

Учредитель и издатель

**«Международная
академия оценки
и консалтинга» (МАОК)**

*Руководитель проекта
первый проректор МАОК, доцент,
к. э. н., Ph. D.*

Т.Л. Олейник

*Главный административный
редактор*

В.Д. Новокрещенных

Редактор

Е.А. Куракова

Корректор

Е.А. Куракова

Верстка и дизайн

А.Э. Хуурак

**Материалы журнала
размещаются в Интернете на
сайтах научных электронных
библиотек «НЭБ» – elibrary.ru,
«РУКОНТ» – rukont.ru,
«КиберЛенинка» – cyberleninka.ru,
и в информационных базах
СПС «Гарант» и
«КонсультантПлюс».
Рефераты статей публикуются
в РЖ ВИНТИ РАН**

Поступающие в редакцию
статьи подлежат обязательному
рецензированию и проверке
в интернет-сервисе AntiPlagiat.ru

Редакция
не несет ответственности
за информацию,
опубликованную в рекламных
объявлениях

При использовании
материалов ссылка на журнал
«Имущественные отношения
в Российской Федерации»
обязательна

Адрес редакции:

115184, Москва,
пер. Климентовский, д. 1, стр. 1,
РИО МАОК

Тел.:

+7 (499) 230-02-06 доб. 220

+7 (916) 936-7791

Наш сайт: www.iovrf.ru

E-mail: iovrf@mail.ru, iovrf@yandex.ru

Индексы: каталог «Агентство
«Роспечать» – 80193;
каталог «Пресса России» – 36991

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

Варламов А.А.
председатель

Ершов В.В.
*заместитель
председателя*

Анисимов А.П.

Баранов В.В.

Волков Г.А.

Зайцева Н.А.

Землякова Г.Л.

Косорукова И.В.

Медведева О.Е.

Ноздрачев А.Ф.

Орлова Е.Р.

Поветкина Н.А.

Ручкина Г.Ф.

Ситдикова Р.И.

Федотова М.А.

Хлопцов Д.М.

профессор кафедры землепользования и кадастров Государственного университета по землеустройству, член-корреспондент РАН, заслуженный работник высшей школы РФ, профессор, доктор экономических наук

ректор Российского государственного университета правосудия, заведующий кафедрой теории права, государства и судебной власти РГУП, заслуженный юрист РФ, заслуженный деятель науки РФ, профессор, доктор юридических наук

профессор кафедры конституционного и административного права Волгоградского института управления – филиала Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, профессор, доктор юридических наук

профессор кафедры бизнеса и делового администрирования Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, профессор, доктор экономических наук

профессор кафедры экологического и земельного права юридического факультета Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова, доцент, доктор юридических наук

профессор кафедры индустрии гостеприимства Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова, профессор, доктор экономических наук

ведущий научный сотрудник Института государства и права РАН, профессор кафедры конституционного и международного права Всероссийского государственного университета юстиции, доцент, доктор юридических наук

заведующая кафедрой оценочной деятельности и корпоративных финансов Московского финансово-промышленного университета «Синергия», профессор, доктор экономических наук

профессор кафедры экономической политики и экономических измерений Государственного университета управления, доктор экономических наук

заведующий отделом административного законодательства и процесса Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, заслуженный деятель науки РФ, профессор, доктор юридических наук

заведующая лабораторией Федерального исследовательского центра «Информатика и управление» РАН, профессор, доктор экономических наук

заведующая отделом финансового, налогового и бюджетного законодательства, профессор кафедры государственно-правовых дисциплин Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, доцент, доктор юридических наук

руководитель Департамента правового регулирования экономической деятельности Финансового университета при Правительстве РФ, профессор, доктор юридических наук

профессор кафедры предпринимательского и энергетического права Казанского (Приволжского) федерального университета, член Научно-консультативного совета ВС Республики Татарстан, доктор юридических наук

руководитель Департамента корпоративных финансов и корпоративного управления Финансового университета при Правительстве РФ, заслуженный экономист РФ, профессор, доктор экономических наук

заведующий кафедрой экономики, заместитель директора по развитию Института экономики и менеджмента Национального исследовательского Томского государственного университета, профессор, доктор экономических наук

Журнал зарегистрирован в Министерстве Российской Федерации по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. Регистрационное свидетельство ПИ № 77-7264 от 19.02.2001. ISSN 2072-4098.

Журнал включен в Перечень ведущих рецензируемых научных журналов и изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертации на соискание ученой степени доктора и кандидата наук, по научным специальностям экономические (08.00.00) и юридические (12.00.00) науки.

Издание зарегистрировано в системе Российского индекса научного цитирования (РИНЦ).

СОДЕРЖАНИЕ

АННОТАЦИИ СТАТЕЙ И КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА 3**ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ****Д.С. Терещенко**

Экономический анализ эффективности использования недвижимого имущества промышленных предприятий (на примере российских машиностроительных компаний) 6

Д.С. Туленты

Регулирование страховой отрасли в России: современное состояние и перспективы развития 17

А.Е. Шерстюк

Страхование как инструмент привлечения капитала в транспортное инфраструктурное строительство 30

ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ**А.П. Ковалев**

Применение метода табличных данных о коэффициенте торможения при оценке машин и оборудования 36

А.В. Харламов, А.В. Захаров

Временной анализ эконометрических моделей ценообразования на рынке жилья 41

О.Н. Шабалина

О сопоставимости территорий при расширении границ поиска аналогов на малоактивных и неактивных рынках 51

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО**Р.О. Долотов, В.В. Кудрявцев**

Уголовный закон – инструмент защиты и нападения по делам о незаконном использовании товарного знака 59

А.В. Ермакова

Суд как возможный субъект проверочных действий, направленных на установление основания государственной регистрации прав на недвижимое имущество. 65

М.А. Орлова, О.В. Мартынов, С.А. Новиков

Практические проблемы определения начальной продажной цены предмета залога на стадии обращения взыскания. 80

А.В. Пушкина

Эволюция защиты прав участников долевого строительства 86

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО**Ю.Е. Филаткина**

Управление юридическими рисками, связанными с ограничением использования и хозяйственного оборота земельных участков 96

ИНФОРМАЦИЯ. СОБЫТИЯ

Профессиональный рейтинг налоговых событий 2018 года 102

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ 106

Д.С. Терещенко. **ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ (НА ПРИМЕРЕ РОССИЙСКИХ МАШИНОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ)**

Автором статьи разработана методика факторного анализа рентабельности недвижимости, предусматривающая применение адаптированного стандартного инструментария методов элиминирования. На примере предприятий российского машиностроения показано, что в кризисный период 2014–2015 годов по сравнению с общеэкономическими факторами факторы, имеющие непосредственное отношение к использованию недвижимости, оказывали стабилизирующее воздействие на рентабельность недвижимости.

D.S. Tereshchenko. **ECONOMIC ANALYSIS OF THE EFFICIENCY OF USING THE REAL ESTATE OF INDUSTRIAL ENTERPRISES (ON THE EXAMPLE OF RUSSIAN MACHINE-BUILDING COMPANIES)**

The author of the article has developed a method of factor analysis of the profitability of real estate, which implies the use of adapted standard tools of elimination methods. Using the example of Russian machine-building enterprises, it was shown that in the crisis period of 2014–2015, factors that are directly related to the use of real estate compared to general economic factors had a stabilizing effect on the profitability of real estate.

Ключевые слова: недвижимое имущество промышленных предприятий, анализ рентабельности недвижимости, методы элиминирования, показатели эффективности использования недвижимости, доля прибыли в стоимости недвижимости; real estate of industrial enterprises, analysis of the profitability of real estate, methods of elimination, indicators of efficiency of use of real estate, the share of profits in the value of real estate

Д.С. Туленты. **РЕГУЛИРОВАНИЕ СТРАХОВОЙ ОТРАСЛИ В РОССИИ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ**

В статье рассматриваются содержание и современные тенденции развития регулирования страховой отрасли в Российской Федерации. Анализируются особенности применения западного опыта на российском рынке. Обосновывается необходимость участия всех заинтересованных сторон в обеспечении эффективности регулирования страхового рынка. Автор приходит к выводу о том, что существующая в настоящее время система регулирования страхового рынка требует определенной доработки, а реализация инициатив Банка России может способствовать развитию российского страхового рынка только при условии активного участия всех заинтересованных сторон.

D.S. Tulenty. **REGULATION OF THE INSURANCE INDUSTRY IN THE RUSSIAN FEDERATION: CURRENT STATE AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT**

The article discusses the content and current trends in the regulation of the insurance industry in the Russian Federation. The features of the application of Western experience in the Russian market are analyzed. The necessity of the participation of all stakeholders in ensuring the effective regulation of the insurance market is substantiated. The author comes to the conclusion that the current system for regulating the insurance market requires some refinement, and the implementation of Bank of Russia initiatives can contribute to the development of the Russian insurance market only with the active participation of all interested parties.

Ключевые слова: регулирование российского страхования, инвестиционное страхование жизни, мегарегулятор финансовых рынков, интегрированный надзор, страховой надзор; regulation of Russian insurance, investment life insurance, mega-regulator of financial markets, integrated supervision, insurance supervision

А.Е. Шерстюк. **СТРАХОВАНИЕ КАК ИНСТРУМЕНТ ПРИВЛЕЧЕНИЯ КАПИТАЛА В ТРАНСПОРТНОЕ ИНФРАСТРУКТУРНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**

Автор выявляет проблемы, возникающие при финансировании транспортного инфраструктурного строительства. Рассматривает возможное участие страховых организаций в привлечении капитала в такое строительство. Приводит пример из зарубежного опыта. Отмечает важность совместного участия коммерческих и взаимных страховых организаций в инвестиционных процессах транспортного инфраструктурного строительства в российских условиях.

A.E. Sherstiuk. **INSURANCE AS A TOOL FOR CAPITAL RAISING IN THE BUILDING OF TRANSPORT INFRASTRUCTURE**

The author reveals the problems arising in the financing of transport infrastructure construction. Considers the possible participation of insurance companies in raising capital in such construction. Gives an example from foreign experience. Notes the importance of joint participation of commercial and mutual insurance organizations in the investment processes of transport infrastructure construction in the Russian context.

Ключевые слова: финансирование транспортного инфраструктурного строительства, страхование структурно-монтажных рисков, взаимное страхование в строительстве, инфраструктурные облигации; financing of transport infrastructure construction, insurance of construction risks, mutual insurance in construction, infrastructure bonds

А.П. Ковалев. **ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДА ТАБЛИЧНЫХ ДАННЫХ О КОЭФФИЦИЕНТЕ ТОРМОЖЕНИЯ ПРИ ОЦЕНКЕ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ**

В статье описаны особенности использования метода табличных данных для назначения коэффициентов торможения с целью выполнения параметрических корректировок при оценке машин и оборудования. Показана связь метода с задачами затратного инжиниринга. Определена возможная ошибка оцениваемой стоимости при применении метода табличных данных.

A.P. Kovalev. **APPLICATION OF THE METHOD OF TABULAR DATA ON THE BRAKING FACTOR AT THE APPRAISAL OF MACHINERY AND EQUIPMENT**

The article describes the method of the tabular data for defining of the braking factor in order to make parameter corrections in appraisal of machinery and equipment. The correlation of the method with the problems of cost engineering. The possible error in the appraisal of the value in application of the tabular data is also defined.

Ключевые слова: метод табличных данных, прогнозный расчет себестоимости машины, размерный параметр новой машины, коэффициент торможения, затратный инжиниринг; tabular data method, predictive calculation of the cost of the machine, the dimensional parameter of the new machine, braking coefficient, costly engineering

А.В. Харламов, А.В. Захаров. **ВРЕМЕННОЙ АНАЛИЗ ЭКОНОМЕТРИЧЕСКИХ МОДЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ**

В статье анализируются модели ценообразования на вторичном рынке однокомнатных квартир города Саратова, исследуются динамика коэффициентов моделей, изменение их статистической значимости, появление новых ценообразующих факторов. Выявляется устойчивая сегментация по типам домов различной этажности и разнонаправленное развитие процессов ценообразования. По мнению авторов, кадастровую оценку необходимо проводить с учетом динамики сегментирования рынков недвижимости, что рекомендуется учитывать при построении прогнозов цен на сегментах, а при мониторинге рынка необходимо обращать особое внимание на динамику его сегментной структуры.

A.V. Harlamov, A.V. Zaharov. **TIME ANALYSIS OF ECONOMETRIC MODELS OF PRICING IN THE HOUSING MARKET**

The article analyzes pricing models in the secondary market of one-room apartments in the city of Saratov, studies the dynamics of model coefficients, changes in their statistical significance, the emergence of new pricing factors. The steady segmentation by types of houses of various heights and multidirectional development of pricing processes is revealed. According to the authors, cadastral valuation should be carried out taking into account the dynamics of segmentation of real estate markets, which is recommended to be taken into account when building price forecasts for segments, and when monitoring the market, special attention should be paid to the dynamics of its segment structure.

Ключевые слова: массовая оценка жилья, модели ценообразования на рынке недвижимости, сегментация рынка недвижимости, сегментация рынка по этажности, тест Чоу; mass appraisal of housing, pricing models in the real estate market, segmentation of the real estate market, market segmentation according to the number of floors, Chou test

О.Н. Шабалина. **О СОПОСТАВИМОСТИ ТЕРРИТОРИЙ ПРИ РАСШИРЕНИИ ГРАНИЦ ПОИСКА АНАЛОГОВ НА МАЛОАКТИВНЫХ И НЕАКТИВНЫХ РЫНКАХ**

В статье анализируются особенности работы оценщиков и экспертов в условиях низкой активности рынка. Автором выявлены и обоснованы основные критерии экономической сопоставимости территорий. Предложен методологический подход к выбору территорий, сопоставимых по экономическим характеристикам, в случае расширения территории поиска аналогов при их отсутствии в конкретном населенном пункте.

O.N. Shabalina. **ON THE COMPARABILITY OF THE AREAS IN THE EXPANSION OF THE BOUNDARIES OF THE SEARCH FOR ANALOGS TO LOW-ACTIVE AND INACTIVE MARKETS**

The article analyzes the features of the work of appraisers and experts in conditions of low market activity. The author identified and justified the main criteria for the economic comparability of territories. A methodological approach to the selection of territories comparable by economic characteristics is proposed in the case of the expansion of the territory for searching for analogues in their absence in a particular locality.

Ключевые слова: расширение границ поиска объектов-аналогов, сопоставимость территорий по экономическим признакам, критерии сопоставимости населенных пунктов, методика оценки социально-экономического уровня развития регионов, территориальная асимметрия; expanding the boundaries of the search for analogous objects, comparability of territories by economic characteristics, criteria for the comparability of human settlements, methods for assessing the socio-economic level of regional development, territorial asymmetry

Р.О. Долотов, В.В. Кудрявцев. **УГОЛОВНЫЙ ЗАКОН – ИНСТРУМЕНТ ЗАЩИТЫ И НАПАДЕНИЯ ПО ДЕЛАМ О НЕЗАКОННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ТОВАРНОГО ЗНАКА**

Авторы рассматривают вопросы использования уголовно-правового инструментария в разрешении конфликтов, связанных с незаконным использованием товарного знака в предпринимательской деятельности. Раскрывают принципиальные аспекты составов преступлений, связанных с введением в оборот контрафактной продукции и ее оборотом, неправомерной маркировкой работ и услуг. Анализируют актуальные процессуальные вопросы уголовного преследования и соответствующие тактические подходы.

R.O. Dolotov, V.V. Kudryavtsev. **CRIMINAL LAW AS A TOOL FOR PROTECTION AND AGGRESSION IN CASES OF ILLEGAL USE OF A TRADEMARK**

The authors consider the use of criminal law instruments in resolving conflicts related to the unlawful use of a trademark in business activities. Reveal the fundamental aspects of the composition of crimes related to the introduction into circulation of counterfeit products and their trafficking, illegal marking of works and services. Analyze current procedural issues of criminal prosecution and relevant tactical approaches.

Ключевые слова: дела о незаконном использовании товарного знака, неправомерная маркировка продукции, правообладатели средств индивидуализации; cases of unlawful use of a trademark, illegal labeling of products, holders of means of individualization

А.В. Ермакова. **СУД КАК ВОЗМОЖНЫЙ СУБЪЕКТ ПРОВЕРОЧНЫХ ДЕЙСТВИЙ, НАПРАВЛЕННЫХ НА УСТАНОВЛЕНИЕ ОСНОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

Рассматриваются вопросы влияния судебных актов, опосредующих проведение государственной регистрации прав на недвижимые вещи, на процедуру регистрации. Анализируется участие суда в процессе проверки наличия оснований для такой процедуры. Поднимается проблема неопределенности пределов правовой экспертизы документов, осуществляемой регистрирующим органом, при наличии судебных актов о признании незаконным приостановления (отказа) в государственной регистрации прав. Сформулированы предложения по изменению существующего законодательства.

A.V. Ermakova. **THE COURT AS A POSSIBLE SUBJECT OF VERIFICATION ACTIVITIES AIMED AT ESTABLISHING GROUNDS FOR STATE REGISTRATION OF REAL PROPERTY RIGHTS**

The article deals with an issue related to judicial decisions which mediate State title registration of immovable things and their influence on it. The author analyses court involvement in the process of verifying the existence of grounds for State registration, addresses the problem of the ambiguity of limits of expert legal examinations of documents on State registration carried out by the registration body when there are judicial decisions on criminalizing illicit of refusal to grant State registration. The author also articulates proposals to change existing legislation.

Ключевые слова: государственная регистрация прав на недвижимое имущество, достоверность государственного реестра, разрешительный принцип, субъект проверки основания государственной регистрации; state registration of real property rights, State Register validity, an enabling principle, a subject of verification of the grounds for state registration

М.А. Орлова, О.В. Мартынов, С.А. Новиков. **ПРАКТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ПРОДАЖНОЙ ЦЕНЫ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА НА СТАДИИ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ**

В статье приводится анализ изменения законодательства и судебной практики по вопросу определения начальной продажной цены предмета залога (движимого имущества). Авторы раскрывают способ минимизации рисков кредитора при обращении взыскания на заложенное имущество и предлагают внести в существующее законодательство изменения, направленные на защиту интересов залогодержателя.

M.A. Orlova, O.V. Martynov, S.A. Novikov. **PRACTICAL ISSUES OF DETERMINING THE INITIAL SALES PRICE OF THE SUBJECT OF THE MORTGAGE AT THE STAGE OF RECOVERY**

The article includes analysis of changing the legislation and judicial practice of determination the initial sale price of mortgaged property (movable property), the authors suggest to change the legislation to protect the pledge holders interests and reveal as it is possible to minimize the creditors risk with recovery proceedings against mortgaged property.

Ключевые слова: начальная продажная цена предмета залога, обращение взыскания на предмет залога в судебном порядке, рыночная стоимость предмета залога, предмет залога – движимое имущество, сокращенный срок экспозиции объекта, механизм снижения начальной продажной цены, продажа залогового имущества; initial sale price of the pledged item, foreclosure of the pledged item in court, the market value of the pledged item, the pledged item – movable property, a shortened exposure period of the object, a mechanism to reduce the initial selling price, sale of the pledged property

А.В. Пушкина. **ЭВОЛЮЦИЯ ЗАЩИТЫ ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

В статье рассматриваются способы привлечения денежных средств граждан для строительства, использующиеся в постсоветский период, проблемы жилищно-строительных кооперативов и возможные варианты их решения. Анализируются причины появления «обманутых дольщиков». Автор делает вывод, что банковское финансирование, которое планируется ввести с 1 июля 2019 года, может не столько защитить интересы дольщиков, сколько замедлить темпы жилищного строительства в стране, и предлагает сделать эффективной работу компенсационного фонда, а не налагать запрет на финансирование строительства дольщиками.

A.V. Pushkina. **EVOLUTION OF PROTECTION OF RIGHTS OF PARTICIPANTS OF SHARING CONSTRUCTION**

The article says about the ways of attracting individuals' money for housing construction in the post-Soviet period. It also considers the issues of housing cooperatives and the ways how to solve them. Analyzed the causes of the problem of «hoodwinked investors». It is concluded that bank financing, which is scheduled to be introduced from July 1, 2019, may not so much protect the interests of real estate investors as slow the pace of construction in the country.

Ключевые слова: защита прав дольщиков, договор участия в долевом строительстве, жилищные накопительные кооперативы, страхование гражданской ответственности застройщика, право на паенакопление; protection of shareholders' rights, contract for participation in shared construction, housing savings cooperatives, civil liability insurance of the developer, the right to pool

Ю.Е. Филаткина. **УПРАВЛЕНИЕ ЮРИДИЧЕСКИМИ РИСКАМИ, СВЯЗАННЫМИ С ОГРАНИЧЕНИЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ХОЗЯЙСТВЕННОГО ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Автор рассматривает влияние эффективного управления юридическими рисками на возможность предупреждения наступления таких негативных последствий, как запрет планируемого использования земельного участка, признание возведенного или реконструированного на земельном участке здания самовольной постройкой, ограничение хозяйственной деятельности на земельных участках, расположенных в зонах с особыми условиями использования территории (ЗООИТ). Анализирует последние изменения в гражданском и земельном законодательстве, связанные с регулированием хозяйственной деятельности в ЗООИТ и самовольным строительством, их влияние на дальнейшее развитие судебной практики в рассматриваемой сфере.

Yu.E. Filatkina. **MANAGEMENT OF LEGAL RISKS ASSOCIATED WITH THE LIMITATION OF THE USE AND ECONOMIC TURNOVER OF LAND PLOTS**

The author examines the impact of effective legal risk management on the possibility of preventing the occurrence of such negative consequences as a ban on the planned use of a land plot, recognition of a building erected or reconstructed on a land plot by unauthorized construction, restricting economic activities on land plots located in areas with special conditions of territory use. Analyzes the latest changes in civil and land legislation related to the regulation of economic activity on such lands and unauthorized construction, their influence on the further development of judicial practice in this area.

Ключевые слова: ограничение хозяйственного оборота земельных участков, земельный участок в пределах береговой полосы, споры о признании постройки самовольной, охранные зоны трубопроводов, особые условия землепользования; restriction of economic turnover of land plots, land within the coastal strip, disputes on the recognition of unauthorized construction, protective zones of pipelines, special conditions of land use