

На правах рукописи



Шильникова Анастасия Александровна

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

5.2.3. Региональная и отраслевая экономика
(экономика сферы услуг)

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Луганск - 2026

Работа выполнена в федеральном государственном образовательном учреждении высшего образования «Луганский государственный университет имени Владимира Даля»

Научный руководитель: доктор экономических наук, доцент
Малкин Владимир Юрьевич

Официальные оппоненты: **Пенькова Инесса Вячеславовна**
доктор экономических наук, профессор, Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого», доцент кафедры экономической теории

Синицына Карина Игоревна
кандидат экономических наук, Государственное бюджетное учреждение «Институт экономических исследований», заведующий отделом междисциплинарных научных исследований, инноваций и подготовки научно-педагогических кадров

Ведущая организация: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Донбасский государственный технический университет»

Защита состоится «23» июня 2026 г. в 13.00 часов на заседании диссертационного совета 24.2.490.01 на базе Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Донецкий национальный университет экономики и торговли имени Михаила Туган-Барановского» по адресу: 283001, г. Донецк, пр-т, Театральный, 28, ауд. 7304, e-mail: dissovet_donnuet@mail.ru.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВО «Донецкий национальный университет экономики и торговли имени Михаила Туган-Барановского» по адресу: 283017, г. Донецк, б. Шевченко, 30 (<http://library.donnuet.ru>).

Автореферат разослан «_____» _____ 2026 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета



А.Н. Германчук

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

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.

Необходимость исследования по данной проблематике существенно возрастает в условиях цифровой трансформации имущественно-правовой сферы, сопровождающейся активным внедрением электронных реестров, блокчейн-решений, смарт-контрактных механизмов и систем искусственного интеллекта, которые обуславливают модификацию традиционных моделей юридического сопровождения сделок, а также определяют необходимость нового осмысления функциональной роли государства, нотариата, органов регистрации и негосударственных юридических сервисов. В свою очередь, развитие цифровых платформ в сфере недвижимости оказывает комплексное влияние на структуру правовых связей, повышает значимость прозрачности процедур и одновременно формирует новые вызовы, связанные с обеспечением правовой определенности, стабильности гражданского оборота и защитой законных интересов участников рынка.

Важнейшее значение для данного научного вектора имеют институциональные преобразования, происходящие в новых субъектах Российской Федерации, в виде формирования и согласования правовых институтов, развития механизмов государственной регистрации прав, нотариального сопровождения сделок 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 Алексева С.Б., Балашовой Р.И., А.Е. Медового, Н.И. Морщиной 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 методы экономико-правового и институционального анализа формально-юридического анализа нормативных правовых актов, сравнительно-правового метода, метода толкования правовых норм, а также анализ правоприменительной практики.

Информационно-эмпирическую базу исследования составили действующее законодательство Российской Федерации, регулирующее операции с недвижимым имуществом, деятельность субъектов сферы услуг на рынке недвижимости. 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. (п. 4.1)

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. (п. 4.5)

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 (п. 4.10).

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 (п.4.20).

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 (п. 4.17).

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 14-ти научных работах общим объемом 5,6 печ. л., в т.ч. 4,6 авт. печ. л., из которых 6 статей в рецензируемых научных изданиях (4,4 печ. л., в т.ч. 3,3 авт. печ. л.) и 8 трудов апробационного характера.

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.

Во **введении** обоснована актуальность темы исследования, раскрывается степень изученности проблемы, определены объект и предмет исследования, сформулирована цель исследования, а также задачи, которые необходимо решить для достижения поставленной цели.

В **первом** разделе «Теоретические аспекты юридической инфраструктуры в сфере недвижимости» проанализированы эвристические основы юридической инфраструктуры на рынке недвижимости; исследованы элементы юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости; обоснована концепция оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости.

Во **втором** разделе диссертации «Анализ современной юридической инфраструктуры на рынке недвижимости» проведен мониторинг состояния рынка недвижимости Донецкой Народной Республики; проанализированы факторы, оказывающие влияние на развитие и совершенствование юридической инфраструктуры в сфере услуг; проведена оценка влияния юридической инфраструктуры на функционирование рынка недвижимости.

В **третьем** разделе «Стратегия оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости» изучен и усовершенствован процесс внедрения инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости; разработан организационно-экономический механизм оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости; предложены стратегические решения по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости.

В **заключении** скомпилированы выводы по результатам исследований в контексте поставленных цели и задач.

В **приложении** представлены справки о внедрении результатов диссертации.

II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

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.

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 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.

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 (рис. 1).

Концепция оптимизации юридической инфраструктуры рынка недвижимости 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 (рис. 2).

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.

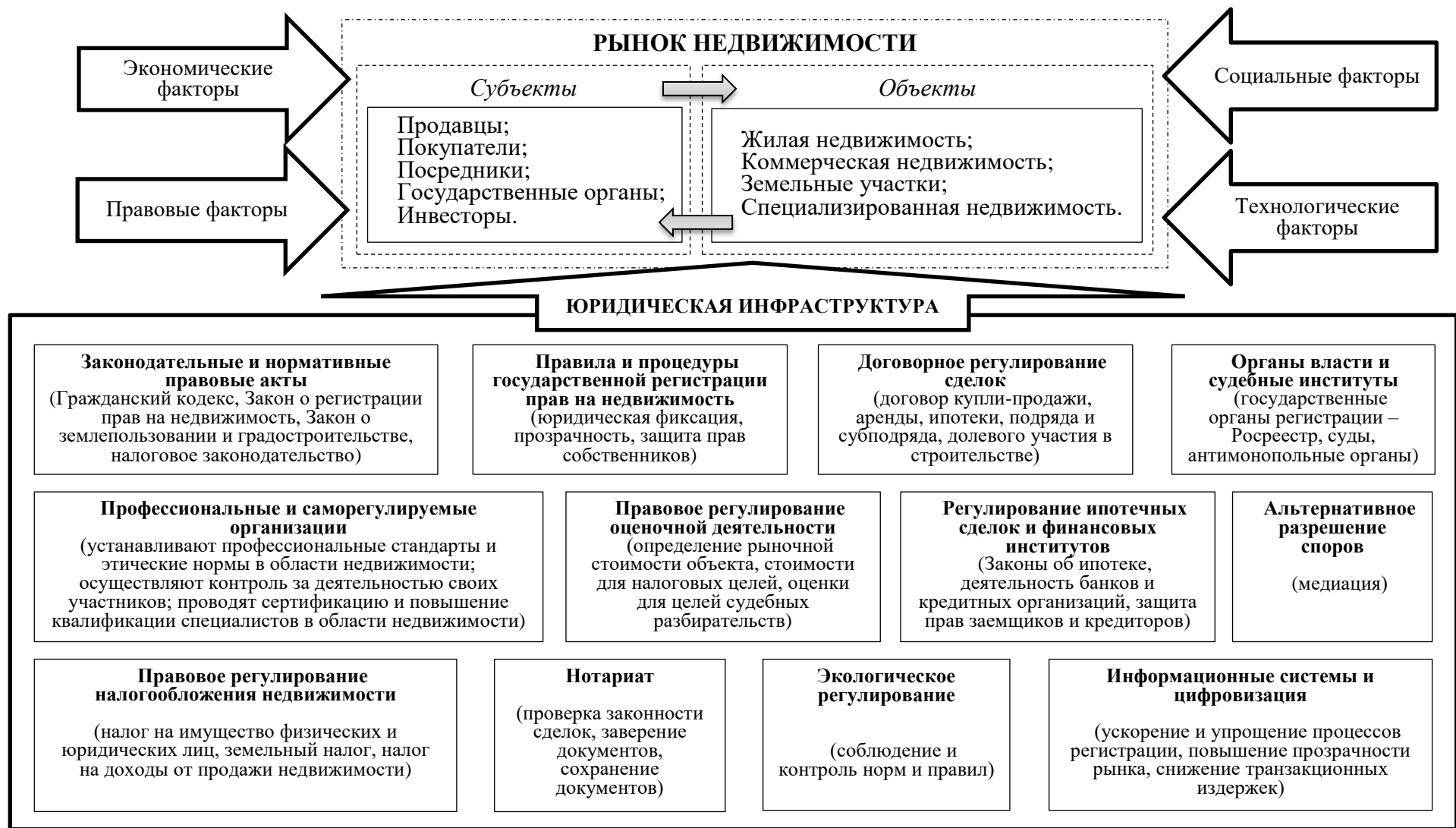


Рисунок 1 – Юридическая инфраструктура в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости



Рисунок 2 – Теоретическая модель совершенствования и оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости

Оптимизация юридической инфраструктуры на рынке недвижимости представляет собой процесс, который направлен на создание более эффективной, прозрачной и гибкой правовой системы, а концептуальные основы включают упрощение правовых процедур, цифровизацию, интеграцию экономических и правовых подходов, развитие альтернативных методов разрешения споров, гармонизацию правовых норм и усиление защиты прав собственности, как следствие, упомянутые меры способствуют повышению эффективности рынка, снижению транзакционных издержек и стимулированию инвестиций, делая рынок недвижимости более стабильным и устойчивым к социально-экономическим колебаниям.

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.

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.

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.

Более детальный анализ распределения объектов жилой недвижимости

(рис. 3) 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.

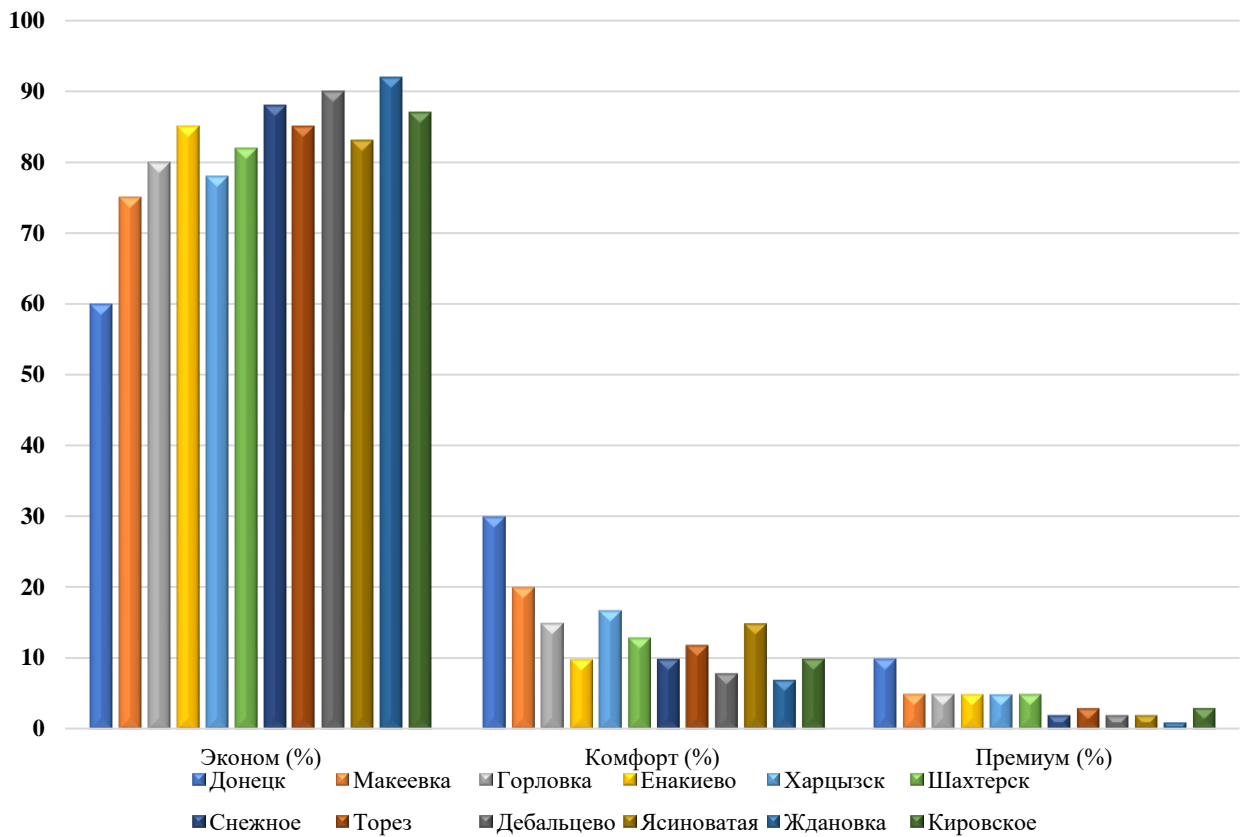


Рисунок 3 – Концентрация квартир по городам Донецкой Народной Республики в разрезе сегментов

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. 4).

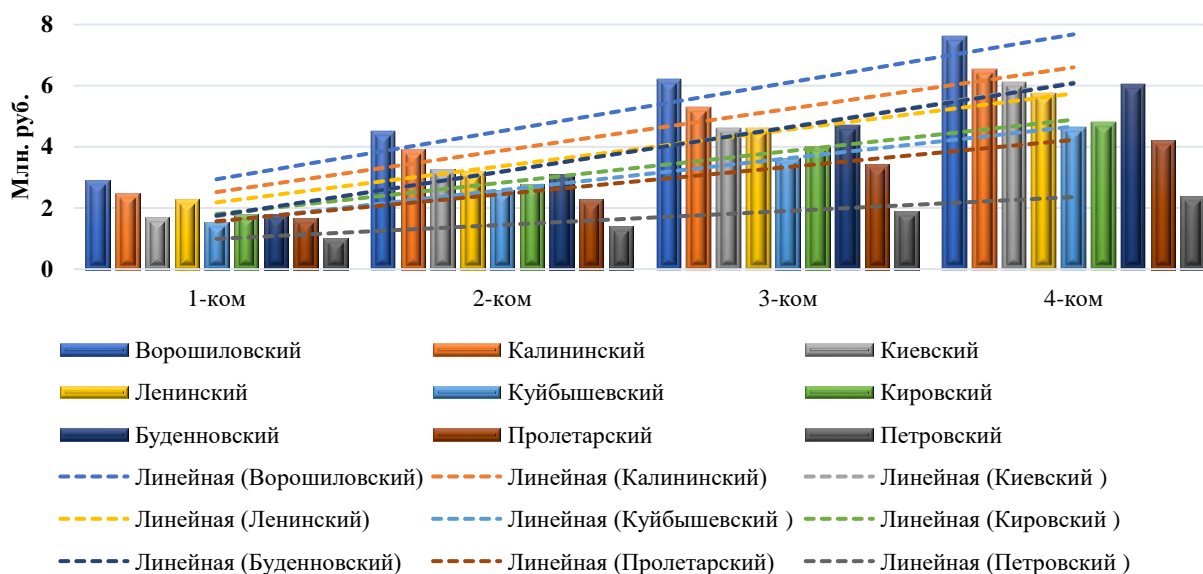


Рисунок 4 – Ориентировочные усредненные цены на квартиры по районам г. Донецка, в млн. руб.

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.

Систематизация факторов, оказывающих влияние на формирование и развитие юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости, позволила предложить графическую модель факторов развития и совершенствования юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости (рис. 5), которая 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. 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.

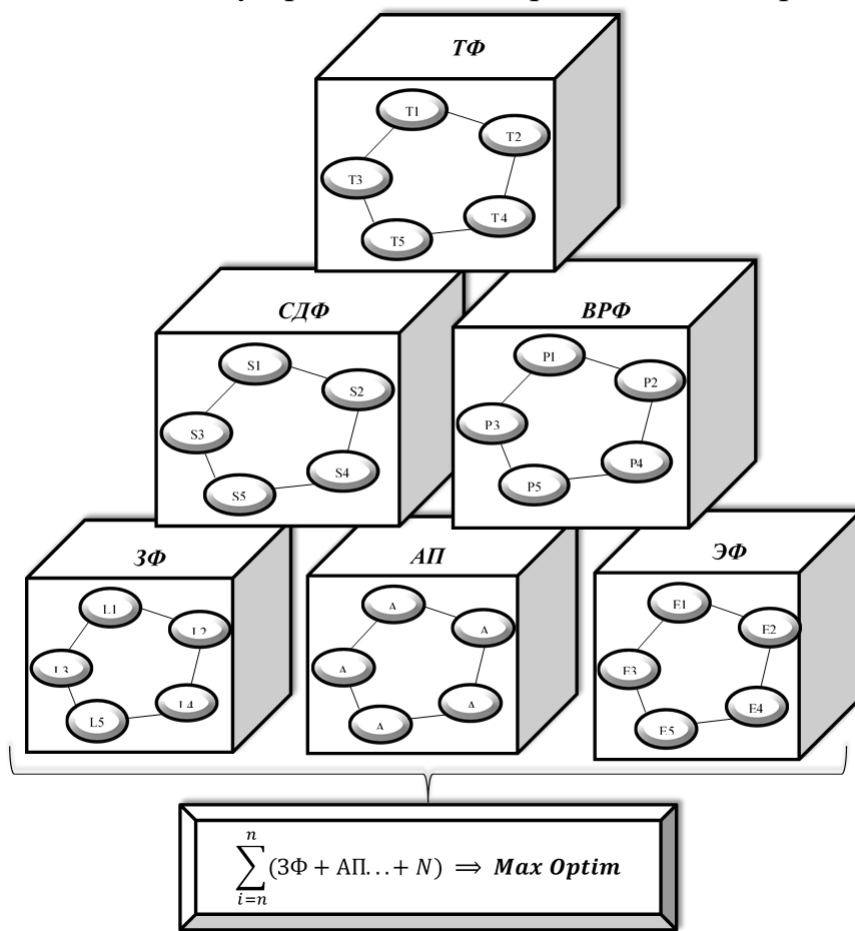


Рисунок 5 – Графическая модель факторов развития и совершенствования юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости

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.

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 (рис. 6).

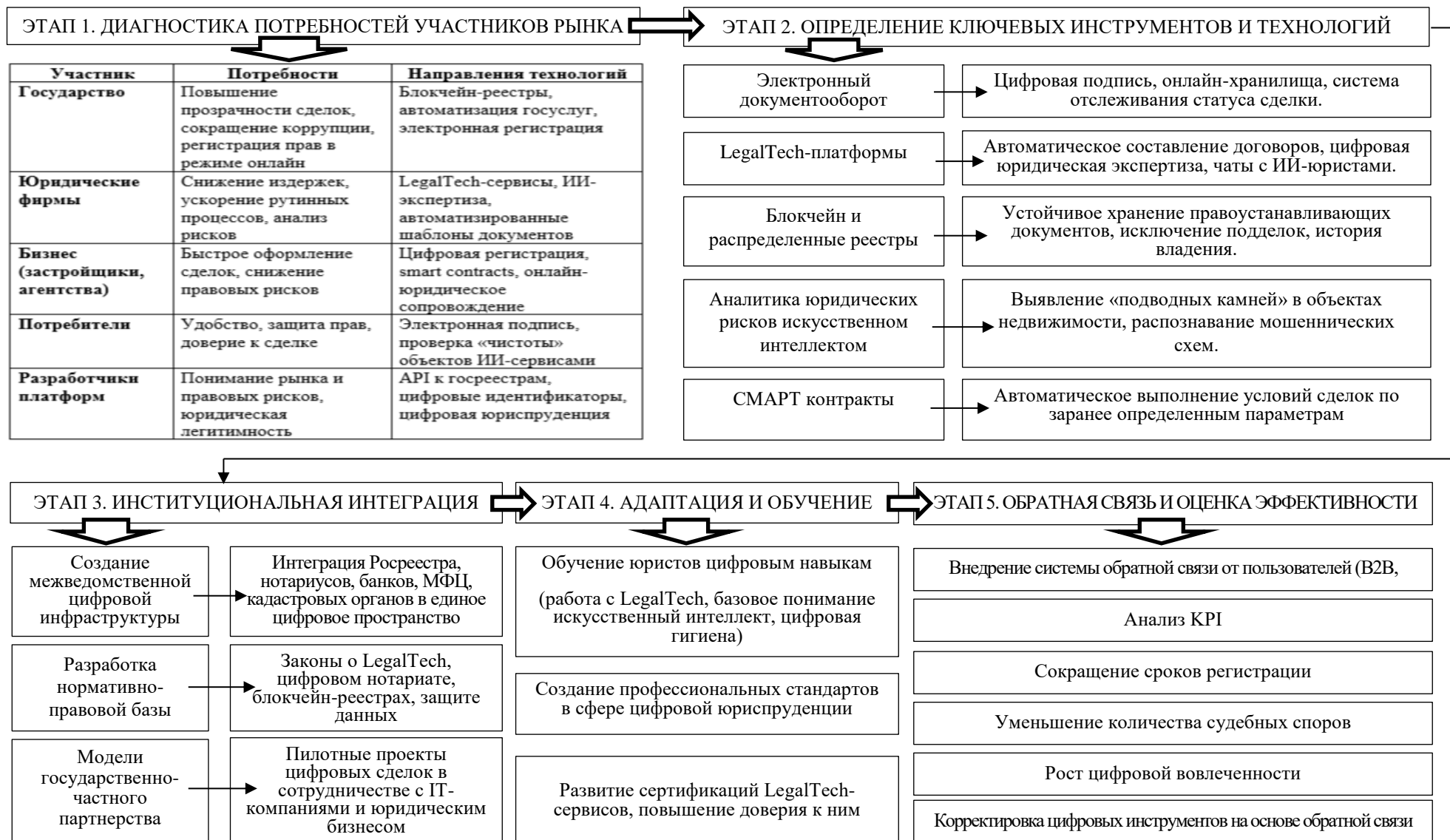


Рисунок 6 – Механизм внедрения инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости

Разработанный механизм внедрения инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости 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.

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, а с учетом структуры и специфических параметров соответствующего сегмента, в частности рынка недвижимости, производится выявление совокупности детерминирующих факторов, оказывающих влияние на поведение участников, что, в свою очередь, создает основу для аргументированного отбора и последующего внедрения наиболее результативных технологий и управленческих механизмов, адаптированных к условиям и стратегическим задачам данного рынка.

Выделение приоритетных цифровых инструментов и технологий, предназначенных для интеграции в правоприменительную практику, должно основываться на системном объединении решений в области электронного документооборота, LegalTech-платформ, технологий блокчейна и распределенных реестров, а также систем оценки юридических рисков, функционирующих с применением искусственного интеллекта, при этом особую значимость приобретает использование смарт-контрактов, обеспечивающих автоматизированное исполнение обязательств и способствующих формированию цифровой среды институционального доверия.

На стадии институциональной интеграции необходимым становится создание межведомственной цифровой инфраструктуры, предполагающей согласованное взаимодействие и объединение информационных систем Росреестра, нотариата, банковского сектора, многофункциональных центров и кадастровых организаций в рамках единого цифрового пространства, а также разработка и принятие нормативных правовых актов, регламентирующих деятельность цифровых платформ, правовые основы LegalTech, цифрового нотариата, блокчейн-реестров, защиты персональных данных и юридически значимого электронного взаимодействия.

Этап адаптации и профессионального обучения специалистов связан с развитием компетенций юридического сообщества в области цифровых технологий, включая подготовку юристов по базовым и продвинутым цифровым навыкам, освоение принципов функционирования систем искусственного интеллекта, соблюдение требований цифровой гигиены, а также выработку профессиональных стандартов в сфере цифровой юриспруденции.

Реализация этапа обратной связи и оценки результативности внедренных цифровых решений предполагает формирование комплексной системы мониторинга, включающей механизмы сбора откликов от различных категорий пользователей, в том числе в сегментах B2B и B2C, а также анализ ключевых показателей эффективности, отражающих сокращение сроков регистрации, уменьшение числа судебных споров и повышение уровня цифровой вовлеченности участников рынка. На основании полученных данных осуществляется корректировка инструментов, обеспечение их гибкости и соответствия изменяющимся требованиям рынка и законодательства.

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.

4. Разработанный организационно-экономический механизм оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости интегрирован на основе 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 (рис. 7).

Создание и функционирование механизма базируется 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 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.

Функционирование рассматриваемого механизма основывается на объединении институционального, системного и цифрового подходов, каждый из которых задает определенный вектор анализа и обеспечивает внутреннюю логическую завершенность конструируемой модели.



Рисунок 7 – Организационно-экономический механизм оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости

Институциональный подход формирует нормативно-правовую основу функционирования рассматриваемого механизма, системный подход определяет его внутреннюю логику и организационную архитектуру, а цифровой подход создает технологический фундамент для его практического осуществления и дальнейшего совершенствования. Комплексное сочетание вышеупомянутых подходов обеспечивает достижение выраженного синергетического эффекта, способствует построению целостной, устойчивой и адаптивной модели управления юридической инфраструктурой в сфере недвижимости, обладающей потенциалом к масштабированию в условиях изменяющейся правовой и технологической среды.

Предлагаемый механизм базируется на комплексной оценке современного состояния правовой инфраструктуры, ориентированной на выявление ключевых рисков, ограничений и факторов, препятствующих ее эффективному развитию. 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.

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 (рис. 8).

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.

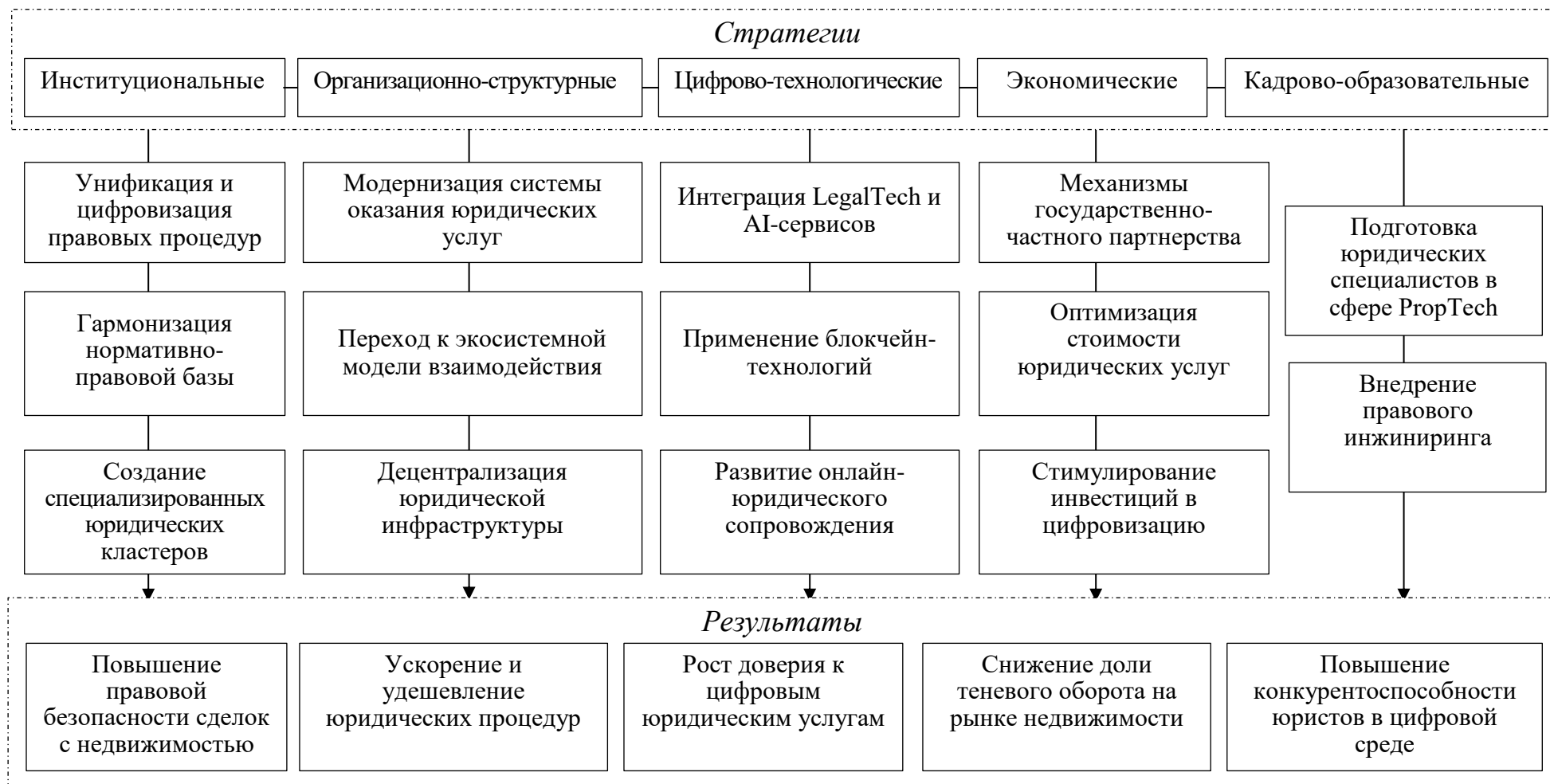


Рисунок 8 – Дорожная карта стратегических решений по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости

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 государственно-частного партнерства; 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 стратегий 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.

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.

В таблице 1 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 по негативному сценарию ухудшения ситуации целью является сдерживание деградации системы, поддержка минимального уровня социальных и юридических гарантий, предотвращение оттока населения. 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.

Таблица 1 – 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

В таблице 2 систематизирована стратегическая матрица предложенных сценариев развития сферы услуг на рынке недвижимости в Донецкой Народной Республике, которая 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 2 – 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

Продолжение таблицы 2

Стратегический компонент	Сценарий 1 Оптимистичный	Сценарий 2 Ухудшение	Сценарий 3 Базовый
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

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 взвешенному стратегическому планированию.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Диссертация посвящена решению научной задачи по совершенствованию юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости. Проведенное исследование позволило сделать следующие выводы:

1. 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 предопределяют 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.

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.

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 государственно-частного партнерства) и технологический (внедрение LegalTech, автоматизация процессов, ИИ-решения).

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. 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 работ, опубликованных автором по теме диссертации

Статьи в научных журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки России для публикации результатов научных исследований

1. 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.
2. Шильникова, А.А. Эвристические основы юридической инфраструктуры на рынке недвижимости / А.А. Шильникова // *Индустриальная экономика.* – 2023. – № S3. – С. 176-183.
3. 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. *Личный вклад: теоретико-методологический анализ юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости.*
4. Шильникова, А.А. Мониторинг состояния рынка недвижимости Донецкой Народной Республики / А.А. Шильникова // *Прикладные экономические исследования.* – 2024. – № S2. – С. 232-238.
5. 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. *Личный вклад: анализ и выделение факторов, оказывающих влияние на развитие и совершенствование юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости.*
6. Шильникова, А.А. Стратегические решения по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости // *Экономика и управление: проблемы, решения.* 2025. № 12. Т. 23. С. 229–238; <https://doi.org/10.36871/ek.up.p.r.2025.12.23.027>

Статьи в журналах, сборниках научных трудов и конференций

7. Шильникова, А.А. Информационные элементы юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг недвижимости / А.А. Шильникова // Современные информационные технологии в условиях новых вызовов: Матер. VII Межд. науч. инт.-конф. (Донецк, 17.04.2024). – Донецк: ФГБОУ ВО «ДОННУЭТ», 2024. – С. 231-232.

8. 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. матер. VII Межд. науч.-практ. конф. (Донецк, 18.10.2024) – Донецк: ФГБОУ ВО «ДОННУЭТ», 2024. – С. 239-242.

9. Шильникова, А.А. Правовые аспекты идентификации и индивидуализации физического лица в сети Интернет / А.А. Шильникова // Образование, наука и инновации: современные вызовы: Матер. Межд. научно-практической конф., В 2-х частях, (Мелитополь, 12–13.12.2024). – Мелитополь: Мелитопольский государственный университет, 2025. – С. 879-882.

10. 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 г.). – Донецк: Донецкий национальный университет экономики и торговли им. М. Туган-Барановского, 2025. – С. 67-69. *Личный вклад: анализ последних публикаций по теме исследования, формулировка выводов работы.*

11. Шильникова, А.А. Обзор рынка коммерческой недвижимости ДНР / А.А. Шильникова // Современные тренды: экономика и общество: матер. междунар. науч.-практ. конф. (Омск, 16 октября 2025 г.). – Омск: ФГБОУ ВО Омский ГАУ, 2025. – С. 292-295.

12. Шильникова, А.А. Анализ состояния и перспективы развития рынка жилой недвижимости ДНР / А.А. Шильникова // Экономика и управление народным хозяйством: генезис, современное состояние и перспективы развития: матер. X Юбилейной междунар. науч.-практ. конф., приуроченной ко Дню экономиста (Воронеж, 27 ноября 2025 года). – Воронеж: ВЭПИ, 2025. – С. 104-109.

13. Шильникова, А.А. Влияние юридической инфраструктуры на функционирование рынка недвижимости / А.А. Шильникова // Актуальные проблемы управления: сб. науч. статей по итогам XII Всеросс. науч.-практ. конф. (Нижний Новгород, 12 ноября 2025 г.). – Н. Новгород: ННГУ им. Н.И. Лобачевского, 2025. – С. 313-317.

14. Шильникова, А.А. Анализ факторов влияния на развитие юридической инфраструктуры рынка недвижимости Донецкой Народной Республики / А.А. Шильникова // Структурные и институциональные трансформации в экономике и управлении: сб. матер. III Международных научных чтений памяти профессора Ю. М. Ясинского (Минск, 26 ноября 2025 г.). – Минск, 2025. – С. 362-366.

Шильникова Анастасия Александровна

Юридическая инфраструктура в функционировании сферы услуг на рынке
недвижимости

Автореф. дисс. на соискание ученой степени кандидата экон. наук.

Подписано к печати 21.04.2026.
Формат 60x84x1/16. Бумага офсетная.
Гарнитура Times New Roman.
Печать – ризография. Усл. печ. лист. 1,5
Зак. № _____ Тираж 100 экз.

Отпечатано «ИП Кириенко С.Г.»
Государственная регистрации РФ от 10.01.2023 г.
ОРГНИП 329930100004282
ДНР, 283014, г. Донецк, пр. Дзержинского, 55/105.
Тел. +7 (949) 524-50-36