

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.
ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра конституционного и муниципального права

АВТОРЕФЕРАТ

на магистерскую работу

по направлению подготовки 40.04.01 «Юриспруденция»

студента 3 курса 361 группы юридического факультета

Андреева Александра Игоревича

**Тема работы: «Государственный контроль в сфере правового
регулирования сделок с недвижимостью»**

Научный руководитель

профессор, д.ю.н.

должность, уч. степень, уч. звание

подпись, дата

Г.Н. Комкова

инициалы, фамилия

Заведующий кафедрой

профессор, д.ю.н.

должность, уч. степень, уч. звание

подпись, дата

Г.Н. Комкова

инициалы, фамилия

Актуальность темы исследования. Обусловлена повышением важности государственного контроля в сфере сделок с недвижимостью, который затрагивает не только правовые, но и социально-экономические, экологические и даже этические вопросы.

Необходимость государственного контроля обусловлена тем, что рынок недвижимости представляет собой одну из наиболее сложных и чувствительных сфер экономической деятельности, затрагивающей жизненные интересы граждан и юридических лиц.

Оценка эффективности системы государственного контроля выявила противоречивые результаты. С одной стороны, достигнуты значительные позитивные изменения: внедрение ЕГРН позволило повысить прозрачность учета прав на 40%, автоматизация процессов сократила сроки регистрации сделок на 30%, а количество оспариваемых сделок уменьшилось на 27% за последние пять лет. С другой стороны, сохраняются системные недостатки: технические ошибки в реестре составляют 25% от общего числа обращений, ежегодно регистрируется 80-90 уголовных дел о коррупционных нарушениях, а уровень выявляемости мошеннических схем не превышает 65%.

Государственный контроль играет важную роль в защите прав собственников и их законных интересов. Осуществляя контроль за сделками с недвижимостью, государственные органы помогают предотвратить мошенничество, обман и недобросовестные практики на рынке недвижимости. Это обеспечивает доверие граждан к правовой системе и гарантирует, что их права не будут нарушены.

Существующие вызовы, такие как развитие новых технологий (например, блокчейн), требуют адаптации существующего механизма государственного контроля. Разработка новых подходов и стандартов

контроля сделок с недвижимостью будет способствовать внедрению инноваций и повышению эффективности регулирования.

Государственный контроль в сфере сделок с недвижимостью является неотъемлемой частью правовой и социальной системы. Он не только защищает права граждан, но и обеспечивает стабильность, безопасность и прозрачность на рынке недвижимости, что, в свою очередь, способствует устойчивому развитию экономики и общества в целом. Подобный контроль требует постоянного совершенствования и адаптации к меняющимся условиям, чтобы выявлять и эффективно реагировать на возникшие вызовы и риски.

Объектом исследования данной работы являются общественные отношения, складывающиеся в процессе реализации государственного контроля в сфере сделок с недвижимостью

Предметом исследования является исследования выступает динамика развития государственного контроля в сфере сделок с недвижимостью.

Цель исследования данной работы заключается в комплексном исследовании эффективности существующих механизмов государственного контроля в сфере сделок с недвижимостью и их влияние на правопорядок и экономическую стабильность.

Задачи исследования включают в себя:

- Изучить и проанализировать текущее законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью и осуществление государственного контроля в этой сфере.
- Оценить эффективность существующих механизмов государственного контроля в сфере сделок с недвижимостью и их влияние на правопорядок и экономическую стабильность.

- Выявить основные проблемы и недостатки в системе государственного контроля за сделками с недвижимостью, которые могут приводить к правонарушениям или снижению доверия участников рынка.

- Предложить рекомендации по усовершенствованию системы государственного контроля, направленные на обеспечение большей прозрачности, эффективности и защиты прав граждан.

Понятие государственного контроля разрабатывали такие ученые, как А.В. Петров, А.Е. Епифанов, В.В. Дьяконов, О.Е. Савенко, В.В. Алексеев, З.В. Вдовенко, О.Ю. Бакаева, И.В. Мильшина, Д.А. Большаков и др.

В сфере регулирования сделок с недвижимостью особую значимость имеют труды Алексеева В.А., Белова В.А., Витрянского В.В., Гонгало Б.М., Крашенинникова П.В. и др.

Все представленные работы в той или иной степени раскрывали сущность государственного контроля в сфере регулирования сделок с недвижимостью.

Методологическую основу исследования работы составляют различные методы, как общенаучные, так и специальные методы научного познания. В частности, диалектический, исторический, метод системного анализа, сравнительно-правовой, формально-юридический, статистический методы. В работе также использован иной методологический инструментарий в виде следующих методов: анализ, синтез, дедукция, индукция. Данные методы так или иначе будут встречаться в работе.

На защиту выносятся следующие положения, отражающие авторское понимание проблемы:

1. Перспективное регулирование сделок с недвижимостью должно сочетать технологические инновации, защиту прав собственников, поддержку деловой активности и обеспечение публичных интересов. Развитие законодательства будет определяться способностью

адаптировать лучшие международные практики к российским условиям при сохранении стабильности правового регулирования и открытости к технологическим изменениям, что особенно важно в условиях цифровой трансформации рынка недвижимости и глобализации экономических процессов.

2. Создание единого межведомственного реестра (Росреестр + МВД + ФНС), в который будут интегрированы все данные о сделках, правах и обременениях на недвижимость, что станет важным шагом к улучшению правоприменительной практики. Это обеспечит доступность информации для всех заинтересованных сторон и позволит избежать множества проблем, связанных с разобщением данных.
3. Для повышения эффективности государственного контроля необходимы комплексные меры. Технологическое совершенствование должно включать внедрение блокчейн-технологий для ЕГРН и введение биометрической идентификации участников сделок. Организационные улучшения предполагают сокращение сроков проверки подозрительных сделок до 5 дней. В правовой сфере целесообразно ужесточение ответственности за фальсификацию документов (повышение штрафов до 500 тыс. рублей) и введение обязательного аудита для сделок свыше 10 млн рублей. Реализация этих мер позволит существенно повысить эффективность государственного контроля за сделками с недвижимостью за счет снижения человеческого фактора, усиления межведомственного взаимодействия и повышения прозрачности всех процедур.
4. Требуется ужесточение контроля за внутренними доступами к базам данных, введение многоуровневой системы авторизации и полного аудита действий сотрудников. Важно законодательно ограничить возможность получения и использования косвенных данных,

позволяющих идентифицировать собственников. Особое внимание следует уделить разработке специальных механизмов защиты персональных данных физических лиц - владельцев жилых помещений, возможно, через введение особого режима доступа к информации о жилой недвижимости. Эти меры позволят сохранить баланс между прозрачностью рынка недвижимости и защитой конфиденциальности граждан

Практическая значимость исследования определяется возможностью использования полученных в ходе изучения рассматриваемых институтов выводов для теоретического обоснования норм действующего российского законодательства в сфере государственного контроля в сфере правового регулирования сделок с недвижимостью, а также для совершенствования законодательства в данной сфере.

Теоретическая значимость исследования определяется сделанными в соответствии с поставленными задачами выводами. Помимо этого, полученные результаты исследования могут использоваться в дальнейших научных исследованиях по данной проблеме.

Основное содержание работы

В введении обосновывается актуальность темы, характеризуется степень ее научной разработанности, определяются объект, предмет, цель и задачи исследования, описывается методологическая и практическая значимость диссертации.

Первая глава «Содержание государственного контроля в сфере правового регулирования сделок с недвижимостью» содержит два параграфа, посвященных раскрытию понятий аппарата и анализу сущности государственного контроля в исследуемой сфере.

В первом параграфе «Понятие и виды сделок с недвижимостью» рассматривается нормативное закрепление и правовая природа сделок с недвижимым имуществом. Исходя из анализа

Гражданского кодекса Российской Федерации и иного законодательства, дается определение сделок с недвижимостью как соглашений, создающих, изменяющих или прекращающих права на объекты недвижимости, ключевой особенностью которых является обязательность государственной регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Анализируются виды ответственности за нарушения в данной сфере (административная, гражданская, уголовная) и систематизируется законодательная база, регулирующая оборот недвижимости.

Во втором параграфе «Осуществление органами публичной власти государственного контроля в сфере сделок с недвижимостью» проводится анализ государственного контроля как важнейшего элемента системы управления, направленного на обеспечение законности и защиту прав участников рынка. Определяются его цели, задачи, методы (документальные и выездные проверки, мониторинг) и структура. Прослеживается историческая эволюция системы государственного контроля, выделяются три ключевых этапа ее становления, и обосновывается тезис о том, что ее современную основу составляет институт государственной регистрации прав, регламентированный Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ

Вторая глава «Методы государственного контроля в сфере правового регулирования сделок с недвижимостью» содержит два параграфа и посвящена анализу правовых механизмов и практики реализации контроля.

В первом параграфе «Законодательное регулирование сделок с недвижимостью» проводится детальный анализ многоуровневой системы законодательства. Исследуются базовые нормы Гражданского кодекса РФ и системообразующая роль Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Анализируется специализированное регулирование для различных типов недвижимости: земельных участков, жилых помещений, объектов культурного наследия и

объектов долевого строительства. Выявляются современные тенденции, включая цифровизацию регистрационных процессов, и системные проблемы правового регулирования, такие как наличие правовых коллизий и необходимость усиления защиты добросовестных приобретателей.

Во втором параграфе «Практика применения законодательства в сфере государственного контроля в сфере правового регулирования сделок с недвижимостью» выявляются ключевые проблемы правоприменения, такие как сложность и длительность регистрационных процедур, недостаточная правовая грамотность участников рынка, разобщенность информационных систем государственных органов. В качестве путей решения предлагаются оптимизация административных процедур, создание единого электронного реестра и повышение уровня юридической осведомленности граждан и профессиональных участников рынка. Делается вывод о необходимости формирования более прозрачной и эффективной правовой среды.

Третья глава «Проблемы осуществления государственного контроля в сфере правового регулирования сделок с недвижимостью» включает два параграфа и направлена на выявление конкретных проблем и ограничений в деятельности контролирующих органов.

В первом параграфе «Судебная практика по делам о государственном контроле в сфере правового регулирования сделок с недвижимостью» на основе анализа судебных решений и ведомственной статистики выявляются системные проблемы: значительный процент технических ошибок в ЕГРН, коррупционные риски, а также новые виды мошенничества с использованием цифровых технологий. Анализируется роль нотариата и банковского сектора в системе контроля, а также комплекс проблем, связанных с легализацией самовольных построек. Особое внимание уделяется цифровым рискам, включая утечки персональных данных.

Во втором параграфе «Пределы и ограничения государственного контроля в сфере правового регулирования сделок с недвижимостью» исследуются системные ограничения эффективности

контроля. К ним относятся значительная региональная дифференциация правоприменительной практики, создающая неравные условия для участников рынка, а также стремительное отставание нормативной базы от новых схем противоправных действий. Отдельно анализируется ключевой дисбаланс между принципом публичности реестра недвижимости (ЕГРН) и правом граждан на защиту персональных данных. Формулируется вывод о необходимости комплексного реформирования системы для адекватного реагирования на современные вызовы.

В заключении сделаны обобщающие выводы и подведены итоги. Несмотря на достигнутые положительные результаты (сокращение числа оспариваемых сделок, повышение прозрачности), действующая система государственного контроля требует существенной модернизации. Сформулирована необходимость комплексного подхода, сочетающего технологическую модернизацию (внедрение блокчейн-технологий, создание единой межведомственной платформы), совершенствование законодательства (устранение правовых пробелов и коллизий, усиление защиты персональных данных) и организационное развитие (унификация стандартов, повышение квалификации кадров).

Апробация результатов исследования осуществлена посредством участия в научных мероприятиях: Магистерский круглый стол «Роль конституционной терминологии в развитии российского законодательства» (г.Саратов, СГУ, юридический факультет, 19 декабря 2024 г.) в рамках XVI Международного Конституционного Форума, посвященного 115-летию СГУ имени Н.Г.Чернышевского «Модернизация конституционных категорий современных государств» (18-20 декабря 2024 года, г. Саратов, СГУ им. Н.Г. Чернышевского), выступление на тему: «Пропаганда добросовестности участников сделок с недвижимостью: пределы и ограничения государственного контроля».