

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

*Издатель*  
**«Московский институт  
экономики, политики и  
права» (МИЭПП)**

*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](http://elibrary.ru),  
«РУКОНТ» – [rukont.ru](http://rukont.ru),  
«КиберЛенинка» – [cyberleninka.ru](http://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 МИЭПП  
**Тел.:** +7 (499) 230-02-06 доб. 220  
+7 (916) 936-77-91  
**Наш сайт:** [www.iovrf.ru](http://www.iovrf.ru)  
**E-mail:** [iovrf@mail.ru](mailto:iovrf@mail.ru), [iovrf@yandex.ru](mailto:iovrf@yandex.ru)

**Индексы:**  
каталог «Урал Пресс» – **80193**  
каталог «Почта России» – **П4053**

## РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

**Клейнер Г.Б.**  
*председатель*

заместитель научного руководителя Центрального экономико-математического института Российской академии наук, заведующий кафедрой «Системный анализ в экономике» Финансового университета при Правительстве РФ, заведующий кафедрой институциональной экономики Государственного университета управления, член-корреспондент РАН, профессор, доктор экономических наук

**Ершов В.В.**  
*заместитель  
председателя*

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

**Баранов В.В.**

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

**Волков Г.А.**

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

**Землякова Г.Л.**

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

**Косорукова И.В.**

заведующая кафедрой оценочной деятельности и корпоративных финансов Университета «Синергия», профессор, доктор экономических наук

**Козырь Ю.В.**

ведущий научный сотрудник лаборатории экспериментальной экономики Центрального экономико-математического института РАН, президент Ассоциации «Русское общество оценщиков», доктор экономических наук

**Медведева О.Е.**

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

**Новикова Е.В.**

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

**Ноздрачев А.Ф.**

главный научный сотрудник отдела административного законодательства и процесса Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, заслуженный деятель науки РФ, профессор, доктор юридических наук

**Орлова Е.Р.**

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

**Поветкина Н.А.**

заведующая отделом финансового, налогового и бюджетного законодательства, заведующая кафедрой правового обеспечения публичных финансов Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, профессор, доктор юридических наук

**Ручкина Г.Ф.**

декан юридического факультета, профессор Департамента правового регулирования экономической деятельности Финансового университета при Правительстве РФ, профессор, доктор юридических наук

**Ситдикова Р.И.**

профессор кафедры предпринимательского и энергетического права Казанского (Приволжского) федерального университета, доктор юридических наук

**Федотова М.А.**

заместитель научного руководителя Финансового университета при Правительстве РФ, заслуженный экономист РФ, профессор, доктор экономических наук

**Хлопцов Д.М.**

заведующий кафедрой экономики 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****С.Н. Буханцева**

Возникновение эффекта синергии в точках роста экономики . . . . . 8

**ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ****Д.Ю. Захматов, А.В. Космынина**

Практические аспекты определения соразмерной платы за сервитут . . . . . 13

**Ю.А. Кичигин**

Метод расчета уровня риска, обусловленного неудовлетворительным финансовым состоянием бизнеса . . . . . 26

**Д.М. Хлопцов**

Взаимосвязь института оценки и бухгалтерского учета в России . . . . . 30

**ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО****О.В. Ефимова**

Частный музей и музейная деятельность . . . . . 36

**А.В. Каверзина**

Системный кризис института банкротства через призму практики привлечения арбитражных управляющих к имущественной ответственности . . . . . 41

**А.А. Кирсанова**

Особенности распоряжения супругами долями в обществе с ограниченной ответственностью . . . . . 48

**С.В. Одинцов, Е.А. Наклескина**

Смарт-контракты в предпринимательской деятельности: сравнительно-правовой анализ правового регулирования. . . . . 53

**Е.А. Порсюрров, Е.П. Татарина**

Особенности темпорального применения норм о субсидиарной ответственности при банкротстве . . . . . 64

**Д.Л. Филина**

Сервитут как обременение права собственности. Частный и публичный сервитуты. Зона прохода и проезда . . . . . 71

**ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО****К.С. Данилов, И.В. Низовцев, К.К. Агабабян**

Оформление в общую долевую собственность земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом: актуальные вопросы правоприменения . . . . . 85

**МНЕНИЕ****А.Г. Кудрявцев**

Проблемы и технологии сбора и анализа рыночных данных для целей массовой кадастровой оценки недвижимости . . . . . 92

**С.И. Тумбаев**

Некоторые аспекты политики муниципальных образований в отношении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости . . . . . 99

**ИНФОРМАЦИЯ. СОБЫТИЯ****Алле Георгиевне Грязновой 85 лет!** . . . . . 102**III ежегодная конференция «Практика банкротства и антикризисной защиты бизнеса: современные тенденции»** . . . . . 105

**С.Н. Буханцева. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ЭФФЕКТА СИНЕРГИИ В ТОЧКАХ РОСТА ЭКОНОМИКИ**

Автор анализирует процесс интеграции экономических систем и возникновение новых структур, таких как экосистемы, в национальной экономике. Рассматривает интеграцию как естественный процесс для любых структур. Делает вывод, что взаимодействие различных структур приводит к проявлению синергетического эффекта во всех сферах деятельности, особенно в «точках роста» экономики.

**THE EMERGENCE OF THE EFFECT OF SYNERGY AT THE POINTS OF ECONOMIC GROWTH**

**Svetlana N. Bukhantseva**, associate professor of the Department of economics, Institute of management technologies MIREA – Russian technological university, associate professor, PhD in economics (Moscow)

The author analyzes the process of integration of economic systems and the emergence of new structures, such as ecosystems, in the national economy. Considers integration as a natural process for any structures. He concludes that the interaction of various structures leads to the manifestation of a synergistic effect in all areas of activity, especially in the «points of growth» of the economy.

**Ключевые слова:** синергетический эффект в точках роста экономики, экосистемы в национальной экономике, интеграция экономических систем, комплексность экономических институтов; synergy effect at points of economic growth, ecosystems in the national economy, integration of economic systems, complexity of economic institutions

**Д.Ю. Захматов, А.В. Космынина. ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА СЕРВИТУТ**

Авторы рассматривают особенности расчета соразмерной платы за сервитут. Систематизируют трактовки понятия «сервитут», встречающиеся в действующих нормах российского законодательства. Анализируют обстоятельства, влияющие на размер платы за право ограниченного пользования объектом (сервитут). Приводят примеры применения разработанных Ассоциацией «Русское общество оценщиков» методических рекомендаций для определения величины соразмерной платы за публичный сервитут в отношении объектов оценки, находящихся в федеральной собственности, и за частный сервитут.

**PRACTICAL ASPECTS OF DETERMINING PROPORTIONATE EASEMENT PAYMENTS**

**Dmitry Yu. Zakhmatov**, associate professor of the Graduate School of Business of Kazan Federal University, chairman of the Board of ANO «Financial and economic forensic expertise», member of the Expert council of the Russian society of appraisers, candidate of economic sciences (Kazan)

**Anna V. Kosmyнина**, deputy chairman of the Board of ANO «Financial and economic forensic expertise», member of the Expert council of the Russian society of appraisers (Kazan)

The authors consider the features of calculating a proportionate fee for easement. They systematize the interpretations of the concept of «servitude», which are found in the current norms of Russian legislation. Analyze the circumstances affecting the amount of payment for the right to limited use of the object (servitude). They give examples of the application of methodological recommendations developed by the Association «Russian Society of Appraisers» to determine the amount of a proportionate fee for a public easement in relation to objects of appraisal that are in federal ownership and for a private easement.

**Ключевые слова:** соразмерная плата за сервитут, величина платы за сервитут, оценка сервитута, определение платы за частный сервитут; proportionate payment for servitude, amount of payment for servitude, valuation of servitude, determination of payment for private servitude

**Ю.А. Кичигин. МЕТОД РАСЧЕТА УРОВНЯ РИСКА, ОБУСЛОВЛЕННОГО НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНЫМ ФИНАНСОВЫМ СОСТОЯНИЕМ БИЗНЕСА**

Автор предлагает аналитический метод определения величины рисков для ставки дисконтирования при оценке бизнеса, позволяющий повысить уровень обоснованности оценки. Метод основан на представлении меры риска не как размера ожидаемых убытков, а как объема издержек, связанных с устранением причин его возникновения и потерей доходности капитала, которая отождествляется с мерой риска. Приводит численный пример реализации предлагаемого метода, формулирует ограничения его применения.

**METHOD OF CALCULATING THE LEVEL OF RISK FOR AN UNSATISFACTORY FINANCIAL CONDITION WHEN EVALUATING A BUSINESS**

**Yury A. Kichigin**, appraiser of private practice, candidate of engineering sciences (Moscow)

The author proposes an analytical method for determining the magnitude of risks for the discount rate in business valuation, which makes it possible to increase the level of validity of the valuation. The method is based on presenting the risk measure not as the amount of expected losses, but as the amount of costs associated with eliminating the causes of its occurrence and loss of capital return, which is identified with the risk measure. Gives a numerical example of the implementation of the proposed method, formulates the limitations of its application.

**Ключевые слова:** риск, обусловленный финансовым состоянием организации, неудовлетворительное финансовое состояние бизнеса, мера риска как объема издержек; due to the financial condition of the organization, unsatisfactory financial condition of the business, a measure of risk as a cost

*Д.М. Хлопцов.* **ВЗАИМОСВЯЗЬ ИНСТИТУТА ОЦЕНКИ И БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА В РОССИИ**

В статье определены этапы развития института оценки стоимости, связанные с эволюцией национальной системы бухгалтерского учета. Показана взаимосвязь бухгалтерского учета и оценочной деятельности в России. Автор обосновывает, что принятие в России новых федеральных стандартов бухгалтерского учета сближает их с международными стандартами финансовой отчетности, что повышает роль оценочной деятельности, а возможность отражения активов организации в балансе по реальной справедливой стоимости способствует повышению объективности российского бухгалтерского учета.

**INTERFACING THE APPRAISAL INSTITUTION WITH ACCOUNTING IN RUSSIA**

*Dmitry M. Khloptsov* director of LLC «Bureau of appraisal «ТОККО», head of the appraisal and property management Department of Tomsk state university institute of economics and management, associate professor, doctor of economics (Tomsk)

The article defines the stages of development of the institution of valuation associated with the evolution of the national accounting system. The relationship between accounting and valuation activities in Russia is shown. The author substantiates that the adoption of new federal accounting standards in Russia brings them closer to international financial reporting standards, which increases the role of valuation activities, and the possibility of reflecting the organization's assets in the balance sheet at real fair value helps to increase the objectivity of Russian accounting.

**Ключевые слова:** взаимосвязь бухгалтерского учета и оценочной деятельности, стоимость активов предприятия, объективность бухгалтерского учета, чистая стоимость продажи запасов; the relationship between accounting and valuation, the value of the company's assets, objectivity of accounting, net realizable value of inventories

*О.В. Ефимова.* **ЧАСТНЫЙ МУЗЕЙ И МУЗЕЙНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

В статье анализируются правовые положения Федерального закона «О Музейном фонде Российской Федерации и музеях...» с точки зрения определения правового статуса музея как такового, в особенности частного. Исследуя правовое положение музея, порядок его создания и функционирования и рассматривая сложившуюся практику осуществления частными лицами предпринимательской деятельности под вывеской «музей», автор приходит к выводу о правовой возможности и необходимости учреждения частного музея в установленной законодателем форме и создания музейной коллекции согласно профилю музея для реализации музейных задач и получения дохода.

**PRIVATE MUSEUM AND MUSEUM ACTIVITIES**

*Olga V. Efimova*, head of the department of civil law disciplines Institute of law and management of the Moscow city pedagogical university (MGPU), associate professor, PhD in law (Moscow)

The article analyzes the legal provisions of the Federal Law «On the Museum Fund of the Russian Federation and Museums...» from the point of view of determining the legal status of a museum as such, especially a private one. Exploring the legal status of the museum, the procedure for its creation and functioning, and considering the current practice of private individuals carrying out entrepreneurial activities under the sign «museum», the author comes to the conclusion that it is legally possible and necessary to establish a private museum in the form established by the legislator and create a museum collection according to the profile of the museum for implementation museum tasks and income generation.

**Ключевые слова:** частный музей, музейная деятельность, типология музеев, музейный предмет, музейная коллекция как неделимая вещь; private museum, museum activity, typology of museums, museum item, museum collection as an indivisible thing

**А.В. Каверзина. СИСТЕМНЫЙ КРИЗИС ИНСТИТУТА БАНКРОТСТВА ЧЕРЕЗ ПРИЗМУ ПРАКТИКИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ К ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

Автор анализирует практику привлечения арбитражных управляющих к имущественной ответственности в виде возмещения убытков. По результатам исследования делает следующие выводы: произошла трансформация инструмента взыскания убытков в рамках процедуры банкротства; ужесточение ответственности арбитражных управляющих не приводит к желаемому результату; криминализация института банкротства – основная причина кризиса этого института. По мнению автора, все это обусловлено тем, что при изменении законодательства не проводился анализ всех факторов, влияющих на деятельность арбитражного управляющего. Эффективным способом решения выявленных проблем может стать, в частности, изменение концептуального подхода к распределению рисков применительно к имущественной ответственности арбитражных управляющих.

**THE SYSTEMIC CRISIS IS THE INSTITUTION OF BANKRUPTCY THROUGH THE PRISM OF BRINGING FINANCIAL MANAGERS TO PROPERTY LIABILITY**

**Anastasia V. Kaverzina**, general director of the National union of anti-crisis management professionals (Moscow)

The author analyzes the practice of bringing arbitration managers to property liability in the form of compensation for losses. Based on the results of the study, he draws the following conclusions: there has been a transformation of the instrument for recovering damages in the framework of the bankruptcy procedure; tightening the liability of arbitration managers does not lead to the desired result; criminalization of the institution of bankruptcy is the main reason for the crisis of this institution. According to the author, all this is due to the fact that when changing the legislation, an analysis of all the factors affecting the activities of the arbitration manager was not carried out. An effective way to solve the identified problems can be, in particular, a change in the conceptual approach to the distribution of risks in relation to the property liability of arbitration managers.

**Ключевые слова:** кризис института банкротства, имущественная ответственность арбитражных управляющих, обеспечение независимости арбитражных управляющих, неэффективность процедур банкротства, криминализация сферы банкротства; crisis of the institution of bankruptcy, property liability of arbitration managers, ensuring the independence of arbitration managers, inefficiency of bankruptcy procedures, criminalization of the bankruptcy sphere

**А.А. Кирсанова. ОСОБЕННОСТИ РАСПОРЯЖЕНИЯ СУПРУГАМИ ДОЛЯМИ В ОБЩЕСТВЕ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

Автор анализирует особенности распоряжения супругами долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью (ООО) в зависимости от того, как, в каком порядке и в какой период времени лица приобрели долю. Рассматривает различные подходы к правовой природе доли в уставном капитале ООО. Описывает последствия, которые может повлечь для супругов распоряжение долями в уставном капитале такого общества.

**FEATURES OF THE DISPOSAL OF SHARES IN A LIMITED LIABILITY COMPANY BY SPOUSES**

**Anna A. Kirsanova**, master of the All-Russian state university of justice (RPA of the Ministry of justice of Russia (Moscow))

The author of the article analyzes the peculiarities of the spouses' disposal of shares in the authorized capital of limited liability companies (LLC). Describes various approaches to the legal nature of a share in the charter capital of an LLC. Considers the peculiarities of the disposal of a share in the charter capital of an LLC by spouses, depending way, order and period of time when spouses acquired the shares. Describes the consequences of disposing of shares in the charter capital of an LLC for spouses.

**Ключевые слова:** доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, правовая природа доли, распоряжение супругами долями, квалификация доли как имущественного права, последствия отчуждения доли; share in the authorized capital of a limited liability company, the legal nature of the share, the disposal of shares by spouses, the alienation of a share, the consequences of the alienation of a share

**С.В. Одинцов, Е.А. Наклескина. СМАРТ-КОНТРАКТЫ В ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**

Авторы рассматривают инновационные цифровые технологии, в частности смарт-контракты (самоисполняемые сделки), в сфере предпринимательских отношений. Анализируют нормативные



правовые доктринальные аспекты регулирования и правоприменительной практики использования таких контрактов в различных юрисдикциях. Отмечают, что в настоящее время особенности восприятия правовой природы смарт-контрактов не способствуют их единообразному регулированию на национальном уровне в различных юрисдикциях. В связи с этим целесообразно формулирование этого понятия в рамках международно-правового нормативного документа.

#### SMART CONTRACTS IN BUSINESS ACTIVITIES: A COMPARATIVE LEGAL ANALYSIS OF LEGAL REGULATION

**Stanislav V. Odintsov**, associate professor of the Department of civil law and procedure and private international law, RUDN University Law Institute, associate professor, candidate of legal sciences (Moscow)  
**Elena A. Nakleskina**, head of the credit and contract department of PERI LLC (Moscow)

The authors consider innovative digital technologies, in particular smart contracts (self-executing transactions), in the field of business relations. Analyze the normative legal doctrinal aspects of the regulation and law enforcement practice of using such contracts in various jurisdictions. It is noted that at present, the peculiarities of the perception of the legal nature of smart contracts do not contribute to their uniform regulation at the national level in various jurisdictions. In this regard, it is advisable to formulate this concept within the framework of an international legal normative document.

**Ключевые слова:** особенности заключения смарт-контракта, самоисполняемая сделка, код смарт-контракта, введение смарт-контракта в блокчейн-систему, правовая природа смарт-контракта; features of the conclusion of a smart contract, self-executing transaction, smart contract code, introduction of a smart contract into the blockchain system, legal nature of a smart contract

#### Е.А. Порсюроев, Е.П. Татарина. ОСОБЕННОСТИ ТЕМПОРАЛЬНОГО ПРИМЕНЕНИЯ НОРМ О СУБСИДИАРНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ БАНКРОТСТВЕ

Авторы рассматривают особенности темпорального применения норм об ответственности контролирующих должника лиц при банкротстве. Выделяют сложившиеся в судебной практике подходы к применению соответствующих норм во времени. Анализируют применение таких правовых институтов, как исковая давность и презумптивные приемы. Обосновывают недопустимость ретроактивного применения материально-правовых норм о субсидиарной ответственности, поскольку такой подход не учитывает основополагающих начал конституционного характера. Приходят к выводу о необходимости ретроактивного применения только процессуально-правовых норм, а не материально-правовых правил в редакции закона, действовавшего на момент вменяемых лицу, контролирующему должника, действий.

#### FEATURES OF THE TEMPORAL APPLICATION OF THE NORMS ON SUBSIDIARY LIABILITY IN BANKRUPTCY

**Egor A. Porsyurov**, master of the department of civil law and procedure, Vyatka state university (Kirov)  
**Elena P. Tatarinova**, associate professor of the department of civil law and procedure, Vyatka state university, candidate of legal sciences (Kirov)

The authors consider the features of the temporal application of the rules on the liability of persons controlling the debtor in bankruptcy. The approaches to the application of the relevant norms in time that have developed in judicial practice are singled out. They analyze the application of such legal institutions as the limitation period and presumptive methods. They substantiate the inadmissibility of the retroactive application of substantive legal norms on subsidiary liability, since such an approach does not take into account the fundamental principles of a constitutional nature. They come to the conclusion that it is necessary to retroactively apply only procedural and legal rules, and not the substantive rules in the wording of the law that was in force at the time of the actions imputed to the person controlling the debtor.

**Ключевые слова:** законодательство об ответственности контролирующих должника лиц, действие закона о банкротстве во времени, субсидиарная ответственность при банкротстве, ретроактивное применение правовых норм о субсидиарной ответственности; legislation on the liability of persons controlling the debtor, the effect of the bankruptcy law in time, subsidiary liability in bankruptcy, retroactive application of the legal norms on subsidiary liability

#### Д.Л. Филина. СЕРВИТУТ КАК ОБРЕМЕНЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ. ЧАСТНЫЙ И ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТЫ. ЗОНА ПРОХОДА И ПРОЕЗДА

Автор анализирует, как влияет сервитут на осуществление права собственности на недвижимое имущество, кто имеет право на установление сервитута и в каком порядке устанавливается сер-

витут (в частности, рассматривает вопросы заключения сервитутного соглашения, проводит сравнительный анализ публичного сервитута и зон прохода и проезда). Уделяет внимание такому специфическому виду обременения права собственности, как «зона прохода и проезда». Подчеркивает, что публичный сервитут имеет существенные особенности, которые необходимо знать как органам государственной власти и местного самоуправления, так и собственникам или покупателям земельных участков.

**SERVITUDE AS AN ENCUMBRANCE OF PROPERTY RIGHTS. PRIVATE AND PUBLIC EASEMENT. PASSAGE AND PASSAGE ZONE**

**Darya L. Filina**, partner, head of the «Real estate and construction» practice at the bureau of legal strategies LEGAL to BUSINESS (St. Petersburg)

The author analyzes how the easement affects the exercise of ownership of real estate, who has the right to establish an easement and in what order the easement is established (in particular, considers the issues of concluding an easement agreement, conducts a comparative analysis of a public easement and passage and passage zones). He pays attention to such a specific type of encumbrance of property rights as the «passage and passage zone». Emphasizes that a public easement has significant features that both state authorities and local self-government bodies, as well as owners or buyers of land, need to know.

**Ключевые слова:** сервитут как обременение права собственности, частный и публичный сервитуты, господствующий земельный участок, служащий земельный участок, соглашение о сервитуте, принцип реальности сервитута; servitude as an encumbrance of the right of ownership, private and public servitudes, dominant land plot, serving land plot, servitude agreement, servitude reality principle

**К.С. Данилов, И.В. Низовцев, К.К. Агабабян. ОФОРМЛЕНИЕ В ОБЩУЮ ДОЛЕВУЮ СОБСТВЕННОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ: АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОПРИМЕНЕНИЯ**

В статье рассматриваются актуальные проблемы, связанные с применением на практике законодательных положений о порядке образования земельного участка под многоквартирным домом (МКД), в целях последующего перехода участка в общую долевую собственность жильцов дома. Исходя из анализа соответствующих норм законодательства и судебной практики авторы обосновывают вывод о том, что отказ уполномоченных органов в предоставлении услуги по образованию земельного участка под МКД при обращении одного из собственников помещений является незаконным, противоречит действующим нормам законодательства и препятствует оформлению в общую долевую собственность земельного участка.

**REGISTRATION IN THE COMMON SHARE OWNERSHIP OF THE LAND PLOT ON WHICH THE APARTMENT BUILDING IS LOCATED: TOPICAL ISSUES OF LAW ENFORCEMENT**

**Kirill S. Danilov**, deputy chairman of MCA «Alpha», advocate, lecturer at the Financial university under the Government of the Russian Federation (Moscow)

**Ivan V. Nizovtsev**, private practicing lawyer (Moscow)

**Kristina K. Agababyan**, assistant advocate of MCA «Alpha» (Moscow)

The article deals with topical issues related to the practical application of legislative provisions on the procedure for the formation of a land plot under an apartment building, in order to subsequently transfer the site to the common shared ownership of the residents of the house. Based on the analysis of the relevant norms of legislation and judicial practice, the authors substantiate the conclusion that the refusal of the authorized bodies to provide a service for the formation of a land plot under an apartment building when one of the owners of the premises applies is illegal, contradicts the current legislation and prevents registration of the land plot into common shared ownership.

**Ключевые слова:** правовой режим земельного участка, порядок образования земельного участка под многоквартирным домом, переход земельного участка в общую долевую собственность, инициирование процесса образования земельного участка одним из собственников; legal regime of a land plot, procedure for the formation of a land plot under an apartment building, transfer of a land plot to common shared ownership, initiation of the process of formation of a land plot by one of the owners