. – DOI 10.14451/1.214.92. – EDN OEWLTV.

103. Айткенов, Д. Е. Факторы, влияющие на ценообразование недвижимости: анализ и прогнозирование / Д. Е. Айткенов // Инновации и инвестиции. – 2023. – № 10. – С. 497-501. – EDN NGIGBM.

104. Капралов, А. С., Пшебельская Л. Ю. Анализ влияния территориального расположения на цену индивидуального жилого помещения в Минске / А. С. Капралов, Л. Ю. Пшебельская // Труды БГТУ. – 2017 – 1(196). – С. 97-101.

105. Маклер, А. Г. Актуальные проблемы осуществления риелторских услуг на рынке недвижимости / А. Г. Маклер // Современное общество и право.

– 2024. – № 6(73). – С. 88-94. – EDN XAPIZY.

106. Кривых, Е. Г. Недвижимость как фактор социальной стратификации в российском обществе / Е. Г. Кривых, Г. П. Деньчук, К. М. Ульянова // Экономика и предпринимательство. – 2025. – № 3(176). – С. 507-509. – DOI 10.34925/EIP.2025.176.3.090. – EDN JSXFAZ.

107. Урникис, Т. Н. Проблемы реализации правового регулирования отношений в сфере оборота жилых помещений / Т. Н. Урникис // Юридическая наука. – 2025. – № 2. – С. 201-204. – EDN RXNSTL.

108. Анисимова, А. И. Мошенничество и злоупотребление правом в сфере сделок с недвижимостью: анализ и судебная практика / А. И. Анисимова // Правовые вопросы недвижимости. – 2025. – № 1. – С. 7-9. – EDN TJRUTA.

109. Батурина, Н.И., Медведев И.М. Роль нотариуса в сфере оборота недвижимости / Н.И. Батурина, И.М. Медведев // Вестник Волгоградской академии МВД России. 2017. №1 (40). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-notariusa-v-sfere-oborota-nedvizhimosti> (дата обращения: 02.04.2025).

110. Hui, Liu & Hanxu, Zhou. (2023). Project Risk Management for Real Estate Companies Under the New Policy. 10.1007/978-981-19-9741-9\_1.

111. Wang, Shenling & Xie, Bowen. (2025). Research on the Impact of Public Expectations on the Fluctuations of Urban Real Estate Markets. International Journal of Global Economics and Management. 6. 24-33. 10.62051/ijgem.v6n2.04.

112. Tan, Shukui & Cai, Wenjie & Chen, Ying. (2022). Introduction to the Real Estate Industry. 10.1007/978-981-19-4735-3\_1.

113. Gupta, Nidhi & Arya, Himanshu. (2025). Land and Real Estate Laws. 10.36676/978-81-980948-0-3.

114. Baltutite, Iolanta. (2021). The Legal Regulation of Real Estate Turnover in the Context of Digitalization of the Russian Economy. Legal Concept. 86-93. 10.15688/lc.jvolsu.2021.1.13.

115. Mao, Yanlin. (2024). Research on the Determinants of Real Estate Prices in China under Supply and Demand. Highlights in Business, Economics and Management. 45. 575-580. 10.54097/b3smrp21.

116. Минаева, А.А. Некоторые тенденции правового регулирования рынка недвижимости / А.А. Минаева, С.М. Перепадя, О.А. Перепадя // *Аграрное и земельное право*. 2023. №1 (217). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nekotorye-tendentsii-pravovogo-regulirovaniya-rynka-nedvizhimosti> (дата обращения: 15.02.2025).

117. Авдонькина, В.В. Анализ конкурентных сил на рынке риелторских услуг Нижегородской области/ В.В. Авдонькина // *Общество: политика, экономика, право*. 2018. №12 (65). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-konkurentnyh-sil-na-rynke-rieltorskih-uslug-nizhegorodskoy-oblasti> (дата обращения: 02.03.2025).

118. Biswas, P. Analysing the competitiveness of industries using the Analytical Hierarchy Process and Porter's model: A case of Durgapur city / P. Biswas, J. G. Niyogi // *The Manager*. – 2024. – Vol. 15, No. 1. – P. 55-69. – DOI 10.29141/2218-5003-2024-15-1-4. – EDN SLBH7S.

119. Кожевников С.А. Электронные технологии в правовом сопровождении сделок с недвижимостью // *Право и цифровизация*. – 2022. – №4. – С. 33–41.

120. Назаров Д.И. Цифровизация сделок с недвижимостью: правовые риски и возможности // *Юридическая практика*. – 2021. – №7(98). – С. 21–29.

121. Михайлов А.С. Блокчейн в регистрации прав на недвижимость: юридический аспект // *Информационное право*. – 2023. – №2. – С. 56–64.

122. Егорова Е.В. Технологии блокчейн и правовая трансформация кадастровой системы // *Журнал российского права*. – 2021. – №6. – С. 48–55.

123. Смирнова Л.П. Искусственный интеллект и анализ юридической чистоты объектов недвижимости // *Вестник Московского университета. Серия 11: Право*. – 2022. – №1. – С. 72–79.

124. Кузнецова И.М. Правовая экспертиза недвижимости с применением ИИ // *Правоведение*. – 2021. – №5. – С. 88–94.

125. Громов Н.А. Цифровые платформы в сфере юридических услуг на рынке недвижимости // *Правовая информатика*. – 2023. – №3. – С. 12–20.

126. Лебедева И.В. LegalTech: новое измерение правовой помощи в недвижимости // Юрист. – 2022. – №8. – С. 27–35.

127. Сорокин Д.Ю. Цифровые двойники объектов недвижимости: правовой контекст // Цифровое право. – 2023. – №1. – С. 44–52.

128. Астахова Т.В. Виртуальные активы и недвижимость: от игры к праву // Журнал права и технологии. – 2022. – №6. – С. 59–66.

129. Захаров В.А. Государственная политика в области цифровизации сделок с недвижимостью // Государство и право. – 2023. – №4. – С. 11–18.

130. Чепурина М.А. Электронные нотариальные действия и регистрация прав на недвижимость // Право и управление. – 2021. – №3. – С. 36–44.

131. Росреестр. Цифровая трансформация имущественно-правовой сферы: отчет о реализации проекта // Официальный сайт Росреестра. – 2023.

132. Национальная ассоциация участников рынка недвижимости (НАУРР). Аналитика цифровизации сделок: текущие тренды // Доклад. – 2023.

133. Павлова Е.С. Трансформация юридической профессии в цифровую эпоху: кейс недвижимости // Современное право. – 2022. – №10. – С. 53–60.

134. Трошина В.И. Цифровые компетенции юриста в сфере недвижимости // Право и образование. – 2023. – №2. – С. 14–22.

135. Ivanova T. Smart contracts in real estate transactions: international experience // Journal of Comparative Law. – 2022. – Vol. 18(3). – P. 201–214.

136. Roberts P. Legal automation and blockchain in real estate law: US perspective // LawTech Review. – 2021. – Vol. 15(2). – P. 115–129.

137. Мельников А.В. Цифровое правосудие и правовой суверенитет личности // Философия права. – 2022. – №1. – С. 6–13.

138. Савельев И.А. Этика алгоритмического права в цифровой недвижимости // Право и человек. – 2023. – №5. – С. 39–45.

139. Шапкин, А. С. Цифровизация юридических услуг: вызовы и перспективы / А. С. Шапкин // Информационное право. — 2022. — № 3. — С. 12–19.

140. Беспалова, Н. И. Блокчейн и сделки с недвижимостью: правовая перспектива / Н. И. Беспалова // Журнал российского права. — 2021. — № 11. — С. 33–42.

141. Журавлев, Д. С. Правовая трансформация института нотариата в условиях цифровизации / Д. С. Журавлев // Право и цифровая экономика. — 2023. — № 1(5). — С. 45–53.

142. Арутюнов, С. В. Технологии смарт-контрактов и цифровая недвижимость: правовые последствия / С. В. Арутюнов // Вестник гражданского права. — 2020. — № 4. — С. 71–88.

143. Nurminen, M. Blockchain and Real Estate Transactions: The Disruption of Legal Infrastructure / M. Nurminen // Journal of Property Research. — 2020. — Vol. 37, No. 4. — P. 331–348.

144. De Filippi, P., Wright, A. Blockchain and the Law: The Rule of Code / P. De Filippi, A. Wright. — Cambridge: Harvard University Press, 2018. — 250 p.

145. Слепнева, Е. В. Роль цифровой платформы Росреестра в оптимизации юридических процедур с недвижимостью / Е. В. Слепнева // Государственная служба и кадры. — 2022. — № 2. — С. 59–64.

146. Zohar, A. Bitcoin: Under the Hood / A. Zohar // Communications of the ACM. — 2015. — Vol. 58, No. 9. — P. 104–113.

147. Хохлова, М. А. Искусственный интеллект в правовом сопровождении сделок: от анализа рисков к принятию решений / М. А. Хохлова // Правовая информатика. — 2023. — № 2. — С. 17–24.

148. European Commission. Report on Regulatory Sandboxes and Innovation Hubs. — Brussels: European Commission, 2020. — 45 p.

149. Афанасьев, А. Ю. Институциональная трансформация рынка недвижимости в России / А. Ю. Афанасьев // Вопросы экономики. — 2021. — № 8. — С. 98–115.

150. Баранова, Т. В. Юридические аспекты регулирования сделок с недвижимостью / Т. В. Баранова. — М. : Норма, 2020. — 224 с.

151. Глазьев, С. Ю. Экономическая стратегия развития институтов правовой инфраструктуры / С. Ю. Глазьев // Экономика и право. – 2022. – № 5. – С. 45–52.
152. Данилова, Л. А. Цифровизация нотариальных действий в сфере недвижимости / Л. А. Данилова // Государство и право. – 2021. – № 10. – С. 101–110.
153. Иванова, Е. С. Управление правовыми рисками в сделках с недвижимостью / Е. С. Иванова. – СПб. : Юридический центр, 2019. – 180 с.
154. Казакова, Н. В. Правовые инновации в системе кадастрового учета / Н. В. Казакова // Журнал российского права. – 2020. – № 6. – С. 112–119.
155. Козлова, М. С. Юридическая инфраструктура и экономическая безопасность сделок / М. С. Козлова // Экономика недвижимости. – 2020. – № 2. – С. 89–95.
156. Кононенко, А. П. Электронный реестр недвижимости: правовые и технические аспекты / А. П. Кононенко // Информационное право. – 2023. – № 3. – С. 23–29.
157. Корниенко, Т. А. Механизмы снижения транзакционных издержек в правовом сопровождении сделок / Т. А. Корниенко // Журнал права и экономики. – 2021. – № 7. – С. 67–74.
158. Кузнецов, И. В. Регистрация прав на недвижимость: проблемы и решения / И. В. Кузнецов. – М. : Статут, 2019. – 250 с.
159. Литвиненко, О. С. Роль нотариуса в обеспечении юридической устойчивости сделок с недвижимостью / О. С. Литвиненко // Актуальные проблемы российского права. – 2020. – № 9. – С. 144–150.
160. Максимова, Н. И. Региональные различия в обеспечении юридической инфраструктуры рынка недвижимости / Н. И. Максимова // Региональная экономика. – 2022. – № 4. – С. 55–63.
161. Мирошниченко, А. П. Судебная практика по спорам в сфере недвижимости: анализ и тенденции / А. П. Мирошниченко // Арбитражная практика. – 2023. – № 1. – С. 71–78.

162. Назаров, И. А. Применение блокчейн-технологий в правовой инфраструктуре / И. А. Назаров // Цифровое право. – 2021. – № 5. – С. 34–42.
163. Павлова, О. Ю. Партнерство государства и бизнеса в правовом регулировании недвижимости / О. Ю. Павлова // Государство и бизнес. – 2020. – № 6. – С. 18–25.
164. Пашков, Д. В. Автоматизация документооборота в сделках с недвижимостью / Д. В. Пашков // Вестник гражданского права. – 2021. – № 3. – С. 57–64.
165. Погодина, И. И. Институциональные барьеры правового обеспечения недвижимости / И. И. Погодина // Экономика и управление. – 2022. – № 8. – С. 97–104.
166. Савельев, А. И. Модели правового сопровождения коммерческой недвижимости / А. И. Савельев // Юридический вестник. – 2019. – № 12. – С. 37–43.
167. Schmidt, G. Legal Tech and Real Estate Transactions: A European Perspective / G. Schmidt // European Property Law Journal. – 2021. – Vol. 10, No. 2. – P. 178–192.
168. Zhang, L. Legal Infrastructure in Real Estate Markets: Case of China / L. Zhang // Journal of Asian Law. – 2020. – Vol. 22, No. 1. – P. 45–59.
169. Матузов Н.И., Малько А.В. Теория государства и права. — М.: Юристъ, 2004. — 512 с.
170. Фролов Д.Н. Правовая инфраструктура как элемент институциональной среды. // Право и экономика. — 2019. — № 4. — С. 25–28.
171. Андреева Л.А., Сухорукова Е.А. Правовые основы регулирования рынка недвижимости. — М.: Юнити-Дана, 2016. — 264 с.
172. Беспалова В.В. Правовое регулирование сделок с недвижимостью. — СПб.: Юридический центр Пресс, 2018. — 192 с.
173. Толстой Ю.К. Право собственности и другие вещные права. — М.: Норма, 2020. — 368 с.

174. Колесникова Н.С. Цифровизация сделок с недвижимостью: правовые аспекты. // Журнал российского права. — 2020. — № 7. — С. 45–51.
175. Ермолаева М.В. Электронные государственные реестры: проблемы правового регулирования. // Право и управление. — 2021. — № 2. — С. 14–19.
176. Егоров О.А. Стратегическое управление в правовом сопровождении недвижимости. — Екатеринбург: УрГЮА, 2017. — 218 с.
177. Казаков В.Ю. Юридическое сопровождение сделок в условиях цифровой трансформации. // Бизнес в законе. — 2022. — № 3. — С. 58–63.
178. Павлова И.В. Формирование правовой инфраструктуры на новых территориях РФ. // Государство и право. — 2023. — № 6. — С. 37–44.
179. Шкурко Л.В. Юридическое обеспечение инфраструктурных проектов в Донецкой и Луганской Народных Республиках. // Регион: экономика и социология. — 2023. — № 4. — С. 72–80.
180. Махота В.М. Интеграция правовых институтов в новых субъектах Федерации. — Симферополь: Таврия, 2023. — 190 с.
181. Лаптев В.В. Пространственное развитие и правовая инфраструктура. — М.: ИНИОН РАН, 2020. — 228 с.
182. Никулин С.А. Региональная юридическая политика: стратегия и механизмы реализации. // Федерализм. — 2021. — № 2. — С. 22–28.
183. Шевченко Т.М. Особенности правового регулирования на новых территориях РФ. // Журнал правовых исследований. — 2022. — № 4. — С. 33–39.
184. Добрынин П.Е. Институционализация правовой системы в присоединенных регионах. // Юридическая мысль. — 2023. — № 5. — С. 15–20.
185. Ходжаев А.Л. Вопросы гармонизации законодательства: кейс новых регионов. // Право и государство. — 2023. — № 1. — С. 41–46.
186. Аузан А.Н. Институциональная экономика: учебник. — М.: Изд. дом НИУ ВШЭ, 2022. — 360 с.

187. Клейнер Н.И. Институциональные подходы к управлению экономикой. — М.: Экономика, 2019. — 288 с.

188. Минэкономразвития России. Обзор стратегий развития правовой инфраструктуры в сфере недвижимости. — М., 2023. — 58 с.

189. Шильникова, А.А. Концепция оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости / А.А. Шильникова // Инновационная экономика: информация, аналитика, прогнозы. — 2023. — № S2. — С. 194-200.

190. Шильникова, А.А. Эвристические основы юридической инфраструктуры на рынке недвижимости / А.А. Шильникова // Индустриальная экономика. — 2023. — № S3. — С. 176-183.

191. Шильникова, А.А. Юридическая инфраструктура в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости / В.Ю. Малкин, А.А. Шильникова // Экономика и управление: проблемы, решения. — 2024. — Т. 12, № 12(153). — С. 70-78.

192. Шильникова, А.А. Мониторинг состояния рынка недвижимости Донецкой Народной Республики / А.А. Шильникова // Прикладные экономические исследования. — 2024. — № S2. — С. 232-238.

193. Шильникова, А.А. Факторы, влияющие на развитие и совершенствование юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости / В.Ю. Малкин, А.А. Шильникова // Экономика и управление: проблемы, решения. — 2025. — Т. 9, № 5(158). — С. 60-69.

194. Шильникова, А. А. Проблемы уголовного судопроизводства и пути их решения / А. А. Шильникова // Вестник Луганского государственного университета имени Владимира Даля. — 2025. — № 3(93). — С. 196-198. — EDN DAWZRI.

195. Шильникова, А.А. Информационные элементы юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг недвижимости / А.А.

Шильникова // Современные информационные технологии в условиях новых вызовов : Мат. VII Межд. науч. инт.-конф., Донецк, 17.04.2024. – Донецк: ФГБОУ ВО «ДОННУЭТ», 2024. – С. 231-232.

196. Шильникова, А.А. Цифровизация в концепции оптимизации юридической инфраструктуры функционирования сферы услуг на рынке недвижимости / А.А. Шильникова // Информационное пространство Донбасса: проблемы и перспективы : сб. мат. VII Межд. науч.-практ. конф., Донецк, 18.10.2024. – Донецк: ФГБОУ ВО «ДОННУЭТ», 2024. – С. 239-242.

197. Шильникова, А.А. Правовые аспекты идентификации и индивидуализации физического лица в сети Интернет / А.А. Шильникова // Образование, наука и инновации: современные вызовы : Мат. Межд. научно-практической конф. студентов, аспирантов и молодых ученых. В 2-х частях, Мелитополь, 12–13.12.2024. – Мелитополь: Мелитопольский государственный университет, 2025. – С. 879-882.

198. Шильникова, А.А. Информационно-коммуникационные системы в совершенствовании юридической инфраструктуры сферы услуг на рынке недвижимости / В.Ю. Малкин, А.А. Шильникова // Современные информационные технологии в условиях новых вызовов : Матер. VIII Межд. научной интернет-конференции, Донецк, 16 мая 2025 года. – Донецк: Донецкий национальный университет экономики и торговли им. М. Туган-Барановского, 2025. – С. 67-69.

199. Азарян, Е. М. Факторы-потенциалы, влияющие на развитие экологического маркетинга / Е. М. Азарян, В. Н. Антонов // Экономика строительства. – 2025. – № 2. – С. 38-40. – EDN LHKNZK.

200. Алексеев, С. Б. Совершенствование стратегического управления персоналом на предприятии сферы услуг / С. Б. Алексеев, Н. И. Алексеева, Н. В. Ващенко // Ученые записки Крымского инженерно-педагогического

университета. – 2023. – № 2(80). – С. 41-45. – DOI 10.34771/UZCEPU.2023.80.2.008. – EDN MUSROY.

201. Балашова, Р. И. Оценка экономической эффективности инноваций в условиях цифровизации / Р. И. Балашова // Вестник Донецкого национального университета. Серия В. Экономика и право. – 2020. – № 2. – С. 17-24. – EDN KGSOXC.

202. Бессарабов, В. О. Институционализация методологии обеспечения экономической безопасности предпринимательской деятельности / В. О. Бессарабов // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Экономика. – 2021. – Т. 29, № 4. – С. 627-652. – DOI 10.22363/2313-2329-2021-29-4-627-652. – EDN NSWUP.

203. Ангелина, И. А. Региональные особенности развития хозяйственного механизма предпринимательской деятельности в условиях цифровой трансформации экономики Донецкой и Луганской Народных Республик / И. А. Ангелина, П. Ю. Ткачук // Информатизация в цифровой экономике. – 2021. – Т. 2, № 4. – С. 155-166. – DOI 10.18334/ide.2.4.113902. – EDN URNOQW.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Справки о внедрении



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
ЛУГАНСКОЙ НАРОДНОЙ  
РЕСПУБЛИКИ  
(МИНЭКОНОМ ЛНР)**

пл. Героев Великой Отечественной войны, д. 9,  
г. Луганск, г.о. Луганский,  
Луганская Народная Республика, 291016  
тел./факс: 8 (8572) 58-59-78, e-mail:  
economy@mer.lpr-reg.ru, <https://mer.lpr-reg.ru>

*12.06.2020* № *8/11*  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Старшему преподавателю кафедры  
прокурорско-следственной  
деятельности Федерального  
государственного бюджетного  
образовательного учреждения  
высшего образования «Луганский  
государственный университет имени  
Владимира Даля»  
Шильниковой А.А.

## СПРАВКА

о внедрении результатов диссертационной работы  
**Шильниковой Анастасии Александровны**  
**«ЮРИДИЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА В ФУНКЦИОНИРОВАНИИ**  
**СФЕРЫ УСЛУГ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»**

Справка выдана о том, что результаты анализа современной юридической инфраструктуры на рынке недвижимости, полученные Шильниковой А.А., позволяют провести мониторинг в отрасли и учесть предложенные ей корректировки в организационно-экономическом механизме развития рынка недвижимости региона.

Врио министра

А.А. Кулишов



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА МУНИЦИПАЛЬНОЕ  
ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД ЛУГАНСК  
ЛУГАНСКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ  
(АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ЛУГАНСК  
ЛУГАНСКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ)**

ул. Коцюбинского, д. 14, г. Луганск, г.о. город Луганск,  
Луганская Народная Республика, 291016, тел./факс (8572) 58-19-03,  
e-mail: ago@gorod-lugansk.ru, https://gorod-lugansk.ru

12.01.2026 № 1102/01-2026  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**СПРАВКА**

о внедрении результатов диссертационной работы

**Шильниковой Анастасии Александровны**

**«ЮРИДИЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА В ФУНКЦИОНИРОВАНИИ  
СФЕРЫ УСЛУГ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»**

Справка выдана в том, что результаты исследования по определению факторов, оказывающих влияние на развитие и совершенствование юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости, полученные Шильниковой А.А., позволяют идентифицировать проблемные и перспективные сегменты сферы услуг на рынке недвижимости, что позволит провести моделирование сценариев его развития. Получен методически качественный эффект.

Заместитель Главы Администрации  
городского округа муниципальное  
образование городской округ Луганск  
Луганской Народной Республики



В.А. Воронин



**МИНИСТЕРСТВО  
ЮСТИЦИИ  
ЛУГАНСКОЙ НАРОДНОЙ  
РЕСПУБЛИКИ  
(МИНЮСТ ЛНР)**

ул. Лермонтова, д. 1г, г. Луганск,  
Луганская Народная Республика,  
291016, тел.: (022) 50-20-33,  
факс: (8572) 50-20-33,  
e-mail: info@minjust.lpr-reg.ru

*18.02.2026 № 04-1421*  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**СПРАВКА**

о внедрении результатов диссертационной работы  
**Шильниковой Анастасии Александровны**  
**«ЮРИДИЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА В ФУНКЦИОНИРОВАНИИ СФЕРЫ  
УСЛУГ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»**

Справка выдана в том, что механизм внедрения инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости, разработанный Шильниковой А.А., позволит повысить эффективность работы, сократить сроки рассмотрения заявлений, минимизировать коррупционные риски за счет прозрачности процессов и обеспечить единообразное применение законодательства.

Министр



А. А. Гребенщиков

002041

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Луганский государственный университет имени Владимира Даля»  
(ФГБОУ ВО «ЛГУ им. В. Даля»)

кв. Молодежный, 20а, г. Луганск, г. о. город Луганск, Луганская Народная Республика, 291034,  
телефон +7(8572)34-48-28 факс +7(8572)34-48-48 e-mail: [dahl.univer@yandex.ru](mailto:dahl.univer@yandex.ru) сайт: <http://daluniver.ru>

15.04.2016 № 108-115-403/65  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю совета по защите  
диссертаций на соискание ученой степени  
кандидата наук, на соискание ученой  
степени доктора наук 24.2.490.01 на базе  
ФГБОУ ВО «Донецкий национальный  
университет экономики и торговли имени  
Михаила Туган-Барановского,  
д-ру экон. наук, профессору Азарян Е.М.

**СПРАВКА**

о внедрении результатов выполнения диссертации  
на соискание ученой степени кандидата экономических наук старшего  
преподавателя кафедры прокурорско-следственной деятельности  
Шильниковой Анастасии Александровны

На тему: «Юридическая инфраструктура в функционировании сферы услуг на  
рынке недвижимости»

Теоретические положения и практические результаты выполнения диссертационной работы Шильниковой Анастасии Александровны на тему «Юридическая инфраструктура в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости» представляет научный интерес и используются в учебном процессе федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Луганский государственный университет имени Владимира Даля» при преподавании учебных дисциплин «Экономическая теория», «Информационные системы и технологии в экономике услуг», «Информационные технологии в юридической деятельности», «Предпринимательское право».

Ректор



В.Д. Рябичев