

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  
ициалы, фамилия

Заведующий кафедрой  
профессор, д.ю.н.  
должность, уч. степень, уч. звание

\_\_\_\_\_  
подпись, дата

Г.Н. Комкова  
ициалы, фамилия

Саратов – 2025

**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 позволяют 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».