DOI: 10.31618/ESU.2413-9335.2025.2.130

Евразийский Союз Ученых.
Серия: экономические и юридические науки

Ежемесячный научный журнал

№ 5 (130)/2025 Том 1

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

Макаровский Денис Анатольевич
AuthorID: 559173
Заведующий кафедрой организационного управления Института прикладного анализа поведения и психолого-социальных технологий, практикующий психолог, специалист в сфере управления образованием.

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ

- Минаев Валерий Владимирович

AuthorID: 493205
Российский государственный гуманитарный университет, кафедра мировой политики и международных отношений (общеуниверситетская) (Москва), доктор экономических наук

- Попков Сергей Юрьевич

AuthorID: 750081
Всероссийский научно-исследовательский институт труда, Научно-исследовательский институт труда и социального страхования (Москва), доктор экономических наук

- Тимофеев Станислав Владимирович

AuthorID: 450767
Российский государственный гуманитарный университет, юридический факультет, кафедра финансового права (Москва), доктор юридических наук

- Васильев Кирилл Андреевич

AuthorID: 1095059
Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, Инженерно-строительный институт (Санкт-Петербург), кандидат экономических наук

- Солянкина Любовь Николаевна

AuthorID: 652471
Российский государственный гуманитарный университет (Москва), кандидат экономических наук

Статьи, поступающие в редакцию, рецензируются. За достоверность сведений, изложенных в статьях, ответственность несут авторы. Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов материалов. При перепечатке ссылка на журнал обязательна. Материалы публикуются в авторской редакции.

Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций.

Художник: Валегин Арсений Петрович
Верстка: Курпатова Ирина Александровна

Адрес редакции:
198320, Санкт-Петербург, Город Красное Село, ул. Геологическая, д. 44, к. 1, литера А
E-mail: info@euroasia-science.ru ;
www.euroasia-science.ru

Учредитель и издатель ООО «Логика+»
Тираж 1000 экз.

СОДЕРЖАНИЕ

ПРАВО

Шавлак А.
БУДУЩЕЕ АДВОКАТУРЫ В РОССИИ: ВЫЗОВЫ ЦИФРОВИЗАЦИИ И РОЛЬ МОЛОДЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ.....3

Ефимова Е.И.
ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ» С 01.03.2025 ГОДА ПО НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ.....6

Martirosyan Z.
ЖАН МАРТИРОСЯН ОБ ИИ В ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРАКТИКЕ: ОШИБКИ, КОТОРЫЕ ДОРОГО СТОЯТ, И КАК ИХ ИЗБЕЖАТЬ 14

ЭКОНОМИКА

Кулиева Х.А.
ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ РАННЕГО ВЫЯВЛЕНИЯ РИСКОВ НА ПРЕДИНВЕСТИЦИОННОЙ И ПРОЕКТНОЙ СТАДИЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА.....17

ПРАВО

БУДУЩЕЕ АДВОКАТУРЫ В РОССИИ: ВЫЗОВЫ ЦИФРОВИЗАЦИИ И РОЛЬ МОЛОДЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ

Шавлак Анастасия
высококвалифицированный юрист с более чем 16-летним опытом практической работы в области права.
DOI: 10.31618/ESU.2413-9335.2025.2.130.2207

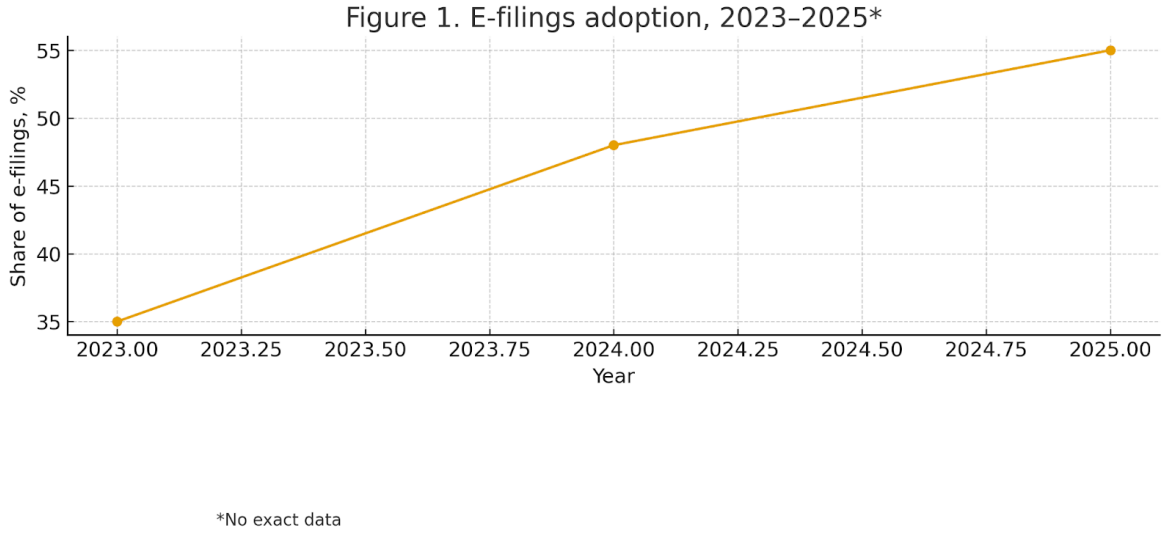
АННОТАЦИЯ

Статья рассматривает влияние цифровизации правосудия на практику уголовной защиты в России и место молодых специалистов в трансформации профессии. Показаны направления, где технологии усиливают защиту (удалённый доступ к материалам, аналитика массивов данных), и где создают риски (сбои инфраструктуры, защита адвокатской тайны, персональные данные). Сделаны выводы о необходимых институциональных шагах: стандарты цифровой этики, единые протоколы обмена данными, подготовка «цифровых» адвокатов и парная работа «наставник—джуниор».

Ключевые слова: цифровизация правосудия, электронное правосудие, адвокатская тайна, персональные данные, ГАС «Правосудие», young lawyers, e-filing, удалённые заседания, юридическая аналитика, профессиональная этика

Введение

Защита по уголовным делам в России ведётся в условиях минимальной доли оправдательных приговоров. По материалам Судебного департамента при Верховном суде за 2024 год было оправдано 990 человек при 512 845 осуждённых; доля оправданий зависит от методики расчёта и колеблется от ~0,2% до ~0,46% по делам первой инстанции (апрель–май 2025) — различие отражает, какие категории дел включены в знаменатель и за какой период берутся данные. Это делает роль процессуальной точности и работы с доказательствами критичной. Одновременно система ускоренно цифровизируется: от «Правосудия онлайн» и электронных подач до удалённых видео-заседаний и интегрированных реестров (июль–сентябрь 2023; ноябрь 2024). Цифровая среда расширяет инструменты защиты, но предъявляет новые требования к безопасности данных и процессуальной дисциплине. (см. Рис. 1 — вставить в конце раздела «Введение»).



Вставка: Рис. 1 (Введение) — Figure 1. E-filings adoption, 2023–2025.

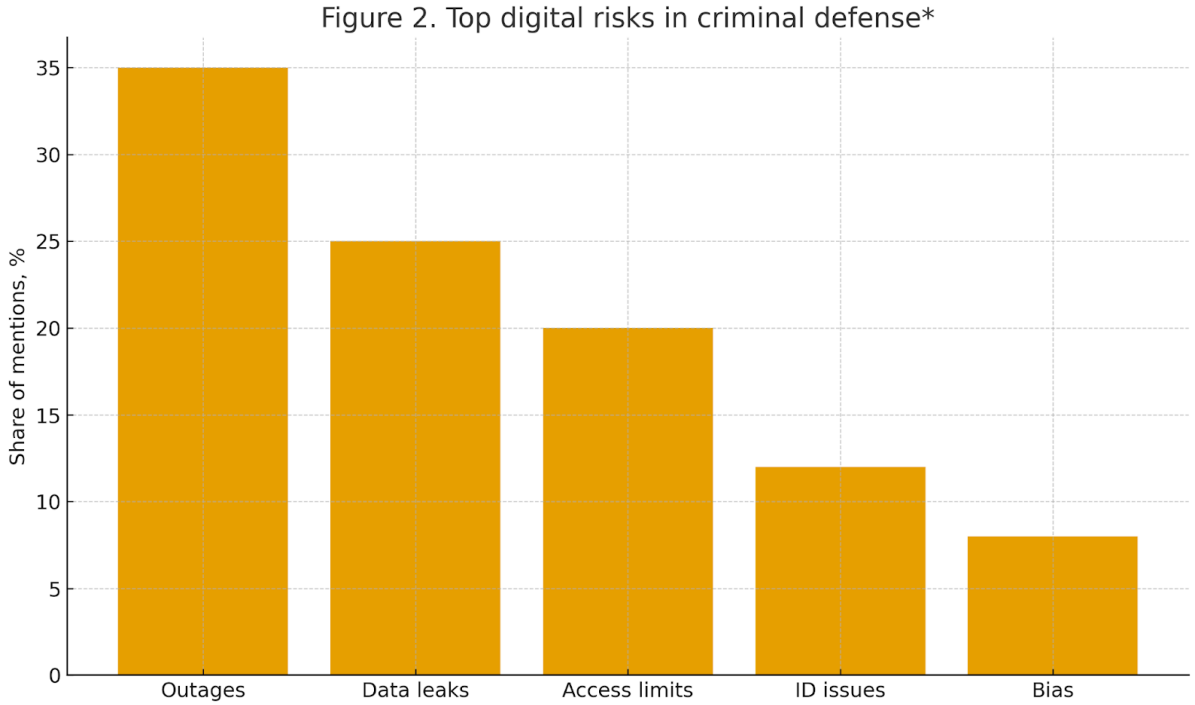
Блок 1. Где цифровизация усиливает защиту

Доступ и скорость. Электронная подача и электронные копии материалов ускоряют коммуникацию с судом и следствием, снижают транзакционные издержки, сокращают риски пропуска сроков. По официальным сообщениям о «Правосудии онлайн», сервисы нацелены на расширение доступа и повышение эффективности рассмотрения (июль–сентябрь 2023). Для защитника это — оперативное направление ходатайств, удобная фиксация отказов и быстрая апелляционная реакция. (см. Рис. 2 — в конце блока 1).

Аналитика и качество аргументов. Нарастание объёмов открытых данных актов и отчётов Суддепартамента создаёт основу для построения доказательной стратегии. Это позволяет выявлять нетипичные случаи квалификации, фиксировать региональные различия в судебной практике и анализировать уязвимые места обвинительной

версии на основе открытых источников. Публичные отчёты Верховного Суда и Суддепартамента за 2024–2025 годы дают возможность выстраивать аргументацию защиты, опираясь на динамику изменений и отмен судебных решений, а также на закономерности обстоятельств, которые становились причиной таких исходов (например, нагрузка на судей, особенности процессуального поведения сторон или региональные различия в правоприменении).

Работа молодых специалистов. На цифровых процессах быстрее «стреляют» компетенции junior-адвокатов: навык управлять документопотоком, проводить быстрый сабжект-сёрч по массивам решений, готовить интерактивные приложения к жалобам. Оптимальная модель — «цифровой штурм» молодыми юристами под процессуальным контролем наставника-адвоката.



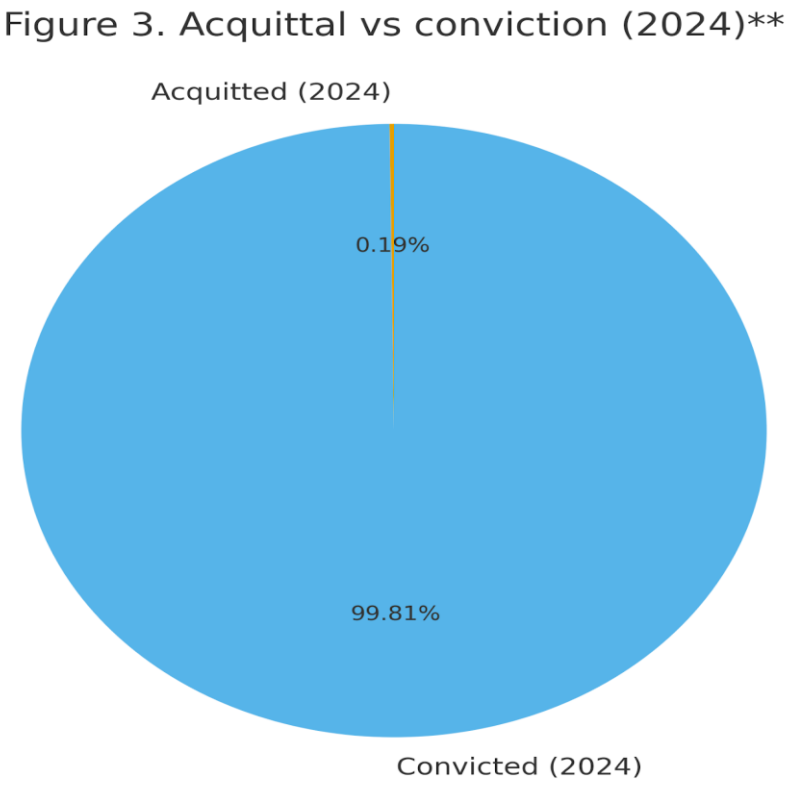
Вставка: Рис. 2 (Блок 1) — Figure 2. Top digital risks in criminal defense — диаграмма риска с пометкой No exact data.

Блок 2. Где цифровизация создаёт уязвимости

Устойчивость инфраструктуры. Масштабный сбой ГАС «Правосудие» в октябре 2024 г. показал зависимость судов от ИТ-контуров: после кибератаки ресурсы были недоступны, затем месяц уходил на восстановление, позже объявили о докупке серверов; это создаёт для защиты процессуальные риски — от срывов сроков до затруднений с получением копий актов (ноябрь 2024). Практическая мера — бумажные дубли, зафиксированные каналы альтернативной связи с судом и ходатайства о продлении сроков при техсбоях.

Персональные данные и адвокатская тайна. Ужесточение требований по 152-ФЗ, новые подходы к обезличиванию данных (2024–2025), а также дисциплинарные риски по Кодексу профессиональной этики адвоката требуют пересмотра шаблонов публикаций и оборота клиентских материалов в «облаках» палаты/бюро. Любая утечка — не только административные штрафы, но и репутационный ущерб для защиты.

Процессуальные режимы. Режим следственной тайны по ст. 161 УПК РФ ограничивает публичные комментарии до суда; позиция ФПА подчёркивает пределы и прекращение режима после передачи дела в суд и в случаях, указанных в ч. 4 (июнь–июль 2024–2025). Это важно учитывать при любой цифровой активности — от постов в соцсетях до подачи онлайн-жалоб.



Вставка: Рис. 3 (Блок 2) — Figure 3. Acquittal vs conviction (2024) — доли по материалам Суддепартамента (примечание о разных методиках расчёта доли оправданий).

Влияние искусственного интеллекта.

Расширение применения ИИ-сервисов в судебной аналитике, автоматическом составлении процессуальных документов и оценке доказательств создаёт новые вызовы для защиты. Несмотря на то, что подобные инструменты ускоряют рутинные процессы, они несут риски предвзятости алгоритмов, некорректной интерпретации контекста и утраты контроля над юридическими формулировками. Для адвокатуры критически важно формировать собственные этические стандарты работы с ИИ и проводить аудит источников данных, чтобы исключить использование непроверенных или недостоверных моделей. На уровне палат и бюро актуально введение внутренней политики по обращению с генеративными инструментами и фиксация ответственности за результаты их применения.

Цифровая идентичность и доверие к электронным доказательствам.

Увеличение числа дел, где ключевыми доказательствами становятся цифровые следы (мессенджеры, электронная почта, лог-файлы), требует развития компетенций в области верификации цифровой идентичности. Ошибки при сборе и подтверждении подлинности таких материалов приводят к исключению доказательств из процесса. Практическая рекомендация — использование сертифицированных сервисов архивации переписки, ведение журналов цепочек хранения данных (chain of custody) и документирование всех стадий получения цифровых артефактов. Это формирует доказательственную устойчивость защиты и снижает вероятность признания доказательств недопустимыми.

В перспективе ближайших лет ожидается переход от точечных решений к комплексной экосистеме цифрового правосудия. При этом именно адвокатура может стать гарантом баланса между технологичностью и соблюдением прав человека, определяя границы допустимого использования технологий в процессе. Цифровая трансформация неизбежна, но роль адвоката — оставаться центром ответственности и критического мышления в условиях растущей автоматизации.

Заключение

На горизонте 12–24 месяцев адвокатура получит «цифровой стандарт» работы: совмещённую электронную подачу, типовые протоколы обмена с судом и «цифровую этику» для публичной коммуникации. Молодые специалисты станут носителями операционных навыков и драйверами изменений, если палаты и бюро выстроят наставничество и единые правила защиты данных. Для практики уголовной защиты ключевой приоритет остаётся прежним: точность и доказательность. Цифровые инструменты усиливают эти качества, но не подменяют процессуальное мастерство.

Источники

1.Судебный департамент при ВС РФ. Сводные сведения о состоянии судимости (2024) — *апрель*

2025 — cdep.ru (РИА со ссылкой на материалы Суддепартамента). РИА Новости

2.Верховный Суд РФ. Совещание по расширению доступа к правосудию с использованием цифровых технологий — *июль 2023* — vsrf.ru. Союз ветеранов Афганистана

3.Legal Academy. «Правосудие онлайн»: как цифровизация меняет судебную систему — *сентябрь 2023* — legalacademy.ru. Legal Academy

4.«Ведомости». Как самый масштабный сбой ГАС «Правосудие» повлиял на работу судебной системы — *ноябрь 2024* — vedomosti.ru. Ведомости

5.CNews. После хакерской атаки на ГАС «Правосудие» закупают 620 серверов — *ноябрь 2024* — cnews.ru. CNews.ru

6.ФПА РФ. В 2024 году присяжные оправдали каждого четвертого обвиняемого — *октябрь 2024* — fparf.ru. fparf.ru

7.«Адвокатская газета». Снизилось общее число уголовных дел…, доля оправданных 0,46% — *май 2025* — advgazeta.ru. Адвокатская газета

8.Habr. Новые правила обезличивания персональных данных (ФЗ-233 от 08.08.2024) — *июль 2025* — habr.com. Habr

УДК 347.235.1

ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ» С 01.03.2025 ГОДА ПО НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ

Ефимова Е.И.
к.ю.н., доцент Кафедры экологического и земельного права Юридического факультета МГУ имени М.В.Ломоносова

ON SPECIAL ASPECTS OF LAWS ON "SUMMER HOUSE AMNESTY" FROM 1 MARCH 2025 TO THE PRESENT DAY

E.I. Efimova
Efimova Elena I., Associate Professor of the Department of Environmental and Land Law of the Law Faculty of the Lomonosov Moscow State University, PhD (Law).
DOI: 10.31618/ESU.2413-9335.2025.2.130.2208

АННОТАЦИЯ

Статья посвящена одиннадцатому и двенадцатому этапам развития законодательства о «дачной амнистии» (упрощенного порядка оформления прав на недвижимость) с 01.03.2025 г. и сегодняшний день. С 1 сентября 2006 г. всего насчитывается 12 этапов в развитии этого института: с 01.09.2006 г. по 16.05.2008 г. (первый), с 17.05.2008 г. по 28.02.2015 г. (второй), с 01.03.2015 г. по 31.12.2016 г. (третий), с 01.01.2017 г. по 31.12.2018 г. (четвертый), с 01.01.2019 г. по 01.08.2019 г. (пятый), с 02.08.2019 г. по 18.12.2020 г. (шестой), с 19.12.2020 г. по 30.06.2022 г. (седьмой), с 01.07.2022 г. по 13.02.2024 г. (восьмой), с 14.02.2024 г. по 08.11.2024 г. (девятый), с 09.11.2024 г. по 28.02.2025 г. (десятый), с 01.03.2025 г. по 31.08.2025 г. (одиннадцатый) и с 01.09.2025 г. по настоящее время (двенадцатый), каждый из которых характеризуется особенностями, присущими только ему.

ABSTRACT

The article is dedicated to the ninth stage of development of laws on "Summer House Amnesty" (a simplified procedure for registration of rights to real estate) from 1 March 2025 to the present day. Since 1 September 2006, there have been twelve stages in the development of this legal institution — from 1 September 2006 to 16 May 2008 (the first), from 17 May 2008 to 28 February 2015 (the second), from 1 March 2015 to 31 December 2016 (the third), from 1 January 2017 to 31 December 2018 (the fourth), from 1 January 2019 to 1 August 2019 (the fifth), from 2 August 2019 to 18 December 2020 (the sixth), from 19 December 2020 to 30 June 2022 (the seventh), from 1 July 2022 to 13 February 2024 (the eighth), from 14 February 2024 to 8 November 2024 (the ninth), from 9 November 2024 to 28 February 2025 (the tenth), from 1 March 2025 to 31 August 2025 (the eleventh), and from 1 September 2025 to the present (the twelfth) — each characterised by features unique to that particular stage.

Ключевые слова: садовый земельный участок, земельный участок для садоводства, огородный земельный участок, дачный земельный участок, земельный участок для дачного строительства, дача, дачный закон, дачная амнистия, объект индивидуального жилищного строительства, индивидуальный жилой дом, садовый дом, садоводческое некоммерческое товарищество, огородное некоммерческое товарищество, 66-ФЗ, 93-ФЗ, 217-ФЗ, 267-ФЗ, 478-ФЗ, 20-ФЗ, 370-ФЗ, имущество общего пользования

Key words: garden plot, plot for gardening, vegetable garden plot, land plot for small-scale cultivation and construction, land plot for summer house construction, summer house, Summer House Law, summer house amnesty, private residential structure, private house, garden cottage, horticultural non-profit-making partnership, vegetable gardening non-profit partnership, 66-ФЗ, 93-ФЗ, 217-ФЗ, 267-ФЗ, 478-ФЗ, 20-ФЗ, 370-ФЗ, communal property.

С 1-ого марта 2025 г. начал действовать 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации»[1]. Указанный выше закон ознаменовал собой начало нового, одиннадцатого этапа в развитии упрощенного порядка оформления прав на недвижимое имущество. До 1-го марта 2025 г. законодательство о «дачной амнистии» насчитывало десять этапов своего развития: с 01.09.2006 г. по 16.05.2008 г. (первый этап), с 17.05.2008 г. по 28.02.2015 г. (второй этап), с 01.03.2015 г. по 31.12.2016 г. (третий этап), с 01.01.2017 г. по 31.12.2018 г. (четвертый этап), с 01.01.2019 г. по 01.08.2019 г. (пятый этап), с 02.08.2019 г. – по 18.12.2020 г. (шестой этап), с 19.12.2020 г. по 30.06.2022 г. (седьмой этап), с 01.07.2022 г. по 13.02.2024 г. (восьмой этап), с 14.02.2024 г. по 08.11.2024 г. (девятый этап), с 09.11.2024 г. по 28.02.2025 г. (десятый этап)[2]. Одиннадцатый этап начался 01.03.2025 года и завершился 31.08.2025 года.

С 1-го сентября 2025 года начался двенадцатый этап развития законодательства о «дачной амнистии», который продолжается до сегодняшнего дня. Начало 12-му этапу этого законодательства положил 353-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"[3].

Ниже представлена краткая характеристика одиннадцатого периода развития этого законодательства.

Характеристика одиннадцатого периода развития законодательства о «дачной амнистии»

Суть одиннадцатого периода (этапа) в развитии законодательства о дачной амнистии состоит в еще бОльшем сокращении её возможностей. Данная тенденция наметилась спустя 2 года (с 17.05.2008 г.) после начала ее действия (с 01.09.2006 г.) и продолжается до сих пор.

Основные изменения, внесенные в законодательство 487-м федеральным законом, касаются земельных участков, у которых отсутствуют границы. В статью 26 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (218-ФЗ)[4] были внесены новые основания приостановления государственной регистрации перехода прав и постановки объектов недвижимости на государственный кадастровый учет.

Для понимания вопроса следует обратиться к его истории. С началом «дачной амнистии» с 1-ого сентября 2006 года в стране начало стираться понятие земельного участка, как объекта земельных отношений и части поверхности земли (в том числе почвенного слоя), границы которой описаны и удостоверены в установленном законом порядке. Данное определение земельному участку было дано в статье 6 Земельного кодекса Российской Федерации[5] в редакции на день его принятия и предполагало, что часть поверхности земли должна иметь границы не только фактические (в заборе), но и юридические. Такое понимание земельного участка была привычно для земельного законодательства Союза ССР. Однако, в рамках земельно-аграрной реформы 1990-х гг. гражданам были предоставлены земельные участки без определения границ (примером могут служить земельные участки, права на которые подтверждались «голубыми» свидетельствами[6]). В 1998 году в стране был образован Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)[7], целью которого стало объединение систем земельного кадастрового учета и системы технического учета объектов капитального строительства, а также выявление объектов недвижимости по всей стране.

К 2006 году, несмотря на функционирование ЕГРП в течение 8 лет, выявились определенные

---

[1] Федеральный закон от 26.12.2024 N 487-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // "Российская газета", N 297, 28.12.2024.

[2] См.: Ефимова Е.И. Ретроспектива законодательства о «дачной амнистии» // Экологическое право. 2020. № 2. С.3-10; О продлении дачной амнистии // Экологическое право. 2021. № 4. С.23-26; О продлении действия законодательства о "дачной амнистии" до 1 марта 2031 года // СПС КонсультантПлюс. 2022 (подготовлено специально для СПС «КонсультантПлюс»; Об особенностях законодательства о «дачной амнистии» с 14.02.2024 года до 08.11.2024 года // Российский судья. 2025. № 3. С. 8-12; Об особенностях законодательства о «дачной амнистии» с 9 ноября 2024 года по настоящее время // Хозяйство и право. 2025. № 2. С.55-64.

[3] Федеральный закон от 31.07.2025 N 353-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // "Российская газета", N 177, 08.08.2025.

[4] Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 27.02.2025) "О государственной регистрации недвижимости" // "Российская газета", N 156, 17.07.2015.

[5] "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ // "Российская газета", N 211-212, 30.10.2001.

[6] Постановление Правительства РФ от 19.03.1992 N 177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения" // "Российская газета", спецвыпуск, 15.04.1992 г.

[7] Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) (сегодня – Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)) был введен в законодательство Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // "Российская газета", N 145, 30.07.1997.

сложности: правообладатели, получившие землю в собственности в период земельно-аграрной реформы не спешили ставить свои земельные участки на кадастровый учет и вносить сведения о границах земельного участка в ЕГРП. Среди причин назывались излишние траты на межевание, а государство было заинтересовано в сборе земельного налога. Отследить земельные участки налоговым органам было проще через ЕГРП, который был задуман как документированный свод данных о недвижимом имуществе по всей России. Необходим был стимул для актуализации данных об объектах недвижимости, в том числе, о земельных участках в новом реестре – ЕГРП.

Таким стимулом и послужил упрощенный порядок регистрации прав на земельные участки, который с 1-ого сентября 2006 года[8] позволил не проводить межевание земельного участка, поставить его на актуальный кадастровый учет, присвоив ему кадастровый номер нового образца, а также зарегистрировать свои права на такой земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним без прохождения процедуры межевания (процедуры, итогом которой является установление юридических границ земельного участка).

Что произошло с определением земельного участка после существенных послаблений в законодательстве с 1-ого сентября 2006 года? В Земельном кодексе РФ понятие земельного участка продолжало оставаться в его первоначальной редакции – как части поверхности, надлежащим образом описанной и удостоверенной, а на самом деле, согласно нормам 93-ФЗ, с 1-ого сентября 2006 года земельным участком была часть поверхности земли без описания и удостоверения ее границ.

Только с 1-ого января 2009 года[9] определение земельного участка, данное первой редакцией Земельного кодекса РФ утратило силу. Вернулось определение земельного участка в Земельный кодекс РФ (в редакции 171-ФЗ[10]) только с 1-ого марта 2015 года, как объекта права собственности и иных прав на землю и недвижимой вещи, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Такое определение земельного участка более соответствовало фактической и юридической ситуации, когда по закону земельными участками считалась часть поверхности земли без определенных (установленных) границ. Такие земельные участки, имеющие актуальный кадастровый номер, на публичной кадастровой карте (публичный ресурс Росреестра) отображались и отображаются в настоящее время с надписью «без координат границ».

Суть первого сокращения возможностей законодательства о «дачной амнистии» с 1-ого марта 2025 года состоит в том, что законодатель заблокировал совершение сделок с земельными участками без кадастровых координат, которые прописываются в государственном кадастре недвижимости, являющемся частью Единого государственного реестра недвижимости. Блокировка заключена в дополнении к перечню оснований для приостановления государственной регистрации (ст.26 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»,[11] далее по тексту – 218-ФЗ) положения о том, что учетно-регистрационные действия в отношении перехода прав на земельный участок будут приостановлены, если в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отсутствуют сведения о местоположении его границ.

Суть второго сокращения возможностей законодательства о «дачной амнистии» относится к регистрации прав, а не сделок. Опять же для понимания данной ситуации следует обратиться к истории вопроса.

С 1-ого января 2017 года вступил в силу 218-ФЗ, который пришел на смену ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[12] (далее по тексту – 122-ФЗ). Новый закон о недвижимости предполагал, что с даты начала его действия регистрация прав в отношении объектов капитального строительства (ОКС), расположенных на земельных участках, подпадающих под действие законодательства о «дачной амнистии», будет осуществляться исключительно на основании технического плана, который предусматривает описание внешних кадастровых координат контура здания, сооружения. Объекты капитального строительства, права на которые были зарегистрированы в ЕГРН (и в ЕГРП) ранее – продолжали существовать без границ, однако, вновь образованные объекты капитального строительства подлежали государственной регистрации только с описанием их внешних границ.

Правило, которое позволяло зарегистрировать права на объект капитального строительства,

[8] Упрощенный порядок регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства был введен в стране благодаря вступлению в силу Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" // "Российская газета", N 146, 07.07.2006 г.

[9] См.: Земельный кодекс Российской Федерации (ред. от 30.12.2008 г.) // "Российская газета", N 211-212, 30.10.2001

[10] Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ (ред. от 24.11.2014) "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // "Российская газета", N 142, 27.06.2014.

[11] Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" // "Российская газета", N 156, 17.07.2015 г.

[12] Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // "Российская газета", N 145, 30.07.1997 г.

действовало безо всяких ограничений: не важно имел земельный участок, на котором был создан ОКС, границы или нет. Права на ОКС регистрировались и на земельных участках с координатами границ, и на земельных участках без границ.

С 1-ого марта 2025 года это правило усложнилось: теперь зарегистрировать объекты капитального строительства, созданные на земельных участках, подпадающих под действие законодательства о «дачной амнистии» (дачные земельные участки, участки для ведения садоводства, для индивидуального жилищного строительства, приусадебные земельные участки, земельные участки для индивидуального гаражного строительства, земельные участки с расположенными на них объектами недвижимости) возможно только если земельный участок, на котором создан объект, сам имеет юридические границы в соответствии с действующим законодательством о недвижимости.

Вышеприведенные нормы заблокировали, если не сказать - отменили сложившийся с 1 сентября 2006 года уклад, считавший законными земельные участки без описания границ. Данный порядок просуществовал в стране почти 19 лет.

Характеристика двенадцатого периода развития законодательства о «дачной амнистии»

Как уже было указано выше, двенадцатый этап законодательства о «дачной амнистии» был ознаменован вступлением в силу 353-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"[13].

Указанный закон внес ряд серьёзных изменений в дачное законодательство, еще больше усложнив правовой режим дачных земельных участков[14]. Хотелось бы остановиться на тех из них, которые дают основания выделить изменения законодательства, вступившие в силу с 1-ого сентября 2025 года, в отдельный, 12-ый этап (период) развития законодательства о «дачной амнистии».

Общая тенденция по сокращению привилегий собственникам дачных земельных участков продолжается. К примеру, с 1-ого сентября 2025 года запрещено ведение гражданами садоводства на сельхозугодьях, а также ведение гражданами садоводства и огородничества на землях населенных пунктов в составе территориальных зон, которые не допускают ведение гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд.

Данный прием (прием запрета) не является новым в природоресурсном законодательстве. Так, с 8-ого августа 2008 года вступила в силу редакция ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации»[15], которая запретила размещение садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, а равно садовых, дачных и огородных участков на землях лесного фонда. И это при том, что с 1920-х гг. организация подобных некоммерческих объединений на землях гослесфонда была обычной практикой[16]. Что случилось после 8 августа 2008 года общеизвестно: миллионы российских дач оказались вне закона[17]. В том числе, для целей вывода стародачных владений из числа проблемных была запущена «лесная амнистия»[18].

Поэтому от нововведения, связанного с запретом размещения дач на сельхозугодьях, ничего хорошего ожидать не приходится: миллионы российских дач, расположенных на землях бывших сельскохозяйственных предприятий (а все дачные кооперативы, садовые, огородные товарищества времен СССР были

---

[13] Федеральный закон от 31.07.2025 N 353-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // "Российская газета", N 177, 08.08.2025.

[14] Для целей настоящей статьи под дачными земельными участками (в широком смысле слова) понимаются все земельные участки, используемые для загородной индивидуальной застройки с видами разрешенного использования, подпадающими под действие законодательства о «дачной амнистии», а именно: садовые земельные участки, земельные участки для садоводства, приусадебные участки, земельные участки для дачного хозяйства (дачного строительства), дачные земельные участки, участки для индивидуального жилищного строительства и смежные с ними, а также огородные земельные участки, допускающие застройку в соответствии с градостроительной документацией.

[15] Федеральный закон от 04.12.2006 N 201-ФЗ (ред. от 22.07.2008) "О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации" // "Парламентская газета", N 209, 14.12.2006.

[16] См.: Лесной кодекс РСФСР // СУ РСФСР, 1923, № 58, ст.564; Земельный кодекса РСФСР // Ведомости ВС РСФСР", 1970, № 28, ст.581.

[17] См. подробнее: Ефимова Е.И. Особенности правового регулирования "лесной амнистии" для дачных земельных участков / Е.И. Ефимова // Экологическое право. 2022. N 4. С. 25 – 29; О продлении процедуры "лесной амнистии" применительно к дачным земельным участкам // Хозяйство и право. 2023. N 3. С. 64 – 81; О продлении процедуры "лесной амнистии" применительно к дачным земельным участкам // Хозяйство и право. 2023. N 3. С. 64 - 81.

[18] С 11 августа 2017 года стал действовать Федеральный закон от 29.07.2017 N 280-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель" // "Российская газета", N 172, 04.08.2017, получивший в средствах массовой информации наименование закона о «лесной амнистии». Закон позволил вывести из земель гослесфонда дачные, огородные и садовые участки, расположенные в составе земель гослесфонда со времен СССР.

расположены преимущественно либо в составе бывших сельхозугодий, либо в составе земель гослесфонда) уже оказались вне закона. СССР был преимущественно аграрной страной, вследствие чего в первую очередь, дачи размещались на землях гослесфонда, во вторую очередь – в составе более ценной для СССР категории земель - земель сельскохозяйственного назначения. Среди них были и сельхозугодья (в прошлом), предоставленные для размещения дач.

Вызывает озабоченность продолжение экспансии градостроительного законодательства на иные природноресурсовые отрасли законодательство, в частности, на земельное. Несмотря на то, что с 1 марта 2026 года из ст.1 Земельного кодекса РФ полностью исчезнет[19] зависимость правового режима от территориального зонирования (внесены изменения в пп.8 ст.1 ЗК РФ) – градостроительное законодательство по-прежнему задаёт тон, причем, тон для дач опасный. Все дачные поселки (старые и новые), учитывая последние нововведения, придется присоединять к населенным пунктам, так как в противном случае они останутся вне закона. При этом, еще раз обратим внимание, что Градостроительный кодекс РФ – это такой акт федерального компонента, сфера действия которого должна быть ограничена исключительно населенными пунктами (дословно – городами), как следует из самого наименования акта. За пределами населенных пунктов действие данного акта должно оканчиваться. А на практике ситуация такова, что на функциональные и на территориальные зоны поделена уже вся территория страны сообразно административно-территориальному делению.

Норме о запрете размещения садоводческих и огороднических земельных участков вне территориальных зон, которые допускают ведение гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, вторят нормы о запрете создавать новые территории садоводства на сельхозугодьях, а также на землях населенных пунктов в границах территориальных зон, в которых не допускается ведение гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, и нормы, запрещающие образовывать садовые земельные участки из земель сельхозугодий. Следует напомнить, что в соответствии с действующим законодательством под сельхозугодьями понимаются пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими). Когда же речь идет о практическом применении вышеуказанных норм, органы Росреестра трактуют законодательство специфическим образом: образование садовых земельных участков запрещается в составе земельных участков, которые когда-то во времена СССР представляли собой земли колхозов, совхозов, иных сельскохозяйственных предприятий.

В пример можно привести административное дело № 2а-28/2024 (Киржачский районный суд Владимирской области), гражданское дело № 2-355/2025 (Киржачский районный суд Владимирской области), в которых Управление Росреестра по Владимирской области, Минсельхоз Владимирской области заняли четкую позицию отказать в образовании садовых земельных участков по причине наличия проекта внутрихозяйственного землеустройства колхоза «За Власть Советов», который когда-то распространял свое действие на территорию места нахождения земельных участков истца. То, что в настоящее время земли являются бедными, малопродуктивными, хоть и формально входят в состав земель сельскохозяйственного назначения во внимание принято не было. Если принять за данность, что Российская Федерации исконно аграрная страна, на большинстве площадей которой во времена СССР были размещены именно земли колхозов, совхозов, иных сельскохозяйственных предприятий – то можно договориться до того, что все современные коттеджные поселки и дачные кооперативы, садоводческие и огородные некоммерческие объединения граждан расположены сегодня в составе сельхозугодий. С подобными изменениями законодательства тенденция сохраняется именно такая.

Еще одно нововведение 353-ФЗ: не допускается ведение гражданами садоводства и огородничества без создания товариществ на землях, правовой режим которых не допускает осуществление таких видов деятельности. До 1 сентября 2025 года по российскому законодательству возможно было создание юридического лица – некоммерческого объединения граждан, созданного для ведения садоводства и огородничества, без наличия земельного участка для осуществления такой деятельности. До распада СССР ситуация была другой: без отведенного для указанных целей земельного участка невозможно было создание юридического лица. По общему правилу, в СССР земельный участок изначально предоставлялся предприятию, учреждению, организации, при которой позднее создавалось некоммерческое объединение для распределения земельных участков между работниками предприятия. Теперь, похоже, законодатель запретил создание некоммерческих объединений без наличия земельного участка в составе территорий ведения садоводства и огородничества.

[19] Следует отметить, что с 10.01.2022 г., со дня вступления в силу "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2022), которая из определения правового режима земельного участка убрала указание на зависимость правового режима земель и земельных участков от зонирования территорий.

Обращает на себя внимание еще одна особенность 363-ФЗ. Введенный с 1 сентября 2025 года запрет распространяет свое действие только на граждан, дословно указано: «Запрещается ведение гражданами садоводства на землях сельскохозяйственного назначения, являющихся сельскохозяйственными угодьями, а также на землях населенных пунктов в границах территориальных зон, в которых не допускается ведение гражданами садоводства. Запрещается ведение гражданами огородничества на землях населенных пунктов в границах территориальных зон, в которых не допускается ведение гражданами огородничества». Что это: описка законодателя или заведомо спланированная акция против дачников?

Опять же, чтобы понять данное нововведение следует обратиться к истории вопроса. В 66-ФЗ – первом российском дачном законе[20] были даны научно обоснованные и юридически корректные определения дачных, садовых и огородных земельных участков. С вступлением в силу в стране с 1 января 2019 года нового дачного закона – 217-ФЗ определения садовых и огородных участков существенно поменялись (см. ниже), от дачных участков – отказались вообще в пользу садовых, несмотря на то, что исторически имелся ввиду разный правовой режим, а также различная история появления данных землевладений.

Дачный земельный участок	**Садовый земельный участок**	**Огородный земельный участок**
Определения по 66-ФЗ		
земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля)	земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений)	земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории)
Определения по 217-ФЗ		
-	земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей	земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур

Подобное смешение жанров (видов разрешенного использования садовых и дачных участков) ничего хорошего за собой не привнесло, кроме путаницы и анархии. Дачные поселки исконно считались более обеспеченными, благоустроенными и (если будет так корректно выразиться) интеллигентными. Дачные участки преимущественно предоставлялись для отдыха и только во вторую очередь для выращивания сельхозпродукции. Садовыми участками наделялись семьи для того, чтобы прокормить менее обеспеченные семьи в осенне-зимний период и ранней весной, до начала сбора урожая. Поэтому в определении садового участка на первом месте стояло выращивание сельскохозяйственной продукции. Садоводческие товарищества были более скромными по сравнению с дачными и предполагали цель отдыха в самую последнюю очередь. Огородными участками граждане СССР наделялись исключительно для выращивания сельскохозяйственной продукции, картофеля, бахчевых культур.

Ключевым отличием определений в 66-ФЗ от определений в 217-ФЗ было исключение субъекта,

[20] Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" // "Российская газета", N 79, 23.04.1998.

который вправе обладать садовыми и огородными земельными участками. Если в 66-ФЗ на первый план определения выходил субъект, который мог обладать земельными участками – гражданин, то в 217-ФЗ ограничение по субъекту, владеющему такими земельными участками, было убрано. Данное изменение в определениях - это лобби тех правообладателей земельных участков, которые как раз во времена СССР представляли собой земли сельскохозяйственных предприятий, затем приватизировались, потом изменили в одних случаях – вид разрешенного использования, в других случаях – категорию и вид разрешенного использования на допускающие застройку, при неизменном субъекте. Субъектом земель сельхозназначения в новой России в большинстве своем были приватизированные предприятия (подчас бывшие колхозы, совхозы, сельскохозяйственные артели), которые путем изменения вида разрешенного использования на дачное строительство, дачное хозяйство, садоводство стали собственниками таких земельных участков. Учитывая, что в законе садовыми и дачными участками владеть могли только граждане – это вносило определенный диссонанс и подвергало сомнению право собственности на землю таких юридических лиц и их правопоследователей. После 1 января 2019 года обладание садовыми дачными огородными участками неких АО, ПАО, ООО стало абсолютно законными, благодаря именно изменению определений.

Говоря о данной проблеме, нельзя не отметить и изменение в определении садового земельного участка с 1 сентября 2025 года. Смешение жанров (видов разрешенного использования) продолжается. Так, с 1-ого сентября 2025 года садовым участком предложено считать земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, сельскохозяйственной птицы и (или) кроликов в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей. Опять же, ничего хорошего смешение правового режима земельных участков (садовых с приусадебными) за собой не несет.

Приусадебные земельные участки изначально предназначались для выращивания сельскохозяйственных животных и птицы в непосредственной близости с жильем хозяев. В составе садоводческих, дачных, огороднических кооперативов выращивание птицы и сельскохозяйственных животных легально никогда не было разрешено. Для чего это понадобилось законодателю? Настолько серьезна ситуация в стране с продовольственной безопасностью, что с полок магазинов могут пропасть яйца, птица и мясо? Данное решение законодателя имеет очень серьезные последствия, связанные с возможным несоблюдением санитарно-эпидемиологических и ветеринарных норм собственниками земельных участков, которые приняли для себя решения завести на садовом участке птицу и кроликов. Достаточно вспомнить птичий грипп - инфекционное заболевание птицы, которое может передаваться человеку и вызывать тяжёлое поражение дыхательной системы.

Садоводы не относятся к числу профессиональных птицеводов и кролиководов, которые оперативно смогут распознать опасные заболевания, создающие угрозу для соседей по поселку. Для выращивания сельскохозяйственных животных в СССР был создан и существует сегодня самостоятельный вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства (так называемые приусадебные земельные участки), которые специально были созданы для указанных целей. В соответствии с действующим законодательством РФ[21], приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Применительно к садовым земельным участкам указание на содержание птицы и (или) кроликов с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов не дается. Любой юрист отметит, что подобное соблюдение предполагается, однако, в определении приусадебных участков данное ограничение присутствует, а в определении садовых участков с 1 сентября 2025 года такого ограничения нет. Для чего смешивать правовой режим земельных участков различного целевого назначения не только непонятно, но и неверно с научной точки зрения.

Еще одним изменением законодательства с 01 сентября 2025 года является слияние параметров садового дома и индивидуального жилого дома. Если раньше параметры садового дома определены не были, но было понятно, что садовый дом и индивидуальный жилой дом – это разные объекты капитального строительства – сейчас наметилась тенденция на смешение и этих понятий, точнее проводится аналогия. В 217-ФЗ теперь указано, что параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, определенным в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, а предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилых домов, садовых домов,

[21] См. ст.4 Федерального закона от 07.07.2003 N 112-ФЗ (ред. от 04.08.2023) "О личном подсобном хозяйстве" // "Российская газета", N 135, 10.07.2003

хозяйственных построек и гаражей, которые относятся к объектам капитального строительства, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. Речь о ч.39 ст.1 Градостроительного кодекса РФ[22], в которой дается определение объекта индивидуального жилищного строительства (индивидуального жилого дома), как отдельно стоящего здания с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

С 1 сентября 2025 года законодательно установлено, что не допускается раздел жилого дома, садового дома, хозяйственной постройки и гаража. Следует обратить особое внимание, что не конкретизировано данной нормой, что не допускается раздел этих объектов исключительно на садовых участках, хотя статья, в которую норма помещена, называется «Особенности строительства, реконструкции объектов капитального строительства, возведения некапитальных строений, сооружений на садовых земельных участках». Отсутствие конкретики в самой норме может привести к тому, что ее при желании могут применить к объектам, расположенным на любых земельных участках. Заблокировано также отчуждение садового или огородного земельных участков отдельно от расположенных на них жилого дома, садового дома, хозяйственных построек и (или) гаража.

Плюсом поправок является то, что до 1 марта 2031 года сохранится возможность проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой дом или садовый дом вне зависимости от включения садовых земельных участков в территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

Следует обратить внимание еще на одно нововведение, касающееся индивидуальных жилых домов. С 1 сентября 2025 года начал действовать ФЗ "О проведении эксперимента по предоставлению услуг гостевых домов"[23]. Эксперимент будет продолжаться с 1 сентября 2025 года по 31 декабря 2027 года и состоит в предоставлении услуг гостевых домов в индивидуальных жилых домах для создании благоприятных условий развития туристской индустрии в следующих субъектах Российской Федерации: Республики Алтай, Республики Дагестан, Республики Крым, Алтайского края, Краснодарского края, Приморского края, Ставропольского края, Архангельской области, Владимирской области, Ивановской области, Иркутской области, Калининградской области, Кемеровской области - Кузбасса, Ленинградской области, Ростовской области, Херсонской области, города федерального значения Севастополя (далее - субъекты Российской Федерации), а также в федеральной территории "Сириус".

[22] "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // "Российская газета", N 290, 30.12.2004.

[23] Федеральный закон от 07.06.2025 N 127-ФЗ (ред. от 31.07.2025) "О проведении эксперимента по предоставлению услуг гостевых домов" // "Российская газета", N 127, 11.06.2025.

ЖАН МАРТИРОСЯН ОБ ИИ В ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРАКТИКЕ: ОШИБКИ, КОТОРЫЕ ДОРОГО СТОЯТ, И КАК ИХ ИЗБЕЖАТЬ

Martirosyan Zhan
Legal Manager and LegalTech Specialist

Статья подготовлена с использованием
ИСС «Консультант Плюс»
по состоянию на 1 сентября 2025 года
DOI: 10.31618/ESU.2413-9335.2025.2.130.2209

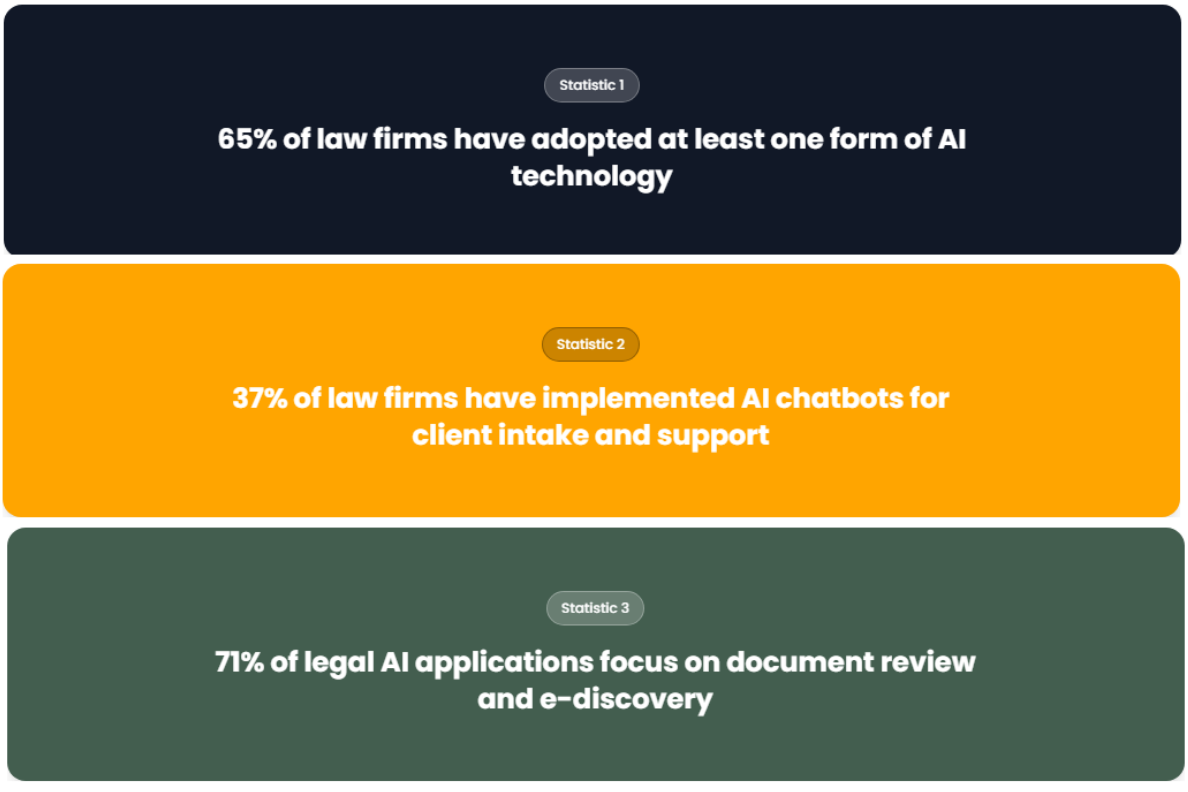
АННОТАЦИЯ

Юрист Жан Мартиросян анализирует ключевые ошибки при использовании искусственного интеллекта в юридической практике — от доверия галлюцинациям до игнорирования юрисдикции. В статье разбираются реальные дисциплинарные кейсы, механизмы тестирования ИИ-систем и приводится свежая статистика по их применению в юрфирмах. Читатель узнает, как избежать рисков и извлечь максимум пользы из новых технологий.

Ключевые слова: искусственный интеллект, юридическая практика, ошибки ИИ, правовая аналитика, судебные прецеденты, legaltech, автоматизация юриспруденции, сравнение ИИ-систем.

Представьте: вы — юрист с 15-летним стажем. У вас на столе кипа дел, срочные дедлайны и недовольный клиент на линии. И тут в вашу жизнь врывается ИИ — быстрый, умный, всегда «на связи». Он обещает автоматизировать рутину, проанализировать договоры, даже оценить шансы выиграть дело. ***Немного статистики:***

- 65 % юридических фирм внедрили хотя бы одну форму ИИ-технологий
- 45 % юристов считают, что ИИ существенно повлияет на их практику в ближайшие пять лет
- Инструменты юридических исследований на базе ИИ повышают эффективность до 60 %
- 78 % юридических фирм, использующих ИИ, отмечают повышение точности при проверке документов
- 37 % юридических фирм внедрили ИИ-чат-ботов для первичной работы с клиентами и поддержки



Красота? Да. Пока вы не сталкиваетесь с тем, как эта «умная» система уверенно генерирует… несуществующие судебные решения.

Громкое фиаско: когда ИИ подвёл юриста

Весной 2025 года федеральный суд в Индиане оштрафовал адвоката на $6 тыс. за подачу юридических документов, содержащих ссылки на несуществующие дела, сгенерированные искусственным интеллектом. Юрист, представлявший горнодобывающую компанию в споре с социальным фондом, признал использование генеративного ИИ и объяснил, что

«не проверил всё до конца». Судья отметил, что, несмотря на раскаяние и самостоятельные усилия адвоката по изучению этики работы с ИИ, такое поведение недопустимо в профессиональной среде.

В том же году были зафиксированы более 120 случаев подачи документов с «галлюцинациями» ИИ — то есть с фальшивыми прецедентами, цитатами или решениями. Причём, если в 2023 году большинство таких ошибок совершали непрофессионалы, пытающиеся защищать себя в суде, то уже в 2025-м виновниками большинства инцидентов стали именно юристы. Так, суд в Техасе наложил штраф в $2 тыс. долларов и обязал юриста пройти дополнительное обучение, после того как тот предоставил фальсифицированные ссылки. В другом случае, в Вайоминге, судья выписал адвокатам штрафы от $1 тыс. до $3 тыс. долларов за аналогичные действия.

Особенно громким стало дело в Калифорнии, где юристы двух известных фирм — K&L Gates и Ellis George — признали, что в одном из процессов использовали несуществующие судебные решения, частично полагаясь на ИИ. Ошибка произошла из-за внутренней неразберихи и отсутствия финальной проверки, и обернулась санкциями на сумму около $ 31 тыс. долларов.

Судьи по всему миру — в США, Великобритании, ЮАР, Израиле, Австралии и Испании — уже начали выносить решения с прямыми наказаниями за неосторожное использование ИИ. И штрафы по ним превышают $10 тыс. долларов.

Эти истории — не анекдоты и не антивитрина технологий. Это предупреждение о том, что юридическая профессия входит в эпоху ИИ со сбоями и последствиями, особенно если юристы воспринимают нейросеть как безошибочного помощника, а не как инструмент, требующий критического мышления и контроля.

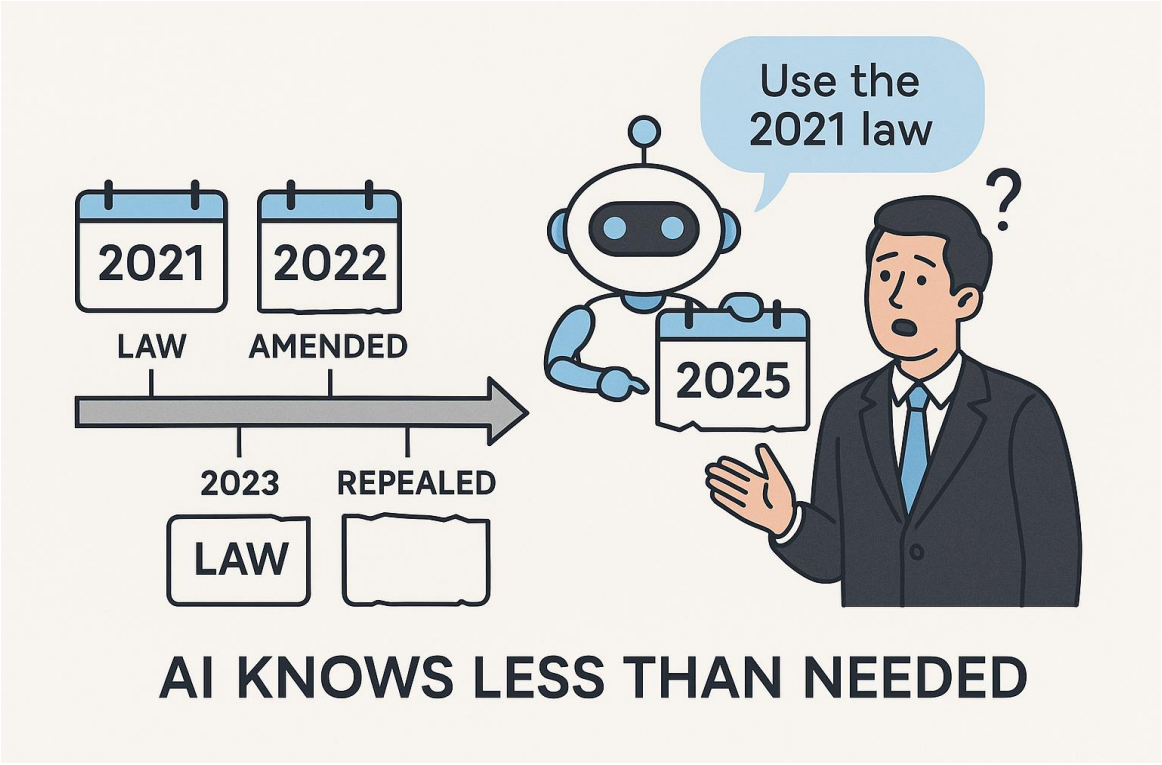
Где чаще всего ошибаются?

1. Безусловное доверие алгоритму

ИИ может производить впечатление всезнающего, особенно когда он «уверенно» выдаёт результат за считанные секунды. Но юридическое заключение — это не просто подборка фактов, это интерпретация, логика, нюансы. И если система не умеет мыслить по-человечески, она может красиво упаковать… ошибку.

2. Оперирование устаревшими данными

Законодательство меняется, порой — стремительно. А нейросети, обученные на данных двухлетней давности, могут не знать об изменениях. Как результат — советы, которые в лучшем случае устарели, в худшем — вредны.



3. Игнорирование юрисдикции

Искать прецеденты по российскому делу в базе, натренированной на американском праве? Пожалуйста. Только потом не удивляйтесь, почему «рекомендации» ИИ не имеют ничего общего с вашей судебной практикой.

4. Нарушение конфиденциальности

Когда юрист загружает клиентский договор в онлайн-чат с ИИ — он не всегда понимает, где в этот момент оказываются данные. Без шифрования, без юридических гарантий. А ведь речь идёт не просто о бумажке, а, возможно, о коммерческой тайне или персональных данных.

5. «Чёрный ящик»: решения без объяснений

Если ИИ не может объяснить, почему он сделал вывод — он опасен. Юридическая практика требует обоснования, логики, прозрачности. Не магии. Не статистической догадки.

Как правильно выбирать ИИ? Только через тестирование

Прежде чем внедрять в практику «волшебную» платформу, юристу стоит провести собственный краш-тест. Не верить рекламным буклетам, а самому проверить: что именно умеет эта система, в чём сильна, а где — спотыкается.

Что нужно протестировать?

●Как быстро и точно система ищет нужную судебную практику.

●Способна ли она понимать сложные формулировки, не теряя смысл.

●Учитывает ли локальную специфику (например, отличия в региональных постановлениях).

●Показывает ли источник — или просто «галлюцинирует» результат.

●Насколько понятен интерфейс и возможна ли обратная связь.

Пример из практики:

При сравнительном тестировании трёх систем одна отлично справлялась с анализом договоров, но «проваливалась» при попытке классифицировать судебные акты. Другая — давала релевантные ссылки на кейсы, но постоянно игнорировала обновления в законодательстве. Третья — была лучшей в скорости, но выдавала много ложных позитивов: предлагала применять нормы, которые к делу не имели отношения.

Критика — это не скепсис, это защита профессии

ИИ — это не враг юриста, но и не спаситель. Это мощный, но слепой инструмент. Он может усилить вас — если вы держите руку на пульсе и проверяете результат. Он может подставить — если вы отдаёте ему ответственность, не задав ни одного вопроса.

В юридической профессии ошибка может стоить не только денег, но и репутации. Поэтому главный принцип при работе с ИИ:

Не «заменяй», а «дополняй».

Не слепо доверяй, а тестируй, проверяй, уточняй. Только так ИИ действительно станет вашим помощником — а не источником проблем.

И да, прежде чем отправлять клиенту меморандум, написанный ИИ, проверьте, что он не ссылается на дело, которого никогда не было. Реальность — всё ещё важнее скорости.

Список источников

1.WifiTalents Team. (2025, June 1). *AI in the law firm industry statistics*. Retrieved from https://wifitalents.com/ai-in-the-law-firm-industry-statistics/

2.Newsham, J. (2025, May). AI hallucinations in court documents are a growing problem, and data shows lawyers are responsible for many of the errors. *Business Insider*. Retrieved from https://www.businessinsider.com/increasing-ai-hallucinations-fake-citations-court-records-data-2025-5

3.Wille, J. (2025, May 29). Lawyer sanctioned $6,000 for AI-generated fake legal citations. *Bloomberg Law*. Retrieved from https://news.bloomberglaw.com/litigation/lawyer-sanctioned-6-000-for-ai-generated-fake-legal-citations

ЭКОНОМИКА

УДК 338

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ РАННЕГО ВЫЯВЛЕНИЯ РИСКОВ НА ПРЕДИНВЕСТИЦИОННОЙ И ПРОЕКТНОЙ СТАДИЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА

Кулиева Х.А.
Магистрант 3 курса Кыргызско – Российского Славянского университета имени Б. Н. Ельцина, г. Бишкек, место работы – ОсОО «Темп Групп»

EARLY RISK IDENTIFICATION AT THE PRE-INVESTMENT AND PROJECT STAGES OF CONSTRUCTION

H.A. Kulieva
Third-year Master's Student B.N. Yeltsin Kyrgyz-Russian Slavic University, Bishkek, Place of work: Temp Group LLC

АННОТАЦИЯ

В работе решение проблемы экономического обоснования мероприятий по раннему выявлению рисков в инвестиционно-строительной деятельности. Проанализирована практика реализации строительных проектов с точки зрения последствий несвоевременной идентификации рисковых факторов. Предложена методика количественной оценки экономического эффекта от систематизированного управления рисками на начальных этапах проектного цикла. Приведены результаты эмпирических исследований, демонстрирующие существенную разницу в затратах на устранение последствий риска в зависимости от момента их выявления.

ABSTRACT

This study addresses the problem of economic justification for early risk identification measures in investment and construction activities. The practice of implementing construction projects is analyzed from the perspective of consequences arising from untimely identification of risk factors. A methodology for quantitative assessment of the economic effect of systematic risk management at the initial stages of the project cycle is proposed. The results of empirical studies are presented, demonstrating a significant difference in the costs of mitigating risk consequences depending on the timing of their identification.

Ключевые слова: управление рисками, прединвестиционная стадия, проектирование, строительство, экономическая эффективность, инвестиционный проект.

Keywords: risk management, pre-investment stage, design, construction, economic efficiency, investment project.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность проблемы управления рисками в строительной отрасли Определена спецификой инвестиционно-строительных проектов, которые характеризуются длительными сроками реализации, высокой капиталоемкостью и степенью неопределенности на всех стадиях жизненного цикла. По данным аналитических исследований, проведенных в 2021-2024 годах, более двух третей крупных строительных проектов в России сопряжены с превышением начальных заложенных бюджетов, при этом величина среднего перерасхода составляет от 25 до 40 процентов от плановой стоимости [1] .

Особая значимость вопроса временного фактора в процессах выявления и оценки риска. Накопленный опыт реализации проектов убедительно доказал, что стоимость устранения проблем и корректировок проводимых операций многократно увеличивается по мере продвижения от концептуальной стадии к этапам проектирования, строительства и эксплуатации объектов.

Существующие научные исследования в области управления рисками в определенных областях сосредоточены на проектах, основанных на методах выявления и качественных оценках рисков, в то время как вопросы количественного определения экономической эффективности профилактических мер остаются недостаточно разработанными. Отсутствие методически обоснованного инструментария оценки экономического эффекта на раннем этапе серьезно обусловливает необходимость составления системы обоснованных управленческих решений по объему и структуре инвестиций в риск-менеджмент на начальных стадиях реализации проектов.

Таким образом, научная проблема исследования заключается в необходимости разработки методического подхода к количественной оценке экономической эффективности на раннем этапе развития предпринимательства, обоснования инвестиций в комплексный анализ рисков на прединвестиционной и проектной стадиях строительства.

Целью исследования является разработка и апробация методов оценки экономического эффекта от системы, а также раннего основного риска в реализации инвестиционно-строительных проектов.

МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Эмпирические основы исследования составили данные о реализации пятнадцати инвестиционно-строительных проектов на территории Российской Федерации в период с 2019 по 2024 годы. Общая стоимость проанализированных проектов превысила 25 миллиардов рублей. Выборка распределения объектов жилищного строительства (7 проектов), коммерческой недвижимости (5 проектов) и объектов производственного назначения (3 проекта).

Методологические исследования включают труды отечественных и зарубежных ученых в области управления проектами и риск-менеджмента в строительстве. В процессе работы применялись методы системного анализа, статистической обработки данных, экспертных оценок, а также методы финансово-экономического анализа.

При выработке классификации рисков доинвестиционной и проектной стадий автор опирался на стандартные стандарты управления проектными рисками, адаптированные к специфике российской практики строительства. Особое внимание уделялось рискам, последствиям с категории качества и полнотой предпроектных исследований, поскольку именно этот риск, согласно предварительному анализу, является наибольшим потенциалом для превентивного управления.

Методика оценки экономической эффективности

Для количественной оценки экономической эффективности ранний риск риска автором предложенной методики, основанной на парламентии, требует затрат на организацию системы превентивного риск-менеджмента со значительной предотвращением убытков. Ключевым элементом методики является учет стадийности последствий, то есть есть определённые последствия от того, на какой стадии проектного цикла происходит проявление и устранение риска.

Коэффициент стадии представляет собой ключевую формулу предлагаемой методики. Его показатели отражают объективную строгость возрастания сложности и корректировку стоимости мероприятий по мере продвижения проекта, начиная с раннего этапа и заканчивая поздним. Для определения счетных результатов коэффициента стадийности автором был проведен ретроспективный анализ фактических затрат на устранение последствий риска в зависимости от момента их выявления.

Применение экспоненциальной функции для описания роста затрат, обусловленного характером взаимосвязей в строительном проекте, где решения, принимаемые на ранних стадиях, определяют множество решений. Соответственно, изменение базового решения на поздней стадии требует корректировки всех зависимых от него решений, что приводит к нелинейному росту затрат.

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Структура затрат на систему раннего выявления риска

Проведенный анализ позволил установить типичную затратную процедуру при организации комплексной системы раннего риска. Результаты обобщения данных по пятнадцати проектам представлены в таблице 1.

Таблица 1

Структура затрат на раннее проявление риска

Направление затрат	Доля в общей зоне, %	Удельные затраты на 1 млрд руб. стоимость проекта, млн руб.
Маркетинговые исследования рынка	19,5	3,7
Комплексные инженерные изыскания	27,8	5,3
Разработка финансовых моделей и анализ чувствительности	16,2	3,1
Юридический и градостроительный анализ	13,4	2,6
Проведение независимого риск-аудита	23,1	4,4
ИТОГО	100,0	19,1

Как следует из представленных данных, наибольшую долю затрат составляют расходы на проведение полномасштабных инженерных изысканий, что обусловливает низкую стоимость полевых работ и лабораторных исследований. Вместе с тем, именно эта статья является затратной и обеспечивает максимальный эффект с точки зрения предотвращения технических рисков, последствия которых могут быть незначительными.

Существенная доля рисков также связана с независимым проектом риск-аудита, предполагающим привлечение специализированных консалтинговых компаний для комплексной оценки всех аспектов проекта с позиции риск-менеджмента. Такой аудит позволяет выявить риски, которые могут быть упущены участниками проекта в силу их обработки в процессе и ситуации субъективного восприятия.

Суммарные затраты на организацию комплексной системы раннего риска, по

результатам проведенного исследования, составляют в среднем 1,9 процента от общей стоимости инвестиционно-строительного проекта. При этом наблюдается эффект масштаба: для проектов стоимостью менее одного миллиарда рублей соответствующие затраты составляют 2,3-2,5 процента, тогда как для крупных проектов стоимостью более десяти миллиардов рублей они снижаются до 1,5-1,7 процента.

Количественная оценка эффективности стадийности

Одной из центральных задач исследования стало определение числовых показателей коэффициента стадийности на основе анализа фактических данных. Для решения этой задачи были выделены случаи, когда в процессе реализации проектов проявление риска, не выявленного на ранних стадиях, и были проведены затраты на устранение их последствий.

Всего было зафиксировано и проанализировано 127 случаев реализации рисков различных категорий. Для каждого случая была стадия фактического выявления проблемы, а также была проведена экспертная оценка того, какие были бы затраты на предотвращение данного риска, если бы он был выявлен на доинвестиционной стадии.

Результаты анализа приведены в таблице 2.

Таблица 2

Зависимость затрат на устранение последствий риска на стадии рассмотрения

Стадия риска	Количество случаев в выборке	Средний коэффициент стабильности	Диапазон значений коэффициента	Стандартное отклонение
Прединвестиционная	8	1,0	–	–
Проектирование	34	3,15	2,6 – 4,1	0,42
Строительство	61	7,32	5,8 – 9,5	1,18
Эксплуатация	24	13,78	11,2 – 17,3	2,05

Полученные данные показывают увеличение затрат при переходе к более позднему этапу проектного цикла. Так, выявление риска на этапе планирования приводит к увеличению затрат в среднем в 3,15 раза по сравнению с сохранением его своевременного подхода на прединвестиционной стадии. Для стадии строительства этот показатель увеличивается более чем в семь раз, а для стадии эксплуатации – почти в четырнадцать раз.

Существенный разброс результатов коэффициента стадийности в пределах одной стадии касается различного характера рисков и степени их тяжести при проектных решениях. Наибольшие значения коэффициента наблюдаются для рисков, связанных с базовыми проектными решениями – выбором конструктивной схемы здания, объемно-планировочными решениями, принципиальными решениями по инженерным системам. Изменение таких решений на поздних стадиях затрагивает множество дополнительных элементов проекта и требует значительного объема переделок.

Меньшие значения коэффициентов характерны для локальных рисков, влияние которых ограничивается элементами или подсистемами объекта. Например, выявление на стадии необходимости усиления отдельных конструкций из-за недостаточного учета требований в проекте требует меньших затрат по сохранению состояния окружающей среды, когда обнаруживается несоответствие общей конструктивной схемы здания грунтовым условиям площадки.

На основе вывода эмпирических данных проведена оценка параметра экспоненциального роста α в предложенной модели. Методом наименьших квадратов установлено, что величина данной величины составляет 0,89 при коэффициенте определения $R^2 = 0,94$ (что означает высокую степень соответствия экспоненциальной модели эмпирическим данным – 94% вариаций постоянной модели).

Категоризация риска по критичности

Для практического применения исследования результатов, по-видимому, необходимо выделение наиболее критических категорий риска, которые должны быть в приоритетном порядке рассмотрения в процессе раннего риск-анализа. Критичность риска снижается, поскольку его частота возникновения приводит к значительным средним последствиям при реализации.

Анализ показал, что к категории высококритичных рисков относятся:

Недостаточная полнота и качество инженерных изысканий. Данный риск был зафиксирован в 42 процентных проанализированных проектах. Средние размеры дополнительных затрат, связанных с корректировкой проектных решений и строительных решений из-за неполноты изысканий, составляют 8,5 процентов от стоимости проекта. Характерными проявлениями этого риска являются обнаружение в процессе образования неучтенных подземных коммуникаций, существенно отличающихся фактическими свойствами грунтов от включенных в проект, наличием карстовых образований или иных геологических направлений.

Ошибки в концептуальных архитектурно-планировочных решениях. Частота возникновения – 35 процентов проектов, средний ущерб – стоимость 6,2 процента. Этот риск проявляется в необходимости необходимой разработки проектных решений из-за несоответствия первоначальных принципов реальным потребностям рынка, функциональным потребностям пользователей или

градостроительным ограничениям, не учтенным должным образом на предпроектной стадии.

Неадекватные параметры рыночного освещения. Частота – 28 процентов, средний ущерб – 12,4 процента. Этот риск особенно критичен для проектов коммерческой недвижимости и наиболее подвержен ущербу. Его последствия могут включать в себя невозможность реализации или сдачи в аренду созданных площадей по запланированным срокам, необходимость перестройки условий объекта, замораживание проекта на неопределенный срок.

К категории низкочастотных, но высокоущербных рисков относятся:

Изменение градостроительных регламентов и ограничений в процессе проектирования и строительства (частота – 12 процентов, средний ущерб – 15,8 процента). Несмотря на относительно невысокую тенденцию, данный риск приводит к серьёзным воздействиям инфекций до полной невозможности завершить проект в начальном виде.

Существенное условие условий финансирования проекта (частота – 8 процентов, средний ущерб – 18,2 процента). Этот риск связан с макроэкономической нестабильностью и особенно актуален для российских условий. Его реализация может привести к остановке проекта, его растягиванию во времени либо с соответствующими накладными расходами, либо к необходимости привлечения более дорогих источников финансирования.

Расчет интегрального экономического эффекта

Для реализации практического применения разработанной методики проведен расчет экономического эффекта для типового проекта жилищного строительства с учетом эффективности: общая стоимость, срок – 5 миллиардов рублей, реализация от начала проектирования до ввода в эксплуатацию – 36 месяцев, расположение – крупный город-миллионник центральной части России.

На основе оценки и анализа аналогичных экспертных проектов было идентифицировано 47 рисков риска различных категорий. Для устранения данного риска допускается его реализация при отсутствии специальных превентивных мер, а также величины надежного проведения работ. При расчете учитывались не только затраты на корректирующие мероприятия, но и дополнительные издержки, связанные с задержкой реализации проекта, ограничением стоимости финансирования и другими факторами.

Результаты расчета приведены в таблице 3.

Таблица 3

Расчет экономического эффекта от раннего риска для проекта стоимостью 5 млрд руб.

Показатель	Значение
Количество идентифицированных рисков	47
Советские меры по реализации риска без превентивных мер	0,68
Математическое ожидание последствий от реализации риска, млн руб.	850
Средневзвешенный коэффициент стадийности при отсутствии раннего анализа	5,2
Величина предотвращенных убытков, млн руб.	442
Затраты на систему раннего выявления риска, млн руб.	105
Чистый экономический эффект, млн руб.	337
Коэффициент эффективности инвестиций в риск-менеджмент	3,21

Данные расчеты демонстрируют экономическую эффективность инвестиций в систему раннего анализа риска. Каждый рубль, вложенный в организацию комплексного предпроектного анализа риска, предполагает возврат в размере 3,21 рубля за счет предотвращения убытков от реализации риска на более поздних стадиях проекта.

При этом следует отметить, что данный расчет носит консервативный характер, поскольку не учитывается ряд дополнительных эффектов от раннего риска. В частности, не учитывается повышение инвестиционной привлекательности проекта за счет снижения неопределенности, что может выражаться в более выгодных условиях финансирования. Также не принимается во внимание репутационный эффект для девелопера, связанный с успешной реализацией проекта в запланированные сроки и бюджет.

Отраслевая и масштабная дифференциация эффективности

Дополнительный анализ был направлен на выявление показателей эффективности систем раннего выявления рисков в зависимости от типа проекта и его масштаба. Результаты исследования показывают о хорошей дифференциации показателей эффективности.

Для проектов жилищного строительства средний коэффициент эффективности составил 3,1, что близко к общему среднему результату выбора. Это очевидно, что процессы стандартизации в жилищном строительстве, наличие масштабной практики реализации таких проектов и, как считает теория, риск более высокой рентабельности.

Проекты коммерческой недвижимости демонстрируют более высокий коэффициент эффективности на уровне 3,8. В данной ситуации обеспокоенность высокой чувствительностью таких проектов к рыночным рискам, адекватная оценка которых на прединвестиционной стадии имеет решающее значение для успеха проекта. Ошибки в позиционировании коммерческих объектов, недооценка конкуренции или неверная

оценка арендных ставок приводят к особенному снижению уровня жизни, превышающему аналогичные показатели для жилой недвижимости.

Наиболее высокие значения коэффициента эффективности – на уровне 4,3 – характерны для проектов промышленного строительства. Это обусловлено спецификой таких проектов, которая предполагает высокий уровень индивидуализации технических решений, сложные технологические требования, повышенные требования к инженерным разработкам. Ошибки на ранних стадиях промышленных проектов часто приводят к необходимости кардинальной обработки проектных решений, что приводит к затратам.

Анализ эффективности масштаба проекта выявил устойчивую положительную зависимость между стоимостью проекта и коэффициентом эффективности системы раннего риска риска. Для проектов стоимостью до одного миллиарда рублей средний коэффициент составляет 2,4, для проектов стоимостью от одного до пяти миллиардов рублей – 3,2, для проектов от пяти до десяти миллиардов рублей – 4,1, для проектов свыше десяти миллиардов рублей – 4,8.

Данная приверженность соблюдению некоторых факторов. Во-первых, в крупных проектах абсолютные значения убытков от реализации системы значительно выше, что при относительно меньшем росте затрат на риск-менеджмент обеспечивает более высокий эффект. Во-вторых, крупные проекты характеризуют большую сложность, обеспечивают большую взаимосвязь между элементами, что обусловливает эффект стадийности – изменение базовых решений на поздних стадиях требует корректировки большего числа зависимых решений. В-третьих, крупные проекты обычно реализуются более квалифицированными командами, способными эффективно использовать результаты предпроектного анализа рисков.

Барьеры системы раннего риска

Несмотря на очевидную экономическую лидерство, практика показывает, что системы комплексного раннего риска внедряются далеко не во всех инвестиционно-строительных проектах. По требованию автора, полноценный предпроектный анализ рисков проводится не более чем в тридцати процентах проектов в американской практике.

Основными барьерами развития являются:

Психологический фактор временного дисконтирования. Участники проекта склонны недооценивать отдаленные во времени угрозы и переоценивать необходимость экономии средств на начальных этапах. Инвесторы зачастую рассматривают затраты на предпроектные исследования как непродуктивные расходы, результат неочевиден, в то время как выгоды от этих затрат проявляются лишь в будущем и в виде предотвращенных убытков, которые сложно зафиксировать.

Дефицит компетенций в области риск-менеджмента. Многие участники строительного рынка, особенно на внешнем уровне, не соблюдают принятые правила и навыки для организации системного процесса и оценки рисков. Отсутствие квалифицированных специалистов приводит к тому, что даже при рассмотрении важности риска-анализа его практическая реализация оказывается неэффективной.

Организационная разобщенность участников проекта. На прединвестиционной и ранней стадии проекта еще не сформирована полноценная проектная команда, различные функции осуществляются различными организациями, между взаимодействиями отсутствует эффективная координация. В условиях такого комплексного анализа рисков, требующего получения информации из различных источников, это затруднено.

Конфликт интересов. Организации, выполняющие проектные работы, могут быть не заинтересованы в выявлении рисков, связанных с качеством их собственной работы. Проектировщики строительства, как правило, соблюдают формальные требования к срокам и бюджету на предпроектной стадии, не уделяя должного внимания качеству и полноте исследований.

Информационные ограничения. Для качественного анализа рисков необходим доступ к разнообразной информации – о состоянии рынка, градостроительной ситуации, инженерных условиях площадки, опыт реализации аналогичных проектов. Во многих случаях такая информация либо отсутствует, либо недоступна, либо требует значительных затрат для получения.

Преодоление указанных барьеров требует комплексного вмешательства, включающего совершенствование нормативно-методической базы управления проектами, развитие образовательных программ в области менеджмента, создание культурных рисков проактивного управления рисками в строительной сфере, а также создание институциональных стимулов для инвестирования в превентивные мероприятия на ранних стадиях проектов.

Сравнение с международным мнением

Сопоставление результатов с данными исследований показывает как общие закономерности, так и характерные особенности российской практики управления рисками в строительстве.

Экспоненциальный характер роста затрат на минимальных переходах от ранней стадии к поздней стадии проекта является универсальной закономерностью, подтвержденной быстрыми исследованиями в различных странах [2, 3]. Вместе с тем, числовые значения коэффициента стадийности, полученные в настоящем изобретении, представляют собой несколько выше аналогичных показателей, приводимых в западной грамотности. Если для перехода стран среднее увеличение затрат при переносе риска на доинвестиционную стадию развития составляет порядка 5-6 раз, то в российских условиях этот показатель достигает 7-8 раз.

Настоящее объяснение может быть рассмотрено несколькими факторами. Во-первых, более высокий уровень неопределенности в российских условиях, связанный с менее стабильной институциональной развитием, приводит к тому, что корректировки на поздних стадиях требуют большего объема дополнительных согласований и могут затрагивать более широкий круг решений. Во-вторых, меньшая степень стандартизации процессов и технологий в российском строительстве по сравнению с западными изменениями затрудняет адаптацию к изменениям и повышает стоимость корректирующих мероприятий. В-третьих, относительно менее развитая конкуренция среди подрядчиков и поставщиков приводит к тому, что внеплановые работы и материалы обходятся дороже.

Структура наиболее критических рисков в российской практике также имеет свою специфику. Если в международной замене первый план повлечет за собой рыночные и финансовые риски, то в России будет обеспечена особенно высокая вероятность возникновения риска, связанная с качеством инженерных изобретений и взаимодействием с этими регуляторами. Это отражает объективные особенности российской строительной отрасли – обширность территории с разнообразными природно-климатическими условиями, недостаточную развитость информационных баз данных об инженерных условиях, а также сложность и недостаточную прозрачность процедур.

В то же время следует отметить, что российская практика постепенно приближается к международным стандартам. Крупные девелоперские компании, особенно те, которые привлекают международное финансирование или привлекают иностранных акционеров, все чаще используют систематизированные подходы к управлению рисками, заимствуя лучшую практику из опыта западных компаний.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование позволяет утверждать, что раннее возникновение рисков на прединвестиционной и проектной стадиях инвестиционно-строительных проектов является экономически эффективным мероприятием, обеспечивающим необходимое снижение риска убытков от реализации рисков на более поздних стадиях жизненного цикла проекта.

Разработанная методика оценки экономической эффективности, основанная на концепции стадии роста затрат, позволяет количественно обосновать лидерство инвестиций в риск-менеджмент на ранних стадиях проекта. Эмпирически установлено, что затраты на устранение последствий риска возрастают экспоненциально при переходе от доинвестиционной стадии к стадиям проектирования, строительства и эксплуатации, при этом коэффициент стадийности может привести к результатам от трех до четырнадцати лет в зависимости от фактора риска.

Результаты апробации методики показывают, что комплексная система раннего выявления риска, требующая инвестиций на уровне 1,9-2,2 процента от стоимости проекта, обеспечивает предотвращение убытков в среднем 6,7-7,5 процента стоимости проекта. Коэффициент эффективности инвестиций в риск-менеджмент составляет в среднем 3,2, что значительно рассчитывает показатели эффективности большинства альтернативных методов использования средств на предпроектной стадии.

Установлено, что ранний эффект эффективности системы существенно варьируется в зависимости от типа и масштаба проекта. Наиболее высокие показатели эффективности характерны для крупных проектов стоимостью свыше десяти миллиардов рублей, а также для проектов промышленного назначения, что обуславливает высокую сложность таких проектов и более высокие достижения абсолютных масштабов стоимости убытков.

Критический анализ современной практики управления рисками в российском строительстве выявил ряд причин барьеров, возникающих в результате широкого внедрения системы раннего риска. К числу препятствий таких состояний относятся психологические факторы, связанные с недооценкой отдаленных угроз, недостатком компетентности в области риск-менеджмента, организационная разобщенность участников проекта на ранних стадиях, а также ограничения ограничений.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Фливбьерг Б. Что нужно знать о мегапроектах и почему: обзор // Журнал управления проектами. – 2014. – Т. 45, № 2. – С. 6-19.

2. Институт строительной промышленности. Раннее принятие решений по проектам: Резюме исследования 213-1. – Остин: CII, 2007. – 42 с.

3. Бузырев В.В., Гусакова М.Н., Копосова А.А. Управление проектами в строительстве: учебное пособие. – М.: ИНФРА-М, 2021. – 312 с.

4. Руководство к своду знаний по управлению проектами (Руководство PMBOK®). 7-е изд. – Newtown Square: Институт управления проектами, 2021. – 274 с.

5. Грахов В.П., Мохначев С.А., Кисель Ю.Г. Риск-менеджмент инвестиционно-строительного проекта // Экономика строительства. – 2019. – № 3 (57). – С. 3-12.

6. Щербакова О.В. Методические аспекты управления рисками на прединвестиционной стадии реализации строительных проектов // Вестник Томского государственного университета. Экономика. – 2020. – № 52. – С. 218-231.

7. Кузнецова И.А., Нежникова Е.В. Компетентностный подход в управлении рисками строительных проектов // Экономика и

предпринимательство. – 2021. – № 6 (131). – С. 1254-1259.

8. Шинкарева Л.В. Информационная асимметрия и управление рисками в инвестиционно-строительных проектах // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2019. – Т. 9, № 4. – С. 689-698.

9. Тах Дж. Х. М., Карр В. Предложение по оценке риска строительного проекта с использованием нечеткой логики // Управление строительством и экономика. – 2000. – Т. 18, № 4. – С. 491-500.

10. Бабаев Б.Д., Васильева Т.А. Административные барьеры в строительстве: оценка эффективности проектов // Недвижимость: экономика, управление. – 2020. – № 2. – С. 24-29.

Евразийский Союз Ученых.
Серия: экономические и юридические науки

Ежемесячный научный журнал

№ 5 (130)/2025 Том 1

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

Макаровский Денис Анатольевич
AuthorID: 559173
Заведующий кафедрой организационного управления Института прикладного анализа поведения и психолого-социальных технологий, практикующий психолог, специалист в сфере управления образованием.

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ

- Минаев Валерий Владимирович

AuthorID: 493205
Российский государственный гуманитарный университет, кафедра мировой политики и международных отношений (общеуниверситетская) (Москва), доктор экономических наук

- Попков Сергей Юрьевич

AuthorID: 750081
Всероссийский научно-исследовательский институт труда, Научно-исследовательский институт труда и социального страхования (Москва), доктор экономических наук

- Тимофеев Станислав Владимирович

AuthorID: 450767
Российский государственный гуманитарный университет, юридический факультет, кафедра финансового права (Москва), доктор юридических наук

- Васильев Кирилл Андреевич

AuthorID: 1095059
Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, Инженерно-строительный институт (Санкт-Петербург), кандидат экономических наук

- Солянкина Любовь Николаевна

AuthorID: 652471
Российский государственный гуманитарный университет (Москва), кандидат экономических наук

Статьи, поступающие в редакцию, рецензируются. За достоверность сведений, изложенных в статьях, ответственность несут авторы. Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов материалов. При перепечатке ссылка на журнал обязательна. Материалы публикуются в авторской редакции.

Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций.

Художник: Валегин Арсений Петрович
Верстка: Курпатова Ирина Александровна

Адрес редакции:
198320, Санкт-Петербург, Город Красное Село, ул. Геологическая, д. 44, к. 1, литера А
E-mail: info@euroasia-science.ru ;
www.euroasia-science.ru

Учредитель и издатель ООО «Логика+»
Тираж 1000 экз.