УДК 332.2:340.14:005.2
JEL: K11, L85, R38, K23
EDN: YYPJJT

Оригинальная научная статья
ВАК 5.2.6. Менеджмент

ПРАВОВЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ КАК ФАКТОР ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ: МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

Валентина Анатольевна Крахина

Донбасская национальная академия строительства и архитектуры – филиал федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», Российская Федерация, 286123, Донецкая Народная Республика, г.о. Макеевка, г. Макеевка, р-н Червоногвардейский, ул. Державина, д. 2, e-mail: v.a.krakhina@donnasa.ru

Аннотация. **Введение.** Управление недвижимостью в современных условиях требует системного учёта правовых ограничений, динамика которых в последние годы существенно возросла. Цель работы – исследовать нормативно-правовые барьеры и разработать методологический подход к их интеграции в процесс принятия управленческих решений на рынке недвижимости.

Методы. Исследование базируется на сравнительно-правовом и системном анализе земельного и жилищного законодательства, оценке правовых рисков с использованием экспертных методов и кейс-стадий. Эмпирическую базу составили нормативные акты (Земельный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон № 218-ФЗ, изменения, вступающие в силу в 2024-2025 гг.), а также материалы правоприменительной практики.

Результаты. Выявлены системные противоречия между федеральным и региональным регулированием, недостатки ЕГРН (ошибки в границах, дублирование), проблемы долевого строительства и слабая защита арендаторов. Проанализированы правовые риски на первичном и вторичном рынках (банкротство застройщиков, задержки ввода, обременения, права третьих лиц). Предложены механизмы их минимизации: нотариальное удостоверение, эскроу-счета, титульное страхование, углублённая проверка документации. Разработан шестиэтапный алгоритм интеграции правовых ограничений в управленческие модели (правовой мониторинг, идентификация ограничений, количественная оценка рисков, разработка сценариев, интеграция в бизнес-процессы, актуализация). Алгоритм адаптируется под различные типы объектов и управленческие схемы.

Обсуждение. Предложенная методология позволяет системно управлять правовыми рисками, снижать затраты и повышать инвестиционную привлекательность недвижимости. Перспективы связаны с цифровизацией мониторинга и внедрением интеллектуальных систем анализа нормативных актов.

Ключевые слова: управление объектами недвижимости, нормативно-правовая среда, земельное законодательство, жилищное законодательство, алгоритм учёта правовых ограничений в сфере недвижимого имущества.

Информация о финансировании: данное исследование выполнено без внешнего финансирования.

Для цитирования: Крахина В.А. Правовые ограничения как фактор принятия решений: методологический анализ // Государственное управление и право. 2026. № 2(10). С. 203-212. EDN: YYPJJT

© Крахина В.А., 2026

UDC 332.2:340.14:005.2
JEL: K11, L85, R38, K23
EDN: YYPJJT

Original scientific article
HAC 5.2.6. Management

LEGAL RESTRICTIONS AS A FACTOR OF DECISION-MAKING: METHODOLOGICAL ANALYSIS

Valentina A. Krakhina

Donbas National Academy of Construction and Architecture – branch of the Federal State Budget Educational Institution of Higher Education «Moscow State University of Civil Engineering (National Research University)», Russian Federation, 286123, Donetsk People's Republic, Makiyivka City, Makiyivka, Chervonogvardeysky District, Derzhavina Street, 2, e-mail: v.a.krakhina@donnasa.ru

Annotation. **Introduction.** Real estate management in current conditions requires systematic consideration of legal restrictions, the dynamics of which have significantly increased in recent years. The aim of this study is to examine regulatory barriers and develop a methodological approach for integrating them into decision-making processes in the real estate market.

Methods. The research is based on comparative legal and systemic analysis of land and housing legislation, legal risk assessment using expert methods, and case studies. The empirical base includes normative acts (the Land Code of the Russian Federation, the Housing Code, Federal Law No. 218-FZ, amendments coming into force in 2024-2025) as well as law enforcement practice materials.

Results. Systemic contradictions between federal and regional regulation, shortcomings of the Unified State Register of Real Estate (boundary errors, duplication), problems of shared-equity construction, and weak protection of tenants are identified. Legal risks in primary and secondary markets (developer bankruptcy, construction delays, encumbrances, third-party rights) are analyzed. Mechanisms for their mitigation are proposed: notarization, escrow accounts, title insurance, and in-depth document verification. A six-stage algorithm for integrating legal restrictions into management models is developed (legal monitoring, identification of restrictions, quantitative risk assessment, scenario development, integration into business processes, updating). The algorithm can be adapted for various types of property and management schemes.

Discussion. The proposed methodology enables systematic legal risk management, cost reduction, and enhanced investment attractiveness of real estate. Future prospects are linked to digitalization of monitoring and the introduction of intelligent systems for regulatory analysis.

Keywords: real estate management, regulatory environment, land legislation, housing legislation, algorithm for accounting for legal restrictions in real estate.

Financing information: this study was carried out without external funding.

For citation: Krakhina, V.A. (2026). Legal restrictions as a factor of decision-making: methodological analysis. Public administration and law, 2(10), 203-212. EDN: YYPJJT

Введение

Современная система управления объектами недвижимости осуществляет свою деятельность в контексте непрерывно усложняющегося правового поля. Интенсивная динамика законодательных трансформаций, усиление регулирующего контроля и усложнение административных процедур формируют новую парадигму принятия управленческих решений, в рамках которой правовые ограничения эволюционируют из внешнего обстоятельства в неотъемлемый структурный компонент стратегического планирования. Актуальность изучения механизмов влияния юридических ограничений на процесс принятия управленческих решений обусловлена глубинной трансформацией нормативно-правового поля и возрастающей ролью регулятивных факторов в условиях нестабильной экономической конъюнктуры, что получает отражение в разрабатываемых методологиях учёта правовых рисков.

Особую значимость приобретает комплексный анализ коллизий между разными уровнями правового регулирования, поскольку именно противоречия между федеральными и региональными законодательными актами порождают наиболее существенные угрозы для субъектов, осуществляющих управление недвижимостью. В условиях быстро обновляющейся законодательной базы возникает объективная потребность в формировании комплексных методологических подходов, позволяющих результативно интегрировать правовые аспекты в процессы стратегического планирования и оперативного управления объектами недвижимого имущества.

Цель исследования

Цель исследования заключается в исследовании современных нормативно-правовых ограничений, влияющих на процесс принятия решений в сфере управления недвижимостью.

Методы исследования

Методологическая основа исследования представляет собой синтез различных научных подходов, включающий сравнительно-правовой анализ, экономико-статистические методы оценки рисков, эксперт-

© Krakhina V.A., 2026

ные оценки практикующих специалистов и кейс-стадии анализа реальных управленческих ситуаций. Подобный комплексный подход даёт возможность сформировать многогранное представление о механизмах воздействия правовых ограничений на процедуру принятия управленческих решений, что создаёт фундамент для разработки прикладных управленческих инструментов.

Результаты исследования и их обсуждение

Правовые аспекты земельно-имущественных отношений занимают центральное место в исследованиях и разработках систем управления недвижимостью. Во многом это объясняется дуалистической природой объектов недвижимости, выступающих одновременно как объекты вещного права и как физические объекты. Нормативно-правовая база в данной сфере характеризуется значительным разнообразием нормативных актов различного уровня и юридической силы: указы Президента Российской Федерации; постановления, распоряжения и иные нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации; нормативные правовые документы судебных органов; ведомственные акты, инструкции и рекомендации органов исполнительной власти; нормативные правовые акты субъектов Федерации и документы, принимаемые органами местного самоуправления; государственные и ведомственные стандарты, нормы и правила; стандарты профессиональных сообществ и внутренние корпоративные стандарты. Эта многоуровневая и разветвленная структура формирует правовое поле управления недвижимостью и задаёт логику целенаправленной деятельности в данной области, что подразумевает способность определять, какие виды управленческих действий (операций, сделок), с какими видами объектов недвижимости, в каких условиях внутренней и внешней среды допустимо и целесообразно осуществлять для достижения целей собственника (рисунок 1).

Рисунок 1. Нормативно-правовая среда регулирования рынка недвижимости [составлено автором]
Figure 1. Regulatory environment of the real estate market [compiled by the author]

Это подразумевает умение определять, какие виды управленческих действий (операций, сделок), с какими видами объектов недвижимости, в каких условиях внешней и внутренней среды управления можно и нужно производить для достижения поставленных целей собственника.

Законодательство в сфере недвижимого имущества – это совокупность законов и других нормативно правовых актов, по средствам которых государственные органы могут устанавливать, изменять или отменять соответствующие правовые нормы [6].

В сфере недвижимости права и интересы подразделяются как на частные, так и на общественные [7; 8; 9].

К общественным правам относят:

1) право на налог, т. е. имущественное налогообложение;

2) право отчуждать за компенсацию недвижимость для общественных нужд;

3) право полицейской власти – ограничения, установленные обществом для защиты собственных интересов;

4) право забирать имуществу в казну.

К частным правам относят:

1) возможность владения имуществом физических или юридических лиц;

2) пожизненное имущественное право;

3) права на недвижимость в соответствии с законом.

Выделяют три группы, на которые под-

разделяются источники права:

1) федеральные законы и иные нормативные правовые акты, принятые в сфере недвижимости;

2) законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ;

3) законы о местном самоуправлении и местные нормативные правовые акты.

Правовой основой для развития всего российского законодательства является Конституция РФ, которая имеет высшую силу и прямое воздействие. Все существующие и принимаемые правовые акты должны полностью соответствовать Конституции РФ [10; 11; 12].

Анализ нормативно-правовой среды позволил выявить причины наличия пробелов в установлении правоотношений в сфере недвижимости и отсутствия системы её регулирования нормативно-правовыми актами:

- отсутствие целостного представления, а следовательно, разработанной стратегии формирования всего рынка недвижимого имущества и отдельных его составляющих;

- отсутствие организованности и эффективного взаимодействия в органах государственной власти в плане принятия и реализации нормативно-правовых положений регулирования и управления рынком недвижимости;

- отсутствие согласованности большинства законодательных и нормативно-правовых актов, в том числе на уровне государства и регионов;

- отсутствие критериев правового положения некоторых профессиональных участников рынка недвижимости, в том числе риэлторов и управляющих объектами недвижимостью.

В результате наличия вышеуказанных пробелов в нормативно-правовой системе регулирования рынка недвижимости [13; 14], реалии его функционирования сопровождаются наличием ряда проблем (рисунок 2).

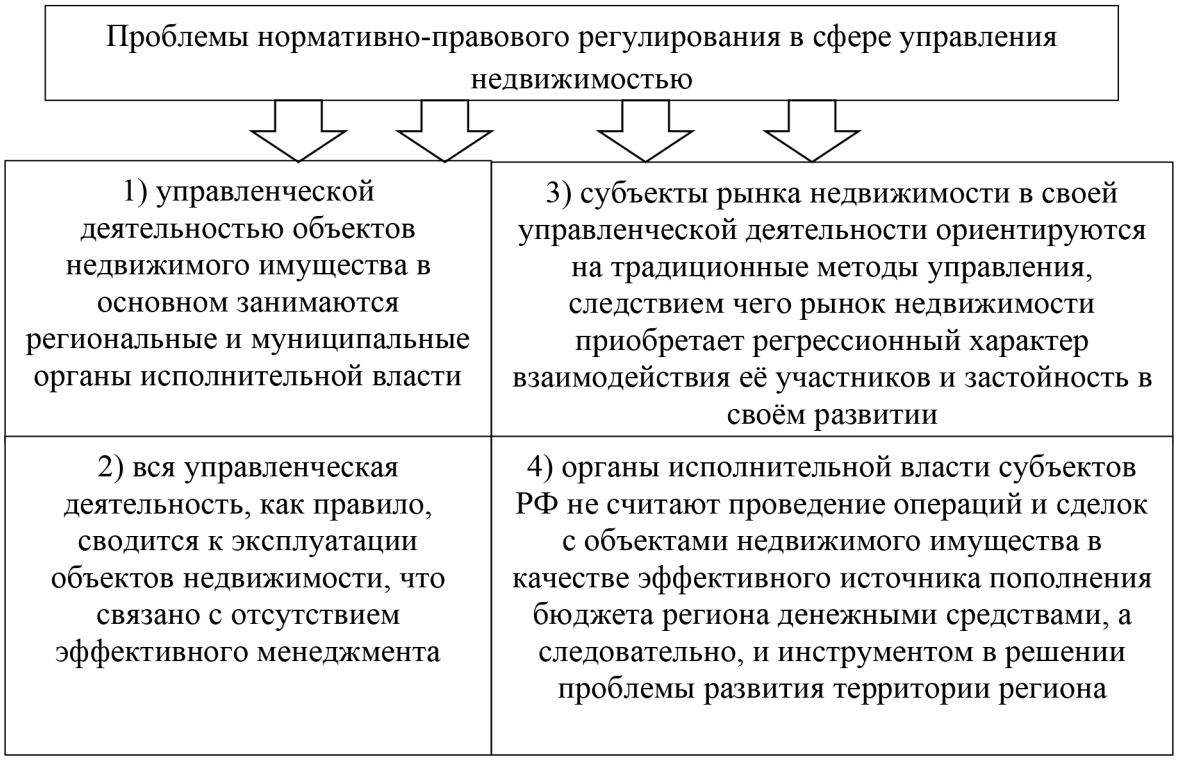

Рисунок 2. Нормативно-правовые проблемы управления недвижимостью [составлено автором]
Figure 2. Regulatory and legal issues in real estate management [compiled by the author]

Проведённый теоретико-методологический анализ научной литературы, затрагивающий проблемы нормативно-правового управления рынком недвижимости, позволяет утверждать, что на данный момент имеет место вариативность в определении данной дефиниции [15; 16; 17]. С целью снижения уровня влияния правовых ограничений на стратегии управления недвижимостью необходим учёт изменений и несоответствий в нормативно-правовой базе для устранения существующих коллизий.

Последние несколько лет сопровождались как значительным количеством изменений в области правового регулирования отношений в земельном и жилищном законодательстве, так и формированием новых подходов к применению законодательных норм в этой сфере [18; 19]. Итоги анализа представленных изменений приведены в таблице 1.

Вводимые изменения демонстрируют высокий уровень заинтересованности го-

Таблица 1. Изменения в жилищном и земельном законодательстве [составлено автором на основе действующего законодательства]
Table 1. Changes in housing and land legislation [compiled by the author based on current legislation]

Нормативный документ	Сущность изменения	Цель вводимого изменения
Земельный Кодекс – введена новая статья 85.1 (введён с 01.03.2025 г.)	Определяет понятие освоения земельных участков из состава земель населённых пунктов и предусматривает, что срок такого освоения не может составлять, по общему правилу, более трёх лет со дня приобретения прав на участок	Направлено на повышение эффективности использования земельных ресурсов путём сокращения количества заброшенных участков
Изменения в ФЗ № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (введён с 01.03.2025 г.)	Собственники зданий, сооружений, помещений или машино-мест при отсутствии оформленных прав на земельные участки под ними, будут обязаны приобретать в собственность или в аренду такие земельные участки у государства или муниципалитета	За использование земельного участка без оформления прав на него и без внесения платы за пользование землей может последовать взыскание сумм неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами и привлечение к административной ответственности
Изменения в ЗК РФ законом № 487-ФЗ от 26.12.2024 (введён с 01.03.2025 г.)	Предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований к использованию и охране земель может быть выдано должностным лицом, уполномоченным на осуществление государственного земельного надзора или муниципального земельного контроля. Для выдачи предписания достаточно факта фиксации нарушений земельного законодательства с помощью фото- или видеосъемки, без проведения контрольного мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом	Изменения направлены на оптимизацию организации и осуществления контрольных (надзорных) мероприятий государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля. В связи с этим можно ожидать усиление контроля за соблюдением требований земельного законодательства со стороны государственных органов, что потребует от бизнеса более тщательного мониторинга надлежащего использования земельных участков
Порядок установления, изменения и прекращения существования зон с особыми условиями использования территории («ЗОУИТ»). Введён ФЗ № 485-ФЗ от 26.12.2024 (введён с 31.12.2024 г.)		
Новые основания для обмена публичных земельных участков на частные. Введены ФЗ № 494-ФЗ от 26.12.2024 (введены с 26.12.2024 г.)	Земельный участок может быть необходим для размещения объектов социальной инфраструктуры, социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов. Допускается обмен нескольких публичных участков на один частный и наоборот	Сокращение издержек при мене земельных участков, содействие развитию территорий, созданию социальной инфраструктуры и новых рабочих мест

сударства в повышении качества кадастровых работ, а также осуществлении земельного надзора и развитии системы ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Сфера недвижимости в России регулируется обширным массивом законодательства. Однако, несмотря на принимаемые меры по систематизации и цифровизации, на практике юристы и участники рынка регулярно сталкиваются с правовыми пробелами, неопределённостью и внутренними противоречиями в законодательстве. Ниже представлен анализ ключевых проблем правоприменительной практики.

Основными нормативно-правовыми актами, регулирующими работу с недвижимым имуществом, являются:

- Гражданский кодекс РФ (части 1 и 2) – регулирует основания возникновения, перехода и прекращения права собственности, сделки с недвижимостью, аренду, залог;

- Жилищный кодекс РФ – определяет порядок пользования жилыми помещениями, права собственников и нанимателей, отношения в многоквартирных домах;

- Земельный кодекс РФ – регулирует вопросы владения, пользования и распоряжения земельными участками;

- Градостроительный кодекс РФ – устанавливает нормы территориального планирования, проектирования и застройки;

- Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» – регламентирует ведение ЕГРН, кадастровый учёт и регистрацию прав;

- Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве» – регулирует отношения между дольщиками и застройщиками;

- Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

На основании проведённого анализа выделены ключевые проблемы в нормативно-правовых актах в земельном и жилищном законодательстве (рисунок 3).

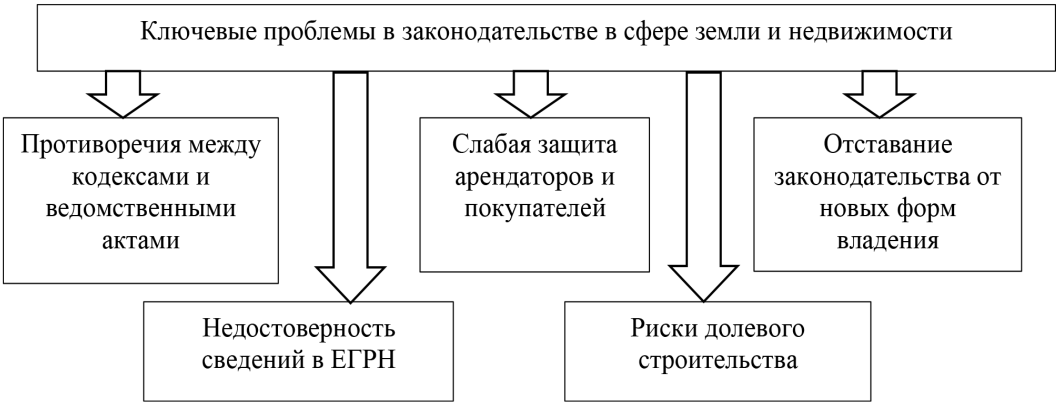

Рисунок 3. Нормативные проблемы земельного и жилищного законодательства [составлено автором]
Figure 3. Regulatory issues in land and housing legislation [compiled by the author]

Существует несогласованность между различными законодательными документами. Например, порядок оформления прав на самовольные постройки трактуется по-разному в Гражданском и Градостроительном кодексах. Такой порядок приводит к возникновению судебных споров и возникновению рисков при осуществлении сделок. Практика показывает, что регулярно возникают ошибки в Едином государственном реестре недвижимости, такие как: дублирование объектов, предоставлении недостоверных сведений о границах участков и отсутствии обременений. Разница в координатах, даже не большая, может привести к возникновению спора или полному отказу от сделки. Необходимо отметить, что с возникновением проектного финансирования не исчезли такие проблемы дольщиков, как использование эскроу-счетов. Достаточно часто встречаются примеры банкротства застройщиков, нарушения сроков сдачи и ограничения прав потребителей. К тому же, слабой остаётся судебная защита дольщиков до момента получения акта приёма-передачи. При смене собственника происходит игнорирование интересов арендаторов. Несмотря на регистрацию в ЕГРН, присутствует возможность оспаривания сделок купли-продажи по основаниям, связанным с правами третьих лиц. Особенно уязвимыми остаются сделки с объектами, унаследованными или приобретёнными по доверенности. Существующее законодательство не адаптировано под современные практики: ко-ливинги, апарт-отели, цифровые платформы для аренды и токенизация прав собственности. Юридическая квалификация таких объектов вызывает споры как в нотариальной, так и в судебной практике.

Таким образом, назрела необходимость в проведении реформ в области недвижимости. А именно: гармонизации законодательства с целью устранения противоречий между ключевыми кодексами; цифровизации и чистки ЕГРН: улучшении качества данных и ускорении процедур; обновлении правовых подходов к новым форматам владения и использования объектов; усилении судебной защиты слабых сторон в сделках – арендаторов, дольщиков, покупателей жилья. Для практикующих юристов это обеспечит необходимость регулярного мониторинга изменений, активного участия в правоприменительной практике и внимательного анализа рисков даже в типовых сделках.

Рынок недвижимости в России традиционно рассматривается как одно из наиболее стабильных направлений инвестиций. Рост стоимости квадратного метра, высокая концентрация населения в крупных агломерациях, а также спрос на арендное жильё формируют устойчивый интерес к приобретению объектов, как для личного пользования, так и с инвестиционными целями. Вместе с тем правоприменительная практика свидетельствует: покупка недвижимости сопряжена с целым рядом юридических рисков, связанных как с первичным, так и со вторичным рынком. Их игнорирование может привести к утрате вложенных средств или к длительным судебным спорам. В результате исследования литературы и практики по вопросам возникновения рисков при сделках с жилой недвижимостью и земельными участками выделены основные риски и способы их минимизации (рисунок 4).

Этот алгоритм представляет собой практический инструмент для системного управления правовыми рисками и может быть адаптирован для различных типов объектов недвижимости и моделей управления.

Инвестиции в недвижимость остаются привлекательными и экономически оправданными, но сопряжены с высоким уровнем юридических рисков. Их минимизация возможна только при комплексной правовой экспертизе объекта и документов. Российское законодательство последовательно усиливает защиту покупате-

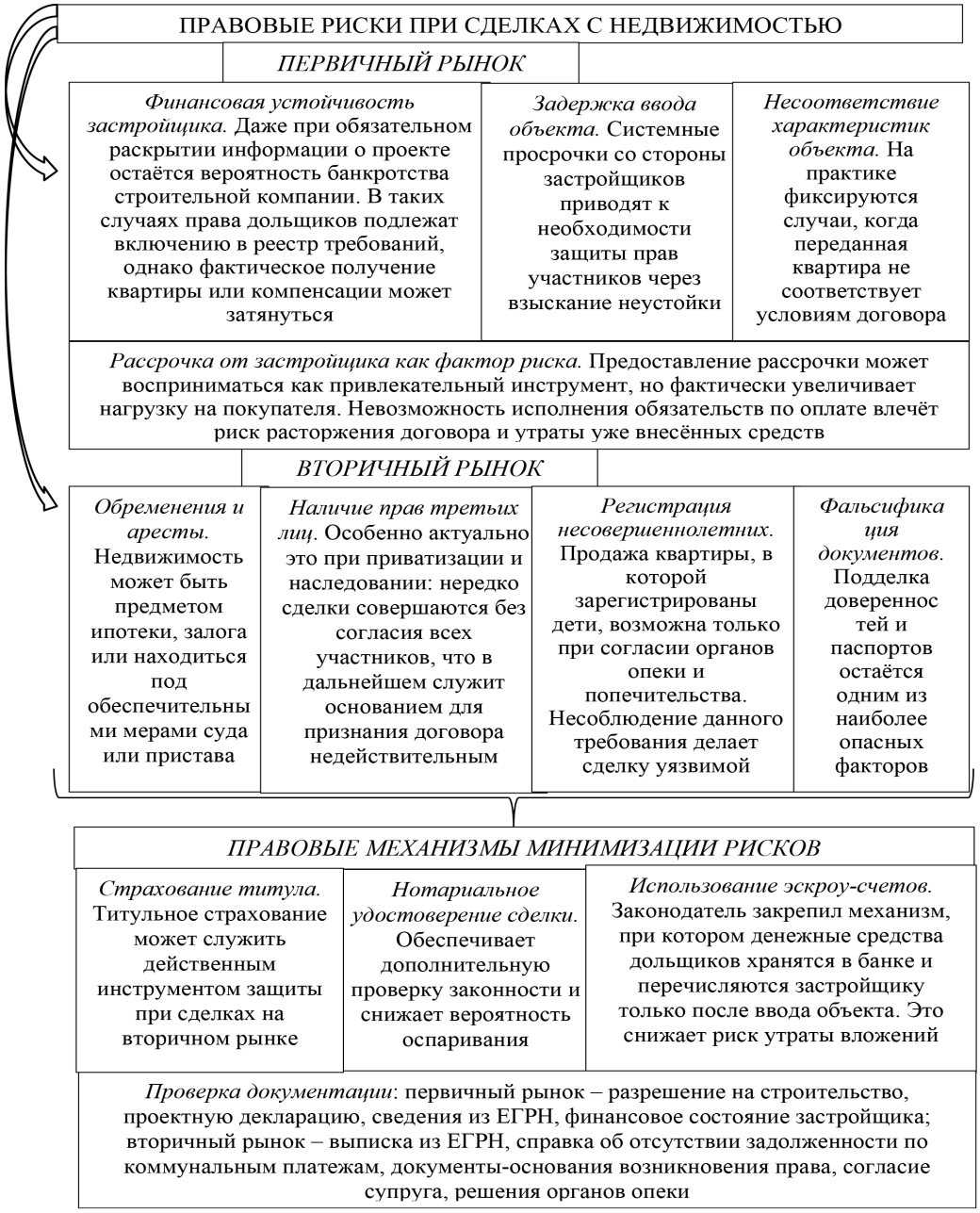

Рисунок 4. Правовые риски при операциях с недвижимостью и способы их минимизации [составлено автором]
Figure 4. Legal risks in real estate transactions and ways to minimize them [compiled by the author]

лей, однако в сравнении с европейскими странами акцент по-прежнему делается на самостоятельной проверке со стороны приобретателя. В этой связи участие квалифицированного юриста при подготовке и сопровождении сделки выступает необходимостью, обеспечивающей сохранность инвестиций и юридическую чистоту сделки.

Центральным результатом исследования стала разработка комплексного алгоритма учёта правовых ограничений в управленческих моделях, состоящего из шести последовательных этапов (рисунок 5).

Первоначальный этап правового мониторинга предполагает создание системы постоянного отслеживания законодательных изменений на всех уровнях власти с использованием специализированного программного обеспечения, позволяющего оперативно выявлять потенциально опасные для бизнеса законодательные инициативы. Особое значение имеет настройка системы фильтрации и ранжирования информации по степени значимости для конкретного бизнеса, что является основой для эффективного управления рисками.

Этап идентификации ограничений требует проведения детального анализа применяемых норм и выявления потенциальных коллизий между различными правовыми актами, что предполагает привлечение высококвалифицированных юридических специалистов, обладающих экспертизой в конкретной предметной

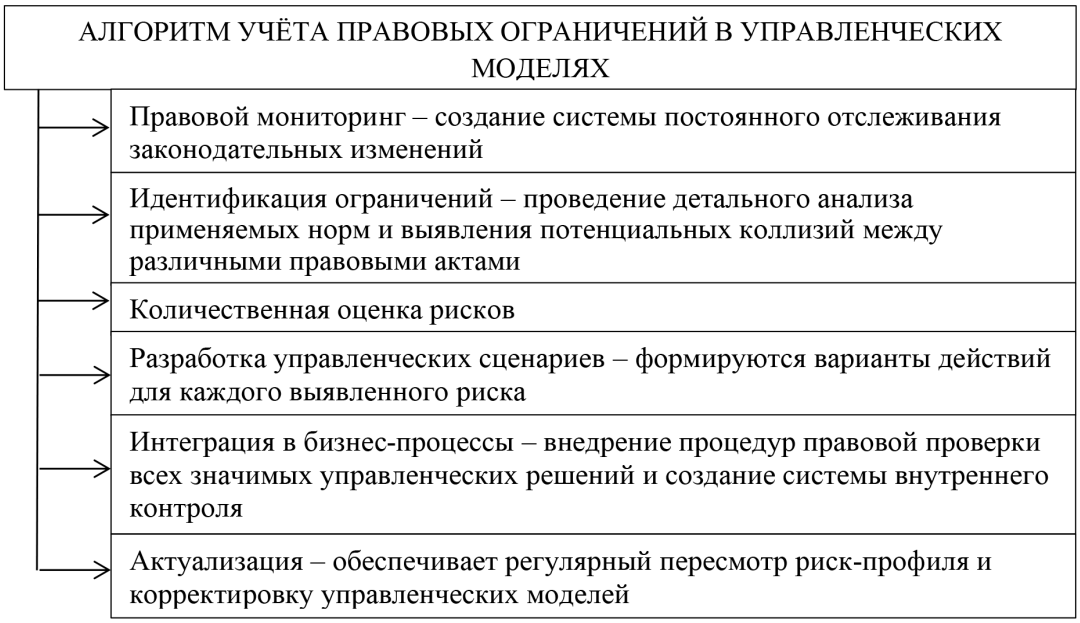

Рисунок 5. Алгоритм учёта правовых ограничений в управленческих моделях недвижимости [составлено автором]
Figure 5. Algorithm for accounting for legal restrictions in real estate management models [compiled by the author]

области. На этом этапе особенно важным является анализ не только действующих нормативных актов, но и законопроектов, находящихся на рассмотрении в законодательных органах, что позволяет осуществлять проактивное управление рисками.

Особую сложность представляет количественная оценка рисков, требующая разработки специальных методик расчёта вероятности наступления рисковых событий и их финансовых последствий, включая прямые убытки и упущенные выгоды. Для получения адекватной оценки целесообразно принимать во внимание не только непосредственные финансовые потери, но и возникающие репутационные риски и возможное влияние на стоимость компании в долгосрочной перспективе. Реализация представленного подхода обеспечивает комплексность предлагаемой методологии.

При разработке управленческих сценариев для каждого выявленного риска формируются варианты действий. При этом оценивается эффективность возможных мер и проводится расчёт затрат на их реализацию. Такой подход, в условиях правовой неопределённости, позволяет выбрать оптимальную стратегию поведения. Ключевым элементом системы управления является концентрация внимания на разработке превентивных мер, позволяющих предотвратить реализацию правовых рисков или минимизировать их последствия.

Интеграция в бизнес-процессы предполагает внедрение процедур правовой проверки всех значимых управленческих решений и создание системы внутреннего контроля, обеспечивающей соблюдение установленных регламентов и стандартов. Этот этап требует тесного взаимодействия юридической службы с другими структурными подразделениями компании и интеграции правового риск-менеджмента в общую систему корпоративного управления, что подтверждает практическую значимость разработанного алгоритма.

Завершающий этап постоянной актуализации обеспечивает регулярный пересмотр риск-профиля и корректировку управленческих моделей в соответствии с изменениями правовой среды, что является необходимым условием поддержания эффективности системы управления правовыми рисками в долгосрочной перспективе. Особое внимание на этом этапе уделяется анализу эффективности принятых мер и их корректировке с учётом накопленного опыта, что позволяет постепенно совершенствовать систему управления.

Наиболее успешно алгоритм может быть применён в управлении сложными объектами, требующими согласования на различных уровнях власти, где традиционные методы управления могут демонстрировать низкую эффективность. Внедрение алгоритма позволит значительно сократить сроки получения необходимых согласований и снизить количество отказов в выдаче разрешительной документации.

Перспективы дальнейшего развития методологии учёта правовых ограничений связаны с цифровизацией процессов правового мониторинга и созданием интеллектуальных систем анализа нормативных актов. Развитие технологий искусственного интеллекта открывает новые возможности для автоматизации процессов анализа нормативных документов и выявления потенциальных рисков, что позво-

лит существенно повысить эффективность системы управления правовыми рисками.

Выводы

В результате проведённого исследования пришли к следующим выводам:

1. Современная система правового регулирования в сфере недвижимости характеризуется высокой динамикой изменений и возрастающей сложностью, что требует разработки специализированных методик учёта правовых ограничений при принятии управленческих решений. Управляющим компаниям необходимо создавать системы постоянного мониторинга законодательных изменений и разрабатывать процедуры оперативной адаптации к новым правовым реалиям.

2. Анализ тенденций развития земельного и жилищного законодательства выявил устойчивую направленность на ужесточение контроля за использованием недвижимости и усиление защиты прав потребителей, что существенно влияет на стратегии управления объектами недвижимости. Особое значение приобретает прогнозирование законодательных изменений и их влияние на бизнес-модели управления недвижимостью, что подтверждает необходимость применения проактивного подхода к управлению правовыми рисками.

3. Выявленные системные коллизии между федеральным и региональным регулированием создают значительные правовые риски, требующие разработки специальных компенсационных механизмов и процедур адаптации управленческих моделей. Для эффективного управления необходимо учитывать региональную специфику регулирования и разрабатывать дифференцированные подходы к реализации проектов.

4. Разработанная классификация правовых рисков по критериям источника возникновения, степени влияния на стоимость объекта и возможности минимизации позволяет систематизировать подход к управлению правовыми ограничениями в сфере недвижимости. Классификация предоставляет практический инструмент для оценки рисков и разработки целевых стратегий управления, что подтверждает её практическую значимость.

5. Предложенный шестиэтапный алгоритм учёта правовых ограничений в управленческих моделях демонстрирует высокую эффективность. Алгоритм позволяет значительно снизить правовые риски и повысить инвестиционную привлекательность объектов недвижимости.

6. Перспективы развития методологии управления правовыми рисками связаны с цифровизацией процессов правового мониторинга, разработкой отраслевых стандартов и гармонизацией российских практик с международными подходами. Особое значение имеет развитие технологий искусственного интеллекта для анализа нормативных актов и выявления потенциальных рисков, что позволит существенно повысить эффективность системы управления.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 31 июля 2025 г.) // КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 16.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.

4. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

5. Гончаров А.И. Правовое регулирование управления многоквартирными домами: проблемы и перспективы // Закон. 2022. № 3. С. 112-125.

6. Кравченко Т.В. Правовые ограничения как фактор стоимости недвижимости // Имущественные отношения в РФ. 2022. № 4. С. 23-35.

7. Орлов Д.М. Правовые аспекты управления рисками в жилищном строительстве // Строительное право. 2022. № 1. С. 44-57.

8. Тарасов И.Н. Методы оценки правовых рисков в управлении недвижимостью // Управление риском. 2022. № 2. С. 22-34.

9. Яковлев А.С. Международный опыт управления правовыми рисками в недвижимости // Мировая экономика и международные отношения. 2022. № 3. С. 33-46.

10. Зейналова Л.М., Журавлёва А.В. Проблемы ограничения и обременения права собственности граждан на жилое помещение в Российской Федерации // Право и государство: теория и практика. 2022. № 1(205). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-ogranicheniya-i-obremeneniya-prava-sobstvennosti-grazhdan-na-zhiloe-pomeschenie-v-rossiyskoy-federatsii.

11. Мисник Г.А., Лужина А.Н. Актуальные проблемы правового регулирования в сфере недвижимости: учебное пособие. Москва: РГУП, 2022. 96 с. ISBN 978-5-00209-007-5. URL: https://znanium.ru/catalog/product/2069312.

12. Бугаевская В.В., Сафина А.А., Горбушин М.А., Черкасова Н.А. Подходы к управлению недвижимостью в условиях цифровизации // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2024. Том 14. № 10А. С. 405-413.

13. Ячменев Ю.В. Недвижимость: теоретические и нормативно-правовые аспекты // Правда и закон. 2025. № 1(31).

14. Шиляев А.С. Оценка эффективности системы управления в сфере недвижимости // Прогрессивная экономика. 2024. № 4. С. 160-169. DOI: 10.54861/27131211_2024_4_160.

15. Жученко А.А. Сравнительно-правовой аспект регулирования рынка управления недвижимостью в эпоху цифровых технологий // Вопросы российского и международного права. 2025. Том 15. № 8А. С. 77-85. DOI: 10.34670/AR.2025.62.25.011.

16. Проняева Л.И., Иоффе М.Е. Методические аспекты формирования стратегии управления девелоперской деятельностью на рынке недвижимости // ЕГИ. 2025. № 2(58). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/metodicheskie-aspekty-formirovaniya-strategii-upravleniya-developerskoy-deyatelnostyu-na-rynke-nedvizhimosti.
17. Уварова М.Н., Польшакова Н.В., Гришина С.Ю. Методы и подходы к управлению земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения // Экономическая среда. 2025. Т. 14. № 2.
18. Зайцева О.П., Петров Е.С. Влияние рынка жилой недвижимости на финансовую эффективность предприятий агропромышленного комплекса // Фундаментальные исследования. 2025. № 6.
19. Осадчева С.А., Куртеева Л.Н., Сатдыков А.И. Анализ нормативно-правовой рамки прогнозирования и стратегического планирования в России // Профессиональное образование и рынок труда. 2024. Т. 12. № 2. С. 31-40. https://doi.org/10.52944/PORT.2024.57.2.002.
20. Сычёв А.И. Становление и развитие жилищного законодательства России // Вестник Санкт-Петербургской юридической академии. 2024. № 1(62).

Информация об авторе
Крахина Валентина Анатольевна – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью

REFERENCES

1. On State Registration of Real Estate: Federal Law No. 218-FZ (2015). ConsultantPlus. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/. (In Russ.)
2. Urban Development Code of the Russian Federation No. 190-FZ of December 29, 2004. 2005, No. 1 (Part I), Art. 16. (In Russ.)
3. Housing Code of the Russian Federation No. 188-FZ of December 29, 2004. ollected Legislation of the Russian Federation, 2005, No. 1 (Part I), Art. 14. (In Russ.)
4. Land Code of the Russian Federation No. 136-FZ of October 25, 2001. Collected Legislation of the Russian Federation, 2001, No. 44, Art. 4147. (In Russ.)
5. Goncharov, A.I. (2022). Legal regulation of apartment building management: problems and prospects. Law, 3, 112-125. (In Russ.)
6. Kravchenko, T.V. (2022). Legal restrictions as a factor in real estate value. Property Relations in the Russian Federation, 4, 23-35. (In Russ.)
7. Orlov, D.M. (2022). Legal aspects of risk management in housing construction. Construction Law, 1, 44-57. (In Russ.)
8. Tarasov, I.N. (2022). Methods of assessing legal risks in real estate management. Risk Management, 2, 22-34. (In Russ.)
9. Yakovlev, A.S. (2022). International experience in managing legal risks in real estate. World Economy and International Relations, 3, 33-46. (In Russ.)
10. Zeinalova, L.M., Zhuravleva, A.V. (2022). Problems of limitation and encumbrance of citizens' ownership rights to residential premises in the Russian Federation. Law and State: Theory and Practice, 1(205). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-ogranicheniya-i-obremeneniya-prava-sobstvennosti-grazhdan-na-zhiloe-pomeschenie-v-rossiyskoy-federatsii. (In Russ.)
11. Misnik, G.A., Luzhina, A.N. (2022). Current Issues of Legal Regulation in the Sphere of Real Estate: textbook. Moscow: RGUP, 96 p. ISBN 978-5-00209-007-5. URL: https://znanium.ru/catalog/product/2069312. (In Russ.)
12. Bugaevskaya, V.V., Safina, A.A., Gorbushin, M.A., Cherkasova, N.A. (2024). Approaches to real estate management in the context of digitalization. Economy: Yesterday, Today, Tomorrow, 14(10A), 405-413. (In Russ.)
13. Yachmenev, Yu.V. (2025). Real estate: theoretical and regulatory aspects. Truth and Law, 1(31). (In Russ.)
14. Shilyaev, A.S. (2024). Assessing the effectiveness of the management system in the real estate sector. Progressive Economics, 4, 160-169. DOI: 10.54861/27131211_2024_4_160. (In Russ.)
15. Zhuchenko, A.A. (2025). Comparative legal aspect of regulation of the real estate management market in the digital age. Issues of Russian and International Law, 15(8A), 77-85. DOI: 10.34670/AR.2025.62.25.011. (In Russ.)
16. Pronyaeva, L.I., Ioffe, M.E. (2025). Methodological aspects of forming a strategy for managing development activities in the real estate market. EGI, 2(58). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/metodicheskie-aspekty-formirovaniya-strategii-upravleniya-developerskoy-deyatelnostyu-na-rynke-nedvizhimosti. (In Russ.)
17. Uvarova, M.N., Polshakova, N.V., Grishina, S.Yu. (2025). Methods and approaches to agricultural land management. Economic Environment, 14(2). (In Russ.)
18. Zaitseva, O.P., Petrov, E.S. (2025). The impact of the residential real estate market on the financial efficiency of agricultural enterprises. Fundamental Research, 6. (In Russ.)
19. Osadcheva, S.A., Kurteeva, L.N., Satdikov, A.I. (2024). Analysis of the regulatory framework for forecasting and strategic planning in Russia. Professional Education and the Labor Market, 12(2), 31-40. DOI: 10.52944/PORT.2024.57.2.002. (In Russ.)
20. Sychev, A.I. (2024). Formation and development of housing legislation in Russia. Bulletin of the St. Petersburg Law Academy, 1(62). (In Russ.)

Information about the author
Valentina A. Krakhina – Ph. D. (Economics), Associate Professor, Department of Economics, Expertise and Real Estate Management

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.
The author declares no conflicts of interests.

Автор заявляет, что генеративные модели искусственного интеллекта не применялись при подготовке данной рукописи.
The author declares that no generative AI models were used in the preparation of this manuscript.

Поступила в редакцию (Reserved) 03.12.2025
Поступила после рецензирования 25.02.2026
Принята к публикации (Accepted) 13.05.2026