

**ФОРМИРОВАНИЕ ПРОЕКТНО-ОРИЕНТИРОВАННОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ВЛАСТИ ПО РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ В ОБЛАСТИ
СОХРАНЕНИЯ ЛЕСОВ**

FORMATION OF A PROJECT-ORIENTED MANAGEMENT SYSTEM OF THE ACTIVITIES
OF THE EXECUTIVE BODY OF STATE AUTHORITY FOR THE IMPLEMENTATION OF
REGIONAL PROJECTS IN THE FIELD OF FOREST CONSERVATION

Яковлева Н.И., студент ФГБОУ ВО
«Воронежский государственный
лесотехнический университет имени
Г.Ф. Морозова», Воронеж, Россия

Потапова Е.Н., студент ФГБОУ ВО
«Воронежский государственный
лесотехнический университет имени
Г.Ф. Морозова», Воронеж, Россия

Тимохина М.В., студент ФГБОУ ВО
«Воронежский государственный
лесотехнический университет имени
Г.Ф. Морозова», Воронеж, Россия

Моргун Е.Ю., преподаватель ФГБОУ ВО
«Воронежский государственный
лесотехнический университет имени
Г.Ф. Морозова», Воронеж, Россия

Yakovleva N.I., student Voronezh State
University of Forestry and Technologies
named after G.F. Morozov, Voronezh, Russia

Potapova E.N., student Voronezh State
University of Forestry and Technologies
named after G.F. Morozov, Voronezh, Russia

Timokhina M.V., student Voronezh State
University of Forestry and Technologies
named after G.F. Morozov, Voronezh, Russia

Morgun E.Yu., Lecturer, Voronezh State
University of Forestry and Technologies
named after G.F. Morozov, Voronezh, Russia

Аннотация: В данной статье рассматриваются сделки с недвижимостью как важный аспект современного рынка. Основное внимание уделяется взаимодействиям в сфере недвижимости, основные виды сделок с недвижимостью и их особенности. Так же, мы рассмотрим цели, задачи исследования. Сделки с недвижимостью занимают важное место в сфере экономики и финансов, заключая в себе процессы купли, продажи, аренды и инвестиций в объекты недвижимости. В условиях постоянных изменений рыночной ситуации они требуют от участников глубокого понимания юридических, финансовых и экономических аспектов. Данная статья охватывает основные виды сделок, ключевые этапы их проведения и риски, с которыми могут столкнуться покупатели и продавцы. Также рассматриваются практические рекомендации по успешному завершению сделок, включая советы по проведению юридической экспертизы и оценке недвижимости. Понимание этих нюансов помогает обеспечить безопасность и эффективность операций на рынке недвижимости.

Abstract: This article examines real estate transactions as an important aspect of the modern market. The main focus is on interactions in the real estate sector, the main types of real estate transactions and their features. We will also consider the goals and objectives of the study. Real estate transactions occupy an important place in the field of economics and finance, encompassing the processes of purchase, sale, lease and investment in real estate. In the context of constant changes in the market situation, they require participants to have a deep understanding of the legal, financial and economic aspects. This article covers the main types of transactions, the key stages of their

implementation and the risks that buyers and sellers may face. Practical recommendations for the successful completion of transactions are also considered, including advice on conducting legal expertise and real estate valuation. Understanding these nuances helps to ensure the safety and efficiency of operations in the real estate market.

Ключевые слова: сделки, недвижимость, судебная практика, право.

Keywords: transactions, real estate, judicial practice, law.

С 1 марта 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 26 декабря 2024 года №487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который изменяет порядок регистрации сделок с земельными участками. В частности, вводится запрет на совершение сделок с земельными участками, которые не прошли процедуру межевания.

Законодательство и судебная практика, связанные с недвижимостью — достаточно сложная тема в области права. Данная тема охватывает интересы всех задействованных лиц в таких правоотношениях, а именно: собственников, арендаторов, застройщиков и государства. Разногласия в правоотношениях в сфере недвижимости зачастую приводят к судебным делам.

Например, в США, Германии и Великобритании законодательство основывается на гражданском кодексе или общем праве, а судебные решения создают прецеденты для подобных случаев. В континентальной Европе акцент на кодифицированное законодательство устанавливает четкие нормы для сделок с недвижимостью. Большинство государств стремятся к справедливости и балансу между правами собственников и защитой арендаторов. Например, в Скандинавии действуют строгие правила защиты арендаторов, следовательно, права владельцев могут быть ограничены.

На сегодняшний день в международной сфере действуют директивы, которые касаются сделок с недвижимостью, включая разрешение споров и защиту инвестиций.

Для юристов и участников рынка недвижимости такой анализ законодательства, в том числе судебной практики, важен, поскольку это помогает выявить потенциальные угрозы.

Как и во многом другом, в сделках с недвижимостью существует ряд потенциальных проблем и рисков, например:

1. Юридические риски:

- Риски и проблемы с правом; Собственности (например, обременения);
- Риск мошенничества (поддельные документы);
- Незаконная перепланировка (отсутствие согласований).

2. Финансовые риски:

- Скрытые долги;
- Неверная оценка стоимости.

3. Риски участников:

- Мошенничество и некомпетентность риэлторов;
- Недобросовестность собственника.

4. Технические риски:

- Проблемное состояние объекта, скрытые дефекты;
- Несоответствие документации.

5. Административные риски:

- Бюрократические проблемы;
- Изменения в законодательстве.

6. Риски аренды и инвестиций:

- Изменение в спросе на рынке.

7. Риски на рынке:

- Трудности продажи по желаемой цене;
- Падение цен.

Для того, чтобы снизить риски необходимо:

1. Тщательно проверить документы и объект;
2. Обратиться к юристу или риэлтору;
3. Для безопасных расчетов рекомендуется использовать эскроу-счета;
4. Оформить страховку на объект;
5. Изучить рынок перед покупкой;

Для того чтобы сделка с недвижимостью прошла успешно и минимизировать все риски, стоит прислушаться к данным рекомендациям:

1 этап:

- Подготовьтесь к сделке: изучите рынок и определите свой бюджет;
- При планировании ипотеки проверьте кредитную историю;
- Обратитесь к юристу для проверки документов (наличие необходимых документов у продавца, история объекта, обременения).

2 этап:

- Необходимо сделать осмотр объекта;
- Закажите независимую экспертизу;
- Удостоверьтесь, что все перепланировки согласованы;
- Для безопасных расчетов используйте эскроу-счета;
- Застрахуйте объект и проверьте налоговую историю собственника.

3 этап:

- Для работы с риелторами выбирайте лицензированных и надежных агентов и заключайте четкий договор;
- Убедитесь, что все условия в договоре четко прописаны;
- Зарегистрируйте право собственности и подпишите акт приема-передачи (но только после проверки состояния недвижимости);
- Для минимизации всевозможных рисков будьте в курсе изменений в законодательстве;
- Получите согласие всех собственников на продажу (если их несколько);
- Создайте резервный фонд для неожиданных расходов;
- Для проверки объектов используйте онлайн-сервисы;
- Оформляйте документы в электронном виде, также можете изучить блокчейн-технологии;
- Консультируйтесь с экспертами в области недвижимости.

В результате сделки с недвижимостью требуют системного подхода и осмысления рыночных условий и правовых аспектов. Перед заключением сделки необходимо ознакомиться с новыми изменениями в законодательстве, а для того чтобы избежать ошибок, следует обратиться за помощью к юристу или агенту.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей : учебник для вузов / В. А. Алексеев. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 601 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-15957-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/563946>.
2. Шаблова, Е. Г. Гражданское право : учебное пособие / Е. Г. Шаблова, О. В. Жевняк, Л. И. Филющенко ; под общ. ред. Е. Г. Шабловой ; Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Уральский федеральный университет. — Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2023. — 228 с. : ил. — 30 экз. — ISBN 978-5-7996-3678-4.
3. Постановление Правительства РФ от 31.10.2018 № 1288 (ред. от 24.06.2021) «Об организации проектной деятельности в Правительстве Российской Федерации» (вместе с «Положением об организации проектной деятельности в Правительстве Российской Федерации»). — Текст: электронный // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 24.03.2025).
4. Распоряжение Минэкономразвития России от 14.04.2014 № 26Р-АУ «Об утверждении Методических рекомендаций по внедрению проектного управления в органах исполнительной власти». — Текст: электронный // economy.gov.ru : [сайт]. — URL: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depStrategy/201404181> (дата обращения: 24.03.2025).
5. Распоряжение Правительства РФ от 11 февраля 2021 г. № 312-р «Об утверждении Стратегии развития лесного комплекса Российской Федерации до 2030 года». — Текст: электронный // www.garant.ru : [сайт]. — URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/400235155/> (дата обращения: 24.03.2025).

REFERENCES

1. Alekseev, V. A. The real estate law of the Russian Federation. The concept and types of immovable things : a textbook for universities / V. A. Alekseev. — 3rd ed., ispr. and add. Moscow : Yurait Publishing House, 2025. 601 p. (Higher education). — ISBN 978-5-534-15957-8. — Text : electronic // Educational platform Yurayt [website]. — URL: <https://urait.ru/bcode/563946>.
2. Shablova, E. G. Civil law : a textbook / E. G. Shablova, O. V. Zhevnyak, L. I. Filyushchenko ; under the general editorship of E. G. Shablova ; Ministry of Science and Higher Education of the Russian Federation, Ural Federal University. Yekaterinburg : Ural Publishing House. University, 2023. — 228 p. : ill. — 30 copies. — ISBN 978-5-7996-3678-4.
3. Decree of the Government of the Russian Federation dated 31.10.2018 No. 1288 (as amended on 24.06.2021) "On the organization of project activities in the Government of the Russian Federation" (together with the "Regulations on the Organization of Project activities in the Government of the Russian Federation"). — Text: electronic // SPS ConsultantPlus (accessed: 03/24/2025).

4. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation dated 04/14/2014 No. 26P-AU "On approval of Methodological recommendations for the implementation of project management in executive authorities". — Text: electronic // economy.gov.ru : [website]. — URL: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depStrategy/201404181> (date of request: 03/24/2025).
5. Decree of the Government of the Russian Federation dated February 11, 2021 No. 312-r "On Approval of the Strategy for the Development of the Forest complex of the Russian Federation until 2030". — Text: electronic // www.garant.ru : [website]. — URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/400235155> / (date of access: 03/24/2025).