



Научная статья

УДК 34.03

<https://doi.org/10.33874/2072-9936-2025-0-6-37-48>

## РЕГУЛИРОВАНИЕ РИЕЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПУБЛИЧНЫЕ ИНТЕРЕСЫ: ПОИСК ОПТИМАЛЬНОЙ МОДЕЛИ

**Дмитрий Владимирович Гурьев<sup>1</sup>**

**Александр Евгеньевич Кирпичев<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup> Всероссийский государственный университет юстиции (РПА Минюста России),  
117638, Россия, г. Москва, ул. Азовская, д. 2, корп. 1

<sup>1</sup> [rpa@rpa-mjust.ru](mailto:rpa@rpa-mjust.ru)

<sup>2</sup> [aekirpichev@yandex.ru](mailto:aekirpichev@yandex.ru)

### Аннотация

Публичный интерес требует максимальной защищенности права на жилище. На основе анализа судебной практики и материалов массовой культуры демонстрируется недостаточность существующих гражданско-правовых и уголовно-правовых средств защиты прав потребителей риелторских услуг. Рассматриваются попытки добровольного саморегулирования риелторской деятельности и выявляются их ограничения. С использованием концепции регуляторной пирамиды и теории отзывчивого регулирования обосновывается необходимость усиления регуляторного воздействия. Проводится сравнительно-правовой анализ французской модели обязательного лицензирования и американской гибридной модели, сочетающей региональное лицензирование с добровольным членством в профессиональной ассоциации. Методом правового моделирования на основе аналогии с регулированием деятельности нотариусов, арбитражных управляющих и оценщиков формулируются предложения по совершенствованию российского законодательства. Обосновывается целесообразность введения обязательной регистрации риелторов в едином федеральном реестре с установлением квалификационных требований и требований к финансовому обеспечению ответственности, дополненной механизмами добровольного членства в профессиональных ассоциациях.

**Ключевые слова:** риелторская деятельность; защита прав потребителей; саморегулирование; лицензирование; регуляторная пирамида; публичный интерес; уязвимый потребитель; профессиональные стандарты; сравнительное правоведение.

**Для цитирования:** Гурьев Д. В., Кирпичев А. Е. Регулирование риелторской деятельности и публичные интересы: поиск оптимальной модели // Вестник Российской правовой академии. 2025. № 6. С. 37–48. <https://doi.org/10.33874/2072-9936-2025-0-6-37-48>

Research Article

## REGULATION OF REAL ESTATE BROKERAGE ACTIVITIES AND PUBLIC INTERESTS: TOWARDS AN OPTIMAL MODEL

**Dmitry V. Guriev<sup>1</sup>**

**Alexander E. Kirpichev<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup> All-Russian State University of Justice, 2, Bldg. 1 Azovskaia St.,  
Moscow, 117638, Russia

<sup>1</sup> [rpa@rpa-mjust.ru](mailto:rpa@rpa-mjust.ru)

<sup>2</sup> [aekirpichev@yandex.ru](mailto:aekirpichev@yandex.ru)

### Abstract

The article examines the problem of finding an optimal model for legal regulation of real estate brokerage activities in the context of protecting public interests. Based on the analysis of judicial practice and mass culture materials, the insufficiency of existing civil and criminal law means of protecting the rights of consumers of real estate services is demonstrated. Attempts at voluntary self-regulation of real estate brokerage activities are considered and their limitations are identified. Using the concept of the regulatory pyramid and the theory of responsive regulation, the need to strengthen regulatory impact is substantiated. A comparative legal analysis of the French model of mandatory licensing and the American hybrid model, combining regional licensing with voluntary membership in a professional association, is conducted. Using the method of legal modeling based on analogy with the regulation of notaries, insolvency practitioners and appraisers, proposals for improving Russian legislation are formulated. The expediency of introducing mandatory registration of realtors in a unified federal register with the establishment of qualification requirements and requirements for financial security of liability, supplemented by mechanisms of voluntary membership in professional associations, is substantiated.

**Keywords:** real estate brokerage; consumer protection; self-regulation; licensing; regulatory pyramid; public interest; vulnerable consumer; professional standards; comparative law.

**For citation:** Guriev D. V., Kirpichev A. E. Regulation of Real Estate Brokerage Activities and Public Interests: Towards an Optimal Model. *Herald of the Russian Law Academy*, 2025, no. 6, pp. 37–48. (In Russ.) <https://doi.org/10.33874/2072-9936-2025-0-6-37-48>

## Введение

Эмпирические данные свидетельствуют о том, что существующий набор гражданско-правовых и уголовно-правовых средств воздействия на риелторскую деятельность не обеспечивает достижения целей социальной справедливости.

Показательный случай, известный по опубликованным судебным актам судов Санкт-Петербурга, наглядно демонстрирует ограниченность репрессивных механизмов защиты прав граждан в данной сфере [1]. Безработная пенсионерка-инвалид позиционировала себя как ведущего специалиста ООО «Темп» либо агента ООО «Ренис Строй», периодически используя наименование «Петербургский риэлтор», при том что в организации «Темп» она не работала, а «Ренис Строй» не являлось агентством недвижимости. Она рассказывала о выгодных инвестициях, программах расселения коммунальных квартир и покупке жилья по заниженной цене, активно эксплуатируя доверие, преклонный возраст и жилищные проблемы потерпевших. Для придания видимости законности использовались расписки с печатями ООО «Темп», агентские договоры от имени ООО «Ренис Строй», заведомо недействительные договоры купли-продажи комнат и квартир, а также акты вложения так называемого ценного пакета в банковскую ячейку. В действительности права собственности на обещанные объекты у нее не было и быть не могло, подлинные сделки не заключались, полученными денежными средствами она распоряжалась по собственному усмотрению.

Казалось бы, мошенница приговорена к наказанию, возмездие настигло правонарушителя. Однако из сведений по уголовному делу становится ясно, что по ее имущественному положению и социальному статусу надежда на возвращение присвоенного маловероятна. Позднее один из потерпевших, лишившийся сбережений, обратился с гражданским иском к органам внутренних дел, полагая, что более быстрое принятие необходимых мер позволило бы ему вернуть свои деньги [2], однако данный иск не был удовлетворен. Таким образом, получив защиту как потерпевший, даже при наличии права на гражданский иск, уязвимый гражданин остается бессилен. При этом речь во многих случаях идет о лишении важнейшего блага – жилища, конституционно признанного правом каждого (ч. 1 ст. 40 Конституции РФ).

## 1. Несоответствие текущего государственного регулирования и саморегулирования риелторской деятельности общественному запросу

Уязвимость граждан старшего поколения на риелторском рынке получила признание на уровне государственной политики. В разд. II Стратегии государственной политики Российской Федерации в области защиты прав потребителей на период

до 2030 года указано, что граждане старшего поколения, как правило, обладают недостаточным потребительским опытом при приобретении услуг, содержащих сложные договорные условия, к которым прямо отнесены риелторские [3]. Концепция уязвимого потребителя предполагает отношение к потребителю как к нейтрализованному субъекту с учетом его субъективных характеристик, что указывает на ограниченность возможностей восстановления баланса интересов через информационные права и подчеркивает необходимость поиска новых моделей защиты. Между тем именно для риелторского рынка, учитывая, что потерпевший может лишиться единственного жилья, традиционные инструменты потребительского права, такие как признание ничтожными ущемляющих потребителя условий договора с риелтором, не позволяют реализовать возросший общественный запрос на справедливость в сфере недвижимости.

Несоответствие современного максимально свободного регулирования риелторской деятельности общественным ожиданиям подтверждается широким распространением в средствах массовой информации и произведениях массового искусства сведений о так называемых черных риелторах [4; 5; 6]. Методологически эта информация ценна тем, что вскрывает действительное состояние правоотношений, в том числе покрывая сегмент, недостаточно очевидный из судебной практики. В мировой науке данное обстоятельство дало возможность рассматривать литературный анализ права (*law and literature*) в качестве одного из способов получения эмпирических данных для правовых исследований [7; 8]. Если такие источники и не могут достоверно свидетельствовать о количестве негативных случаев, поскольку способны рефлексировать в том числе так называемые городские легенды, то их роль в оценке общественного запроса вряд ли может быть переоценена. Символично, что даже в одном из сборников сценариев детских самодельных спектаклей лиса хвастается, что она черный риелтор, раз смогла лишиться зайца избушки [9]. Проникновение данного образа в детскую культуру свидетельствует о глубине укоренения проблемы в общественном сознании.

Примечательно, что категория черного риелтора получила распространение и в судебной практике. В одном из уголовных дел государственная гражданская служащая суда, привлеченная к ответственности за подделку подписей на судебных актах, в апелляционной жалобе указывала, что в отличие от других подсудимых она не является «черным риелтором», очевидно, рассчитывая на смягчающий эффект данного уточнения [10]. По другому делу суд, разрешая спор о защите чести и достоинства, оценивал порочащий характер сообщения о том, что покойная дочь истицы являлась «черным риелтором», и, изучив материалы уголовных дел в отношении умершей, не счел такое наименование противоречащим действительности [11]. Наконец, образ «черного риелтора» эксплуатируется и самими мошенниками: установлено, что злоумышленники пугали россиян возможными действиями «черных риелторов», понуждая жертв к совершению сделок под предлогом «защиты объекта» недвижимости [12]. Даже широко распространенные эмоциональные комментарии о так называемом деле Долиной [13; 14; 15] могут быть объяснены именно значительным общественным запросом на справедливость в защите участников рынка жилья от влияния сомнительных риелторов и их схем.

Предпринимаются попытки саморегулирования и добровольной стандартизации риелторской деятельности. Некоммерческим партнерством «Российская Гильдия Риэлторов» создана система добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости<sup>1</sup>, в рамках которой разработаны национальные стандарты профессиональной деятельности, определяющие состав и надлежащее качество брокерских услуг. Стандарт охватывает широкий круг вопросов: квалификационные требования к специалистам, включающие определенный уровень образования, опыт работы и регулярное повышение квалификации; требования к страхованию профессиональной ответственности; детальную регламентацию договора на оказание брокерских услуг с описанием процедуры разрешения споров через комиссию органа по сертификации. Вместе с тем добровольный характер данной системы ограничивает ее эффективность как инструмента защиты прав потребителей. Недобросовестные субъекты, подобные описанной выше правонарушительнице, заведомо не будут стремиться к получению сертификата соответствия и окажутся вне сферы действия стандарта. Система добровольной сертификации, безусловно имеющая значение для повышения профессионального уровня добросовестных участников рынка, не способна решить проблему защиты уязвимых потребителей от недобросовестных действий лиц, позиционирующих себя как риелторов, но не связанных какими-либо профессиональными стандартами.

Современная теория регуляторного воздействия предлагает образно характеризовать ситуацию несоответствия эффективности регулирования какой-либо деятельности общественному запросу как необходимость подъема по регуляторной пирамиде, т.е. введения более строгого регулирования [16]. Данная концепция предполагает градацию регуляторных режимов: от полного отсутствия регулирования через добровольное саморегулирование к обязательному саморегулированию и далее к лицензированию и иным формам государственного контроля. Применительно к риелторской деятельности можно констатировать, что существующий режим, характеризующийся преимущественно добровольным саморегулированием, находится на нижних ступенях регуляторной пирамиды. Теория отзывчивого регулирования (*responsive regulation*) исходит из того, что регуляторная система должна реагировать на реальные вызовы и корректироваться в зависимости от поведения регулируемых субъектов. Когда добровольные механизмы не обеспечивают должного уровня защиты публичных интересов, правовая система призвана усилить регуляторное воздействие.

При конструировании оптимальной модели регулирования представляется целесообразным вовлечение бизнеса и бизнес-объединений в регуляторный процесс [17]. Продуктивным ориентиром здесь служит концепция вытянутой руки (*arm's length*), предполагающая создание автономных или квазиавтономных организаций, связанных с государством, но без постоянного оперативного подчинения ему [18; 19]. Данная модель позволяет избежать избыточного регулирования, сохраняя при этом необходимый уровень государственного контроля и обеспечивая участие профессионального сообщества в выработке и применении регуляторных

<sup>1</sup> РОСС RU № И046.04 РН00.

стандартов. В России примером организаций, реализующих концепцию вытянутой руки, могут служить АО «ДОМ.РФ» (создано постановлением Правительства РФ от 26 августа 1996 г. № 1010), управляющая компания инновационного центра «Сколково», а также иные юридические лица, перечисленные в ч. 9 ст. 2 Федерального закона от 1 апреля 2020 г. № 69-ФЗ [20]. Эти организации относятся к публичному сектору экономики [21], однако в отличие от государственных органов и учреждений не действуют непосредственно от имени Российской Федерации.

## **2. Модели регулирования риелторской деятельности в зарубежных странах**

Сравнительно-правовой метод позволяет выявить различные подходы к упорядочению социально значимого вида деятельности, каковым является посредничество на рынке недвижимости. Французская модель, закрепленная в Законе № 70-9 от 2 января 1970 г. [22], избрала путь обязательного лицензирования через систему профессиональных карт, выдаваемых торгово-промышленными палатами. Условия получения карты включают подтверждение профессиональной квалификации, предоставление финансовой гарантии, заключение договора страхования профессиональной ответственности и отсутствие ограничений правоспособности. Законодательство устанавливает императивное требование непрерывного профессионального образования, без соблюдения которого карта не может быть продлена. Институциональный механизм профессионального надзора воплощен в Национальном совете по сделкам с недвижимостью и управлению недвижимостью (*Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières*), состав которого отражает принцип паритетного представительства профессионалов и потребителей. Законодатель предусмотрел развернутую систему ограничений правоспособности для лиц, осужденных за преступления против собственности, отмывание денежных средств, коррупцию, подделку документов и ряд других деяний, а также систему уголовных и административных санкций за нарушение требований закона.

Американская модель на федеральном уровне (на уровне отдельных штатов возможны при этом и регистрация, и лицензирование) демонстрирует принципиально иной подход, основанный на преобладании негосударственного регулирования через профессиональные ассоциации. Национальная ассоциация риелторов (*National Association of Realtors*) представляет собой крупнейшее профессиональное объединение, насчитывающее более 760 000 членов. Специфика американского подхода состоит в том, что профессиональное регулирование осуществляется через систему членства в профессиональной организации, дополненную правовой охраной коллективного товарного знака. Термин «риелтор» (*realtor*), введенный в 1916 г., был зарегистрирован как коллективный знак для услуг, оказываемых членами профессиональной ассоциации. Использование данного обозначения указывает на то, что агент является членом ассоциации и соблюдает установленные ею стандарты профессиональной деятельности, включая Кодекс этики. В деле *Zimmerman v. National Association of Realtors* Коллегия по товарным знакам и апелляциям отклонила петицию об аннулировании регистрации, констатируя сохранение обозначением индивидуализирующей способности в профессиональной среде. Вместе с тем эф-

фективность американской модели обусловлена не только охраной коллективного знака, но и системой регулирования, действующей на уровне штатов.

### **3. Модели правовых режимов смежных видов деятельности в России**

Значительную эвристическую ценность для конструирования модели регулирования риелторской деятельности представляет обращение к правовым режимам функционально сопоставимых профессий. Метод правового моделирования, активно применяемый в цивилистических исследованиях, предполагает построение идеальной конструкции правового регулирования на основе анализа существенных характеристик регулируемых отношений [23; 24]. Следовательно, задача состоит в выявлении сходных явлений и определении различий, которые могут обуславливать и степень различия в правовом режиме деятельности.

Наиболее очевидную функциональную аналогию с риелторами обнаруживают нотариусы. Как и риелторы, нотариусы являются профессиональными посредниками в сделках с недвижимым имуществом. Существенное сходство обнаруживается и в характере рисков: злоупотребления нотариуса способны привести к утрате гражданином права собственности на недвижимое имущество. Показательно, что в массовом правосознании сформировался устойчивый образ «черного нотариуса», семантически параллельный образу «черного риелтора». Вместе с тем между профессиями существует принципиальное различие: нотариус наделен публично-правовыми полномочиями по совершению нотариальных действий, которым законодатель придает особую доказательственную силу. Соответственно, режим допуска к нотариальной профессии отличается большей жесткостью, что и видно в нормах Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-1. Риелтор же не выполняет публичных функций и действует исключительно в рамках частноправовых отношений на основании договора возмездного оказания услуг или агентского договора, что предопределяет возможность менее императивного режима регулирования. Но общая логика – допуск в профессию и публичный контроль – не зависят от публичной функции.

Другую продуктивную аналогию представляет правовой статус арбитражных управляющих и оценщиков. Данные профессии характеризуются сопоставимым уровнем требований к квалификации, необходимостью обеспечения имущественной ответственности и существенным воздействием на имущественные интересы третьих лиц, однако не предполагают наделения профессионалов публично-правовыми полномочиями. Законодатель избрал для этих профессий модель обязательного саморегулирования [25; 26]. Сущность модели состоит в том, что осуществление профессиональной деятельности обусловлено обязательным членством в саморегулируемой организации, которая принимает на себя функции по установлению стандартов профессиональной деятельности, контролю за их соблюдением и применению мер дисциплинарного воздействия к нарушителям. Ключевым элементом выступает делегирование СРО функций по надзору за профессиональной деятельностью своих членов вплоть до исключения из организации, влекущего утрату права на осуществление профессиональной деятельности. При этом деятельность самих СРО подлежит государственному надзору.

Существенным преимуществом модели обязательного саморегулирования является сочетание профессиональной экспертизы с механизмами публичного контроля. СРО, объединяя практикующих специалистов, обладают компетенцией для разработки детальных профессиональных стандартов, учитывающих специфику и динамику профессиональной деятельности. Одновременно государственный надзор за деятельностью СРО предотвращает риски корпоративного захвата регулятора. Данная двухуровневая архитектура регулирования обеспечивает баланс между гибкостью саморегулирования и необходимостью защиты публичных интересов.

Вместе с тем при конструировании конкретной модели регулирования необходимо учитывать специфику риелторской деятельности. В отличие от нотариусов, арбитражных управляющих и оценщиков, численность которых составляет соответственно около 8, 11 и 17 тыс. человек, количество лиц, вовлеченных в оказание риелторских услуг, оценивается в сотни тысяч. Столь значительный масштаб профессиональной группы создает существенные организационные сложности для системы обязательного саморегулирования. Кроме того, риелторская деятельность отличается большей вариативностью форм и способов ее осуществления по сравнению с относительно стандартизированными процедурами нотариального производства, процедурами банкротства или оценки.

### **Заключение**

Проведенный анализ позволяет сформулировать ответ на вопрос об оптимальной модели регулирования риелторской деятельности с точки зрения защиты публичных интересов. Действующий в Российской Федерации режим, фактически сводящийся к отсутствию специального регулирования и добровольному саморегулированию, не соответствует характеру и масштабу рисков, порождаемых данным видом деятельности. Конституционное право граждан на жилище, защита которого оказывается под угрозой в случаях недобросовестного поведения на риелторском рынке, требует создания эффективных превентивных механизмов, не сводящихся исключительно к уголовно-правовой репрессии *ex post*. Сравнительно-правовой анализ свидетельствует о том, что как во французской модели обязательного государственного лицензирования, так и в американской гибридной модели, сочетающей региональное лицензирование с добровольным членством в профессиональной ассоциации, законодатель и профессиональное сообщество исходят из необходимости установления квалификационных барьеров для допуска к профессии, обеспечения финансовой ответственности профессионалов и подчинения их деятельности этическим стандартам.

Представляется, что оптимальным институциональным решением для российской правовой системы могло бы стать сочетание элементов различных регуляторных моделей. В качестве базового механизма допуска к профессии целесообразно введение обязательной регистрации риелторов в едином федеральном реестре с установлением квалификационных требований, включающих наличие профильного образования или прохождение программы профессиональной переподготовки, отсутствие непогашенной или неснятой судимости за преступле-

ния в сфере экономики, а также за иные умышленные преступления, и заключение договора страхования профессиональной ответственности. Ведение реестра и осуществление контроля за соблюдением риелторами установленных требований может быть возложено на специализированную организацию, обладающую организационной и финансовой автономией от государства, но действующую на основании публично-правового делегирования и под надзором уполномоченного федерального органа исполнительной власти. Данная базовая система публичной регистрации может быть дополнена механизмами добровольного членства в профессиональных объединениях риелторов, устанавливающих повышенные стандарты профессиональной этики и качества услуг. Подобная гибридная модель позволила бы обеспечить базовый уровень защиты прав потребителей посредством установления единых квалификационных требований и механизмов финансовой ответственности, сохранив при этом стимулы для профессионального развития через конкуренцию профессиональных ассоциаций.

Таким образом, публичный интерес в регулировании риелторской деятельности состоит не в установлении избыточных административных барьеров, а в формировании институциональной среды, минимизирующей возможность причинения вреда уязвимым потребителям. Подъем по регуляторной пирамиде от добровольного саморегулирования к обязательной регистрации с квалификационными требованиями представляется адекватным ответом правовой системы на социальные риски, порождаемые отсутствием эффективного регулирования. Дальнейшее развитие законодательства в данной сфере должно учитывать как позитивный зарубежный опыт, так и апробированные в отечественной правовой системе модели регулирования смежных профессий, обеспечивая баланс между необходимостью защиты уязвимых потребителей и сохранением разумной свободы профессиональной деятельности.

### Пристатейный библиографический список

1. Приговор Приморского районного суда г. Санкт-Петербурга от 5 июля 2022 г. № 1-77/2022 (1-650/2021) // Актофакт : сайт. URL: <https://actofact.ru/case-78-RS0019-1-77-2022-1-650-2021-2021-04-30-2-0/> (дата обращения: 01.12.2025).
2. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 12 марта 2025 г. № 33-6701/2025 // СПС «КонсультантПлюс».
3. Распоряжение Правительства РФ от 28 августа 2017 г. № 1837-п // СПС «КонсультантПлюс».
4. Головачев В. В. Рецидив. М. : Эксмо, 2012.
5. Болле М. Г. Черный риелтор, или Квадратные метры жулья. М. : Центрполиграф, 2009.
6. Сартинов Е. П. Черный риэлтер. М., 2007.
7. Baron J. B. Law, Literature, and the Problems of Interdisciplinarity // Yale Law Journal. 1999. Vol. 108. No. 5.
8. Mertz E., Barnes K. Combining Methods for a New Synthesis in Law and Empirical Research // New Legal Realism. 2016. Vol. 1.

9. Шедогубова Е., Наумова Г. Сценарии для школьного театра. ШУТ. М. : Издательские решения, 2020.
10. Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 8 июля 2016 г. по делу № 22-4685/2016.
11. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 11 августа 2020 г. по делу № 88-15498/2020.
12. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 мая 2025 г. по делу № 88-12241/2025.
13. Эффект Долиной: за что против певицы ополчились звезды и поклонники // ФедералПресс : сайт. URL: <https://fedpress.ru/article/3414324> (дата обращения: 01.12.2025).
14. Как бабки «кидают на бабки»: пять горьких историй по «схеме Ларисы Долиной» из Татарстана // БИЗНЕС Online : сайт. URL: <https://www.business-gazeta.ru/article/688515> (дата обращения: 01.12.2025).
15. Спасти рядовую Долину. Почему за чудовищную наивность народной артистки расплачиваются тысячи людей // SecurityLab.ru : сайт. URL: <https://www.securitylab.ru/analytics/566621.php> (дата обращения: 01.12.2025).
16. Braithwaite J. Responsive Regulation and Developing Economies // World Development. 2006. Vol. 34. No. 5.
17. Bluff E. Regulatory Theories and Frameworks // Hybrid Public Policy Innovations. London : Routledge, 2018.
18. Majone G. From the Positive to the Regulatory State // Journal of Public Policy. 1997. Vol. 17. No. 2.
19. Flinders M., Buller J. Depoliticisation: Principles, Tactics and Tools // British Politics. 2006. Vol. 1. No. 3.
20. Федеральный закон от 1 апреля 2020 г. № 69-ФЗ (ред. от 4 ноября 2025 г.) «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2020. № 14 (ч. I). Ст. 1999.
21. Курпичев А. Е. Понятие и структура публичного сектора экономики // Право и экономика. 2013. № 6.
22. Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.
23. Барков А. В. О применении метода правового моделирования в гражданско-правовых диссертациях // Методологические проблемы гражданско-правовых исследований. 2017.
24. Громова Е. А. Правовая модель стимулирующих режимов предпринимательской деятельности в сфере создания цифровых инноваций // Вестник ЮУрГУ. Серия: Право. 2023. № 2.
25. Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // СПС «КонсультантПлюс».
26. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

## References

1. Verdict of the Primorsky District Court of St. Petersburg of July 5, 2022 No. 1-77/2022 (1-650/2021). URL: <https://actofact.ru/case-78RS0019-1-77-2022-1-650-2021-2021-04-30-2-0/> (date of the application: 01.12.2025). (In Russ.)
2. Appellate Ruling of the St. Petersburg City Court of March 12, 2025 No. 33-6701/2025 (SPS "ConsultantPlus"). (In Russ.)
3. Order of the Government of the Russian Federation of August 28, 2017 No. 1837-r (SPS "ConsultantPlus"). (In Russ.)
4. Golovachev V. V. Relapse. Moscow: Eksmo, 2012. (In Russ.)
5. Bolle M. G. Black Realtor, or Square Meters of Crooks. Moscow: Tsenterpoligraf, 2009. (In Russ.)
6. Sartinov E. P. Black Realtor. Moscow, 2007. (In Russ.)
7. Baron J. B. Law, Literature, and the Problems of Interdisciplinarity. *Yale Law Journal*, 1999, vol. 108, no. 5.
8. Mertz E., Barnes K. Combining Methods for a New Synthesis in Law and Empirical Research. *New Legal Realism*, 2016, vol. 1.
9. Shedogubova E., Naumova G. Scripts for School Theater. JESTER. Moscow: Izdatelskie resheniia, 2020. (In Russ.)
10. Appellate Ruling of the Supreme Court of the Republic of Tatarstan of July 8, 2016 in Case No. 22-4685/2016. (In Russ.)
11. Ruling of the Second Cassation Court of General Jurisdiction of August 11, 2020 in Case No. 88-15498/2020. (In Russ.)
12. Ruling of the Fourth Cassation Court of General Jurisdiction of May 22, 2025 in Case No. 88-12241/2025. (In Russ.)
13. The Dolina Effect: Why Stars and Fans Are Revolting Against the Singer. URL: <https://fedpress.ru/article/3414324> (date of the application: 01.12.2025). (In Russ.)
14. How Money Is "Swindled for Money": Five Bitter Stories From the "Larisa Dolina Scheme" in Tatarstan. URL: <https://www.business-gazeta.ru/article/688515> (date of the application: 01.12.2025). (In Russ.)
15. Saving Private Dolina. Why Thousands of People Are Paying for the People's Artist's Monstrous Naivety. URL: <https://www.securitylab.ru/analytics/566621.php> (date of the application: 01.12.2025). (In Russ.)
16. Braithwaite J. Responsive Regulation and Developing Economies. *World Development*, 2006, vol. 34, no. 5.
17. Bluff E. Regulatory Theories and Frameworks. In Hybrid Public Policy Innovations. London: Routledge, 2018.
18. Majone G. From the Positive to the Regulatory State. *Journal of Public Policy*, 1997, vol. 17, no. 2.
19. Flinders M., Buller J. Depoliticisation: Principles, Tactics and Tools. *British Politics*, 2006, vol. 1, no. 3.
20. Federal Law of April 1, 2020 No. 69-FZ (as amended on November 4, 2025) "On the Protection and Promotion of Capital Investments in the Russian Federation". *Collection of Legislation of the Russian Federation*, 2020, no. 14 (part I), art. 1999. (In Russ.)

21. Kirpichev A. E. Concept and Structure of the Public Sector of the Economy. *Law and Economics*, 2013, no. 6. (In Russ.)
22. Law No. 70-9 of January 2, 1970 Regulating the Conditions for Exercising Relative Activities to Certain Operations on Real Estate and Commercial Funds. (In Russ.)
23. Barkov A. V. On the Application of the Legal Modeling Method in Civil Law Dissertations. *Methodological Problems of Civil Law Research*, 2017. (In Russ.)
24. Gromova E. A. Legal Model of Incentive Regimes for Entrepreneurial Activity in the Sphere of Digital Innovation Creation. *Bulletin of SUSU. Series: Law*, 2023, no. 2. (In Russ.)
25. Federal Law of October 26, 2002 No. 127-FZ "On Insolvency (Bankruptcy)" (SPS "ConsultantPlus"). (In Russ.)
26. Federal Law of July 29, 1998 No. 135-FZ "On Appraisal Activities in the Russian Federation" (SPS "ConsultantPlus"). (In Russ.)

**Сведения об авторах:**

Д. В. Гурьев – кандидат экономических наук.

А. Е. Кирпичев – доктор юридических наук, профессор.

**Information about the authors:**

D. V. Guriev – Candidate of Economics.

A. E. Kirpichev – Doctor of Law, Professor.

Статья поступила в редакцию 01.12.2025; одобрена после рецензирования 03.12.2025; принята к публикации 03.12.2025.

The article was submitted to the editorial office 01.12.2025; approved after reviewing 03.12.2025; accepted for publication 03.12.2025.