

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,
РЮ МАОК

Тел.: +7 (499) 230-02-06 доб. 220
+7 (916) 936-77-91

Наш сайт: www.iovrf.ru

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

Индексы: каталог «Агентство
«Роспечать» – **80193**;
каталог «Пресса России» – **36991**
каталог «Почта России» – **П4053**

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

СОДЕРЖАНИЕ

АННОТАЦИИ СТАТЕЙ И КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА 3**ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ****Т.Г. Касьяненко, Д.А. Иванов**

Особенности формирования и измерение эффекта синергии интеграции, обусловленного наличием межфирменных связей 6

Э.К. Трутнев

Вопросы установления санитарно-защитных зон 20

ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ**А.Ю. Родин**

Оценка стоимости специализированных активов, в том числе машин и оборудования, с применением доходного подхода 37

С.А. Труфанова

Техника расчета премии за риск вложения в недвижимость в методе кумулятивного построения для оценки стоимости муниципальной недвижимости 43

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО**Г.Ф. Ручкина**

Эффективность правотворчества в сфере защиты жилищных прав граждан в части осуществления государственного жилищного надзора 55

С.И. Крупко

Процессуальные вопросы урегулирования споров, возникающих из договоров поставки между российскими и китайскими организациями: опыт МКАС при ТПП РФ 61

НАЛОГОВОЕ ПРАВО**П.М. Лобачев**

Кадастровая стоимость «задним числом»: правомерность применения 68

В.А. Савиных

К проблеме права на актуализацию кадастровой стоимости. 73

ПРИРОДОРЕСУРСНОЕ ПРАВО**О.С. Свиридова**

Правовое регулирование внесения изменений и дополнений в лицензии на пользование недрами: комментарий законодательства 93

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО**Г.Л. Землякова**

Правовые последствия внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о запрете регистрационных действий в отношении неиспользуемого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения. 100

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ 110

Т.Г. Касьяненко, Д.А. Иванов. **ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ И ИЗМЕРЕНИЕ ЭФФЕКТА СИНЕРГИИ ИНТЕГРАЦИИ, ОБУСЛОВЛЕННОГО НАЛИЧИЕМ МЕЖФИРМЕННЫХ СВЯЗЕЙ**

На основе анализа сетевой и кластерной концепций, описывающих процессы, происходящие в интеграционных структурах, характерных для современного этапа развития российской и западной экономик, разработана схема исчисления совокупного синергического эффекта синергии интеграции. Выявлен механизм вклада частных (видовых) эффектов синергии в общий суммарный синергический эффект, получаемый в результате реализации мероприятий (стратегии), создающих этот тип синергии. Даны рекомендации по стоимостной оценке совокупного синергического эффекта синергии интеграции, проиллюстрированные примером его расчета для участника реального кластера.

T.G. Kasyanenko, D.A. Ivanov. **FORMATION FEATURES AND VALUATION OF THE EFFECT OF INTEGRATION SYNERGY, CAUSED BY THE INTERFIRM LINKS**

Based on the analysis of network and cluster concepts describing the processes occurring in the integration structures characteristic of the current stage of development of the Russian and Western economies, a scheme has been developed for calculating the aggregate synergistic effect of integration synergies. The mechanism of the contribution of private (species) synergy effects to the total synergistic effect obtained as a result of the implementation of measures (strategy) creating this type of synergy has been revealed. Recommendations on the valuation of the aggregate synergistic effect of integration synergy, illustrated by an example of its calculation for a real cluster member, are given.

Ключевые слова: сетевая концепция интеграции, измерение эффекта синергии интеграции, межфирменная сеть, концепция кластерной интеграции, типология видов синергии, оценка синергического эффекта; network concept of integration, measurement of the effect of synergy of integration, inter-firm network, concept of cluster integration, typology of types of synergy, evaluation of synergistic effect

Э.К. Трутнев. **ВОПРОСЫ УСТАНОВЛЕНИЯ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН**

Рассматриваются новеллы федерального законодательства относительно измененного порядка установления санитарно-защитных зон (СЗЗ). Выявляются формальные и содержательные ошибки этих новелл. Обосновывается, что только возвращение к двухэтапному процессу установления юридически значимых СЗЗ (сначала в документах территориального планирования, а затем в индивидуальных пообъектных проектах СЗЗ) может способствовать решению проблем, создаваемых законодательными новеллами.

E.K. Trutnev. **SANITARY ZONES REGULATION**

The novels of the federal legislation regarding the amended procedure for the establishment of sanitary protection zones (SPZ) are considered. Formal and meaningful errors of these stories are revealed. It is substantiated that only a return to the two-stage process of establishing legally significant SPZ (first in territorial planning documents, and then in individual object-specific SPZ projects) can help solve the problems created by legislative novels.

Ключевые слова: экологическая ситуация на территориях, организация территорий посредством градорегулирования, экологизация территорий посредством градорегулирования, инвестиционное омертвление территории, легализации границ СЗЗ в документах градорегулирования, несоответствующее использование недвижимости; ecological situation in the territories, organization of territories through urban regulation, greening of territories through urban regulation, investment deadening of the territory, legalization of the sanitary protection zone borders in urban regulation documents, inappropriate use of real estate

А.Ю. Родин. **ОЦЕНКА СТОИМОСТИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ АКТИВОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ, С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

В статье предлагается метод оценки специализированных активов компании с применением доходного подхода через известные ставки стоимости капитала, сроки реализации инвестиционных проектов и внутренние нормы доходности. Определение стоимости всех специализированных активов позволяет оценить стоимость специализированных машин и оборудования в рамках доходного подхода.

A.Yu. Rodin. **ASSESSMENT OF THE COST OF SPECIALIZED ASSETS, INCLUDING MACHINES AND EQUIPMENT, WITH THE APPLICATION OF THE INCOME APPROACH**

The article proposes a method for evaluating the company's specialized assets using the income approach through known rates of capital, the timing of investment projects and internal rates of return. Determining the value of all specialized assets allows us to estimate the value of specialized machines and equipment within the framework of the income approach.

Ключевые слова: оценка специализированных машин и оборудования доходным подходом, стоимость специализированных активов компании; valuation of specialized machinery and equipment by the income approach, the value of the company's specialized assets

С.А. Труфанова. **ТЕХНИКА РАСЧЕТА ПРЕМИИ ЗА РИСК ВЛОЖЕНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ В МЕТОДЕ КУМУЛЯТИВНОГО ПОСТРОЕНИЯ ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

В статье детально рассматривается применение техники расчета премии за риск вложения в недвижимость в методе кумулятивного построения для оценки стоимости муниципальной недвижимости. Делается вывод о динамике системы управления муниципальной недвижимостью на муниципальном и региональном уровнях.

S.A. Trufanova. **TECHNIQUE FOR CALCULATION OF THE AWARD FOR THE RISK OF INVESTMENT IN REAL ESTATE IN THE METHOD OF CUMULATIVE CONSTRUCTION FOR THE PURPOSE OF THE COST OF MUNICIPAL REAL ESTATE**

The article details the use of the technique of calculating the risk premium for investing in real estate in the cumulative construction method for estimating the value of municipal real estate. It is concluded that the dynamics of the municipal real estate management system at the municipal and regional levels.

Ключевые слова: оценка муниципальной недвижимости, расчет премии за риск вложения в не-

движимость, метод рыночной экстракции; evaluation of municipal real estate, calculation of the risk premium for investment in real estate, market extraction method

Г.Ф. Ручкина. ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРАВОВОТВОРЧЕСТВА В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН В ЧАСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА

В статье рассматриваются особенности совершенствования жилищного законодательства, проводится сравнительно-правовой анализ отдельных норм ЖК РФ и ЖК РСФСР, акцентируется внимание на эффективности современного жилищного законодательства и его направленности на регулирование возмездных отношений в указанной сфере. Показано отсутствие социальной направленности в нормах ЖК РФ, раскрыто содержание правовой нормы, регулирующей осуществление государственного жилищного надзора.

G.F. Ruchkina. THE EFFECTIVENESS OF LEGISLATION TO PROTECT HOUSING RIGHTS OF CITIZENS WITH REGARD TO THE IMPLEMENTATION OF THE PUBLIC HOUSING OVERSIGHT

The article deals with the modern features to improve housing legislation, carried out comparative-legal analysis of certain rules Housing code of the Russian Federation and housing code of the RSFSR, focuses on the effectiveness of modern housing legislation and its focus on regulation value relations in this area. Shows lack of social orientation in standards housing code of the Russian Federation as well disclosed the contents and the legal norms governing the implementation of the public housing oversight.

Ключевые слова: реформа жилищного законодательства, государственный жилищный надзор, сравнительно-правовой анализ норм ЖК РФ и ЖК РСФСР, защита жилищных прав граждан; the reform of the housing legislation, state housing supervision, the housing code of the Russian Federation, The housing code of the RSFSR, protection of housing rights of citizens

С.И. Крупко. ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ, ВОЗНИКАЮЩИХ ИЗ ДОГОВОРОВ ПОСТАВКИ МЕЖДУ РОССИЙСКИМИ И КИТАЙСКИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ: ОПЫТ МКАС ПРИ ТПП РФ

В статье рассмотрены процессуальные проблемы разрешения споров, возникающих из договоров поставки товаров, заключенных между российскими и китайскими компаниями. Основное внимание уделено анализу практики применения параграфа 52 Общих условий поставок товаров из СССР в Китайскую Народную Республику и из Китайской Народной Республики в СССР (ОУП СССР – КНР), который определяет порядок разрешения названной категории споров. Автор на примере практики Международного коммерческого арбитражного суда при Торгово-Промышленной палате Российской Федерации исследует правовой статус ОУП СССР – КНР, разные подходы к квалификации правового характера параграфа 52 этого документа во взаимосвязи с правом свободы сторон договора на заключение арбитражного соглашения и рекомендует заключать арбитражное соглашение даже в случае, когда они намерены разрешать спор в порядке, предусмотренном параграфом 52 ОУП СССР – КНР, что позволит третейскому суду принять во внимание прямо выраженную волю сторон.

S.I. Krupko. PROCEDURAL ISSUES OF SETTLEMENT OF DISPUTES ARISING FROM AGREEMENTS OF DELIVERY BETWEEN RUSSIAN AND CHINESE ORGANIZATIONS: EXPERIENCE OF THE INTERNATIONAL COMMERCIAL ARBITRATION COURT AT THE CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRY OF THE RUSSIAN FEDERATION

The article discusses the procedural problems of resolving disputes arising from contracts for the supply of goods concluded between Russian and Chinese companies. The focus is on analyzing the practice of applying paragraph 52 of the General Conditions for the Supply of Goods from the USSR to the People's Republic of China and from the People's Republic of China to the USSR (GCS USSR – PRC), which determines the procedure for resolving this category of disputes. Using the practice of the International Commercial Arbitration Court at the Chamber of Commerce and Industry of the Russian Federation, the author examines the legal status of the GCS USSR – PRC, different approaches to the qualification of the legal nature of paragraph 52 of this document in conjunction with the freedom of the parties to an agreement to conclude an arbitration agreement and in the case when they intend to resolve the dispute in the manner provided for in paragraph 52 of the GCS USSR – PRC, which will allow the arbitral tribunal to take into account the mo expressed will of the parties.

Ключевые слова: российско-китайские торговые отношения, ОУП СССР – КНР, договор поставки между российскими и китайскими организациями, международный коммерческий арбитраж, МКАС при ТПП РФ; Russian-Chinese trade relations, General Conditions for the Supply of Goods from the USSR to the People's Republic of China and from the People's Republic of China, supply contract between Russian and Chinese organizations, international commercial arbitration

П.М. Лобачев. КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ «ЗАДНИМ ЧИСЛОМ»: ПРАВОМЕРНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

В статье анализируется правомерность ретроспективного применения кадастровой стоимости на основании акта органа субъекта Российской Федерации для целей налогообложения. Автор приводит правовые позиции государственных органов и соответствующую судебную практику, проанализировав которые делает вывод о допустимости применения результатов кадастровой оценки с обратной силой для перерасчета налоговых платежей.

P.M. Lobachev. RETROACTIVE CADASTRAL VALUE: LEGALITY OF APPLICATION

The article analyzes the legality of the retrospective application of cadastral value on the basis of an act of an authority of a constituent entity of the Russian Federation for tax purposes. The author cites the legal positions of state bodies and the relevant judicial practice, analyzing which makes a conclusion about the admissibility of applying the results of the cadastral assessment with retroactive effect for recalculation of tax payments.

Ключевые слова: ретроспективное применение кадастровой стоимости, доначисление налогов, обратная сила закона; retrospective application of cadastral value, additional taxation, retroactive law

В.А. Савиных. К ПРОБЛЕМЕ ПРАВА НА АКТУАЛИЗАЦИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Автор анализирует вопрос о допустимости актуализации кадастровой стоимости посредством приведения ее в соответствие с текущей рыночной стоимостью по инициативе налогоплательщика и использования актуализированной стоимости для целей налогообложения. Раскрывает содержание принципа актуализации кадастровой стоимости. Выявляет теоретические и нормативные основания для осуществления актуализации за пределами ее форм, специально урегулированных российским законодательством. Отвечает на потенциальные возражения против признания права на актуализацию. Приходит к выводу о необходимости признания права на актуализацию по инициативе налогоплательщика при любых изменениях рыночной стоимости объекта недвижимости.

V.A. Savinykh. TO THE PROBLEM OF THE RIGHT TO THE ACTUALIZATION OF CADASTRAL VALUE

The author analyzes the issue of the admissibility of updating the cadastral value by bringing it in line with the current market value at the initiative of the taxpayer and using the updated value for tax purposes. Discloses the content of the principle of updating the cadastral value. Identifies the theoretical and regulatory grounds for the implementation of the actualization outside its forms, specifically regulated by Russian legislation. Responds to potential objections to the recognition of the right to update. It comes to the conclusion about the need to recognize the right to update on the initiative of the taxpayer in case of any changes in the market value of the property.

Ключевые слова: принцип актуализации кадастровой стоимости, пересмотр кадастровой стоимости, изменение качественных характеристик объекта недвижимости, автоматическая актуализация кадастровой стоимости, инициативная актуализация, коэффициент равенства налогообложения недвижимости; the principle of updating the cadastral value, revising the cadastral value, changing the quality characteristics of the property, automatic updating of the cadastral value, initiative updating, equality ratio of real estate taxation

О.С. Свиридова. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ЛИЦЕНЗИЮ НА ПОЛЬЗОВАНИЕ НЕДРАМИ: КОММЕНТАРИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Автором статьи анализируются основания внесения изменений и дополнений в лицензию на пользование недрами, предусмотренные российским законодательством о недрах. Рассматриваются подзаконные акты, регулирующие процедуру внесения изменений и дополнений в лицензию для каждого из оснований, выявляются проблемы и противоречия правового регулирования.

O.S. Sviridova. LEGAL REGULATION OF CHANGES AND AMENDMENTS IN THE LICENSE FOR SUBSOIL USE: COMMENTARY OF THE LEGISLATION

The author of the article analyzes the reasons for introducing changes and additions to the license for the use of subsoil, provided for by the Russian legislation on subsoil. The bylaws regulating the procedure for amending and supplementing the license for each of the grounds are examined, problems and contradictions of the legal regulation are identified.

Ключевые слова: законодательство о недрах, предусмотренные лицензией условия пользования недрами, изменение условий недропользования, внесение изменений в условия лицензии, актуализация лицензий на пользование недрами; Subsoil legislation, subsoil use terms stipulated by the license, changes in the subsoil use conditions, amending the license conditions, updating the subsoil use licenses

Г.Л. Землякова. ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ВНЕСЕНИЯ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ ЗАПИСИ О ЗАПРЕТЕ РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ В ОТНОШЕНИИ НЕИСПОЛЪЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Автор анализирует проблемы правового регулирования отношений, возникающих в связи с внесением в ЕГРН записи о запрете регистрационных действий в отношении неиспользуемого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии. Делает вывод о том, что применение действующих норм законодательства может привести к выбытию на неопределенный срок участка не только из сельскохозяйственного, но и из гражданского оборота. Предлагает сократить срок, в течение которого собственник обязан начать использовать свой участок по назначению, до одного года; обязать собственника в этот период либо начать его надлежащее использование, либо продать; увеличить размер административного штрафа за неиспользование участка, подлежащего наложению на собственника по истечении этого срока.

G.L. Zemlyakova. LEGAL CONSEQUENCES OF THE INTRODUCTION TO THE SINGLE STATE REGISTER OF REAL ESTATE RECORDS ABOUT REGISTRATION ACTIONS WITH RESPECT TO THE UNUSERABLE LAND AREA FROM AGRICULTURAL HANDLES

The author analyzes the problems of legal regulation of relations arising in connection with the registration of the registration code in respect of unused land from agricultural lands in the Register of the Unified State Register before the court finishes considering the case of its withdrawal. It concludes that the application of current legislation may lead to the retirement for an indefinite period of land not only from the agricultural, but also from civilian traffic. It proposes to reduce the period during which the owner is obliged to start using his site for the intended purpose, to one year; oblige the owner during this period to either begin its proper use or sell; to increase the size of the administrative fine for non-use of the plot to be imposed on the owner upon the expiration of this period.

Ключевые слова: ответственность за неиспользование сельхозземель, запись в реестре о невозможности государственной регистрации, погашение записи в реестре, срок неиспользования участка, государственный земельный надзор; responsibility for non-use of agricultural land, entry in the register of the impossibility of state registration, repayment of entries in the registry, term of non-use of the plot, state land supervision