

Учредитель и издатель
**НОУ ВПО «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
и «КиберЛенинка» –
cyberleninka.ru,
в информационных базах
СПС «Гарант» и
«КонсультантПлюс».
Рефераты статей публикуются
в РЖ ВИНИТИ 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**

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).

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

Варламов А.А.
председатель

Ершов В.В.
*заместитель
председателя*

Анисимов А.П.

Баранов В.В.

Волков Г.А.

Зайцева Н.А.

Косорукова И.В.

Медведева О.Е.

Ноздрачев А.Ф.

Орлова Е.Р.

Ручкина Г.Ф.

Ситдикова Р.И.

Федотова М.А.

Хлопцов Д.М.

заведующий кафедрой землепользования и кадастров
ФГОУ ВО «Государственный университет по землеустрой-
ству», член-корреспондент Российской академии наук, за-
служенный работник высшей школы Российской Федерации,
профессор, доктор экономических наук

ректор ФГБОУ ВО «Российский государственный универси-
тет правосудия», заведующий кафедрой теории права, го-
сударства и судебной власти Российского государственного
университета правосудия, действительный член Российской
академии естественных наук, заслуженный юрист Россий-
ской Федерации, заслуженный деятель науки Российской
Федерации, профессор, доктор юридических наук

профессор кафедры конституционного и административно-
го права Волгоградского института управления – филиала
ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и
государственной службы при Президенте Российской Феде-
рации», профессор, доктор юридических наук

профессор кафедры бизнеса и делового администрирования
Российской академии народного хозяйства и государствен-
ной службы при Президенте Российской Федерации, профес-
сор, доктор экономических наук

профессор кафедры экологического и земельного права юриди-
ческого факультета Московского государственного университе-
та имени М.В. Ломоносова, доцент, доктор юридических наук
ведущий научный сотрудник НИИ гостеприимства ФГБОУ ВО
«Российский экономический университет им. Г.В. Плехано-
ва», профессор, доктор экономических наук

заведующая кафедрой оценочной деятельности и корпора-
тивных финансов Московского финансово-промышленного
университета «Синергия» (МФПУ «Синергия»), профессор,
доктор экономических наук

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

заведующий отделом административного законодательства и
процесса Института законодательства и сравнительного пра-
воведения при Правительстве Российской Федерации, член
Экспертного совета по праву Высшей аттестационной комис-
сии Минобразования России, заслуженный деятель науки Рос-
сийской Федерации, профессор, доктор юридических наук

заведующая лабораторией ФГУ «Федеральный исследова-
тельский центр «Информатика и управление» Российской
академии наук, профессор, доктор экономических наук

руководитель Департамента правового регулирования эко-
номической деятельности ФГБОУ ВО «Финансовый универ-
ситет при Правительстве Российской Федерации», профес-
сор, доктор юридических наук

профессор кафедры предпринимательского и энергетиче-
ского права Казанского (Приволжского) федерального уни-
верситета, эксперт Комитета Совета Федерации по право-
вым и судебным вопросам, эксперт Российской академии
наук, член Научно-консультативного совета Верховного Суда
Республики Татарстан доктор юридических наук

руководитель Департамента корпоративных финансов и кор-
поративного управления ФГБОУ ВО «Финансовый универси-
тет при Правительстве Российской Федерации», заслужи-
нный экономист Российской Федерации, профессор, доктор
экономических наук

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

СОДЕРЖАНИЕ

АННОТАЦИИ СТАТЕЙ И КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА 3

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

Е.В. Бадулина

Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития 6

Г.Ф. Ручкина, А. Г. Григорян

Положение субъектов малого и среднего предпринимательства на рынке долевого строительства в свете изменений законодательства 18

Ю.А. Умеренко

Правовой режим и особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, под объектами незавершенного строительства 27

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА В СФЕРЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

И.С. Резникова

Судебная защита исключительных прав на полезные модели и изобретения 42

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ

ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

А.Г. Бадалова

Риски импортозамещения: виды, проблемы оценки и особенности управления 47

С.П. Коростелев

Концептуальные проблемы налогообложения недвижимости в Российской Федерации 58

Э.К. ТрутневАнализ Закона № 373-ФЗ о комплексном развитии территорий. *Окончание* 70

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС

С.И. Комаров

Стратегическое региональное планирование в сфере земельно-имущественных отношений 82

ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ

ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

Е.Г. Григорьева

Реструктуризация – трамплин к развитию бизнеса 99

УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННОСТЬЮ

Е.А. Демьянова

Развитие компаний в современных условиях внедрения финансовых технологий 104

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ 114

Е.В. Бадулина. **СИСТЕМА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ: ЭТАПЫ СТАНОВЛЕНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ**

В статье рассматривается процесс становления российской системы государственной регистрации. Определяются принципы ее построения. Автор анализирует предпосылки формирования единой системы регистрации недвижимости, отмечает основные законодательные новеллы и намечает пути дальнейшего развития этой системы.

E.V. Badulina. **THE SYSTEM OF STATE REGISTRATION OF REAL ESTATE IN RUSSIA: STAGES OF FORMATION AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT**

The article examines the stages of development of legal regulation of state registration of real estate in Russia. Defines the basic principles of the Russian registration system. The author analyzes the prerequisites for the formation of a unified real estate registration system, indicates the main legislation in this area and outlines ways of its further development.

Ключевые слова: система государственной регистрации недвижимости, вещные права на недвижимость, принцип достоверности реестра, публичность реестра, защита добросовестных участников рынка; the system of state registration of real estate, rights on real estate, real estate transactions, the reliability of the registry, the public registry, the protection of bona fide market participants

Г.Ф. Ручкина, А. Г. Григорян. **ПОЛОЖЕНИЕ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА НА РЫНКЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СВЕТЕ ИЗМЕНЕНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

В статье проанализированы новеллы законодательства Российской Федерации о договоре долевого участия в строительстве, принятые с целью обеспечения законных прав и интересов участников долевого строительства в случае введения в отношении застройщика процедуры банкротства. Рассмотрено влияние изменений законодательства на положение субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП), действующих на рынке долевого строительства в качестве застройщиков. Авторы приходят к заключению, что установление повышенных требований к участникам долевого строительства приведет к снижению количества действующих на этом рынке субъектов МСП.

G.F. Ruchkina, A.G. Grigoryan. **STATUS OF THE SMALL AND MEDIUM-SIZED BUSINESS ENTITIES IN THE LIGHT OF CHANGES LEGISLATION**

The article analyzes the novelties of the legislation of the Russian Federation on the contract of equity participation in construction, adopted with a view to securing the legitimate rights and interests of the participants in shared construction in the event that a bankruptcy procedure is introduced into the developer's relations. The impact of legislative changes on the situation of small and medium-sized enterprises (SME) operating in the market of shared construction as developers is considered. The authors conclude that the establishment of increased requirements for participants in shared construction will lead to a decrease in the number of SME operating in this market.

Ключевые слова: изменения законодательства в сфере долевого строительства, обеспечение прав участников долевого строительства, отношения между застройщиком и его контрагентами, регламентация деятельности застройщика, процедура банкротства в отношении застройщика, реестр денежных требований; changes in legislation in the field of shared construction, ensuring the rights of participants in shared construction, the relationship between the developer and its counterparties, the regulation of the developer, the bankruptcy procedure against the developer, the register of monetary claims

Ю.А. Умеренко. **ПРАВОВОЙ РЕЖИМ И ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ПОД ОБЪЕКТАМИ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

В статье рассматриваются понятия и правовой режим объектов незавершенного строительства, особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, под такими объектами. В результате анализа положений законодательства Российской Федерации и судебной практики в рассматриваемой сфере автор выявляет особенности предоставления земельных участков под указанными объектами.

U.A. Umerenko. **THE LEGAL REGIME AND FEATURES OF PROVISION OF THE PARCELS OF LAND WHICH ARE IN THE STATE OR MUNICIPAL PROPERTY UNDER CONSTRUCTIONS IN PROGRESS**

This article is about the legal regime of objects of construction in progress, including feature of provision of the parcels of land which are in the state or municipal property under objects of construction in progress. Include the analysis of provisions of the legislation of the Russian Federation and court practice in this sphere by results made the conclusions revealing the most significant features of provision of the parcels of land under this objects.

Ключевые слова: право собственности на объект незавершенного строительства, земельный участок под объектом незавершенного строительства, самостоятельная недвижимая вещь, прекращение земельных правоотношений, отчуждение объекта незавершенного строительства; ownership of an unfinished construction site, a land plot under an uncompleted construction object, an independent immovable property, termination of land legal relations, alienation of an unfinished construction object

И.С. Резникова. СУДЕБНАЯ ЗАЩИТА ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ ПРАВ НА ПОЛЕЗНЫЕ МОДЕЛИ И ИЗОБРЕТЕНИЯ

В статье анализируются особенности судебных дел, связанных с защитой прав владельцев патентов на полезные модели и изобретения. Автор сравнивает способы защиты прав владельцев патентов с точки зрения перспективности их доказывания, рассматривает ситуации отказа ответчиков представлять документы для судебной экспертизы при отсутствии у истца возможности получить их из других источников. Исходя из позиции судов делает вывод о преодолении затруднений в процессе доказывания, связанных с отказом или уклонением ответчика от представления необходимых для судебной экспертизы документов.

I.S. Reznikova. JUDICIAL PROTECTION OF EXCLUSIVE RIGHTS TO UTILITY MODELS AND INVENTIONS

The article analyzes the peculiarities of court cases related to the protection of the rights of patent holders for useful models and inventions. The author compares the ways of protecting the rights of patent holders in terms of the prospect of their proof, considers the situation of refusals refusing to submit documents for forensic examination in the absence of the plaintiff's opportunity to receive them from other sources. Proceeding from the position of the courts, the conclusion is made about the overcoming of difficulties in the process of proof connected with the refusal or evasion of the defendant from presenting the documents necessary for judicial examination.

Ключевые слова: защита прав владельцев патентов в суде, документы для судебной экспертизы, вина причинителя убытков, компенсация за нарушение патента; protection of the rights of patent holders in court, documents for forensic examination, fault of the inflictor of damages, compensation for patent infringement

А.Г. Бадалова. РИСКИ ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЯ: ВИДЫ, ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ И ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ

Автором определены признаки, понятие и параметры рисков импортозамещения, основные задачи, требующие решения при управлении такими рисками. Рассмотрены параметры оценки риска импортозамещения, методы и инструменты управленческого воздействия на них. Предложена сбалансированная классификация рисков импортозамещения, позволяющая с позиций системного подхода определять систему таких рисков и конкретизировать объект управленческого воздействия.

A.G. Badalova. IMPORTSUBSTITUTION RISKS: TYPES, ASSESSMENT AND MANAGEMENT FEATURES

The author defined the characteristics, the concept and parameters of the risk of import substitution, the basic challenges of risk management in import substitution. Examines the concept and parameters of evaluation of the risk of import substitution, methods and instruments of managerial influence on risk. The proposed balanced risk classification of Import substitution, allowing a system approach to identify system risks of import substitution, and thereby to specify the object of managerial influence.

Ключевые слова: риски импортозамещения, сбалансированная классификация рисков, параметры оценки рисков, методы управления рисками; risks of import substitution, balanced risk classification, parameters of risk assessment, methods of risk management

С.П. Коростелев. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Автором проведен анализ ситуации с налогообложением недвижимости в России. Показано, что идеи создания единой налогооблагаемой базы и введения прогрессивного местного налога на недвижимость так и не реализовались – по-прежнему действуют 4 налога на имущество, что сдерживает экономическое развитие регионов и муниципалитетов. Предложены методы и инструменты проведения реформы налогообложения недвижимости начиная с муниципального уровня посредством придания налогу на недвижимость регулирующей функции – функции устойчивого развития территорий.

S.P. Korostelev. CONCEPTUAL PROBLEMS OF REAL ESTATE TAXATION IN THE RUSSIAN FEDERATION

The author of the article gives a critical analysis of the state of real estate taxation in our country. It is shown that the idea of allocating real estate to a single taxable base and introducing a progressive tax on local real estate has not been realized. The country continues to tax movable and immovable property through 4 property taxes, which are divided into regional and municipal parts. These taxes restrain the economic development of regions and municipalities. Methods and tools are proposed for reforming the taxation of real estate from the municipal level by introducing a property tax as a function of sustainable development of the territories.

Ключевые слова: концепция налогообложения недвижимости, рейтинговые системы экологической оценки, антропогенные нагрузки, комплексное устойчивое развитие территории, КУРТ, Европейская хартия местного самоуправления, зеленые оценщики; the concept of real estate taxation, rating systems for environmental assessment, anthropogenic pressures, integrated sustainable development of the territory, the European Charter of Local Self-Government, green appraisers

Э.К. Трутнев. АНАЛИЗ ЗАКОНА № 373-ФЗ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ

Автор анализирует положения Закона № 373-ФЗ, в частности, рассматривает вопросы об определении понятия «деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории», установлении границ территорий

комплексного развития, о расчетных показателях обеспеченности объектами различных видов инфраструктуры в границах территорий комплексного развития. По результатам анализа делает выводы о том, что в законе содержится большое количество противоречий, приводящих к деструкции ряда правовых институтов, фактически отрицаются процедуры преобразования застроенных территорий.

E.K. Trutnev. ANALYSIS OF LAW No. 373-FZ ON INTEGRATED DEVELOPMENT OF TERRITORIES

The author analyzes the provisions of Law No. 373-FZ, in particular, examines the definition of the concept of "activities for integrated and sustainable development of the territory", the establishment of the boundaries of the territories of integrated development, the estimated indicators of the availability of various types of infrastructure within the territories of integrated development. Based on the results of the analysis, he draws conclusions that the law contains a large number of contradictions leading to the destruction of a number of legal institutions, in fact, the procedures for transforming built-up areas are virtually rejected.

Ключевые слова: комплексное и устойчивое развитие территорий, КУРТ, технологический алгоритм деятельности КУРТ, результаты пространственно-экономического моделирования, местные нормативы градостроительного проектирования, МНГП; integrated and sustainable development of territories, results of spatial and economic modeling, local standards of urban planning

С.И. Комаров. СТРАТЕГИЧЕСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

Автор рассматривает вопросы прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов в Российской Федерации. Определяет значение планирования использования таких ресурсов в системе стратегического планирования. Проанализировав стратегии, существующие во всех регионах России, приходит к выводу о том, что разработчики региональных стратегий уделяют недостаточно внимания земельным ресурсам.

S.I. Komarov. REGION'S STRATEGIC PLANNING OF LAND AND PROPERTY RELATIONS

The author considers questions of forecasting and planning of land resources use in the Russian Federation. Determines the importance of planning the use of such resources in the strategic planning system. Analyzing the strategies that exist in all regions of Russia, it comes to the conclusion that the developers of regional strategies pay insufficient attention to land resources.

Ключевые слова: планирование использования земельных ресурсов, селитебная структура земельных владений, удельная землеемкость продукции, модель динамического мониторинга землепользования; planning of land resources use, residential structure of land tenure, model of dynamic land use monitoring

Е.Г. Григорьева. РЕСТРУКТУРИЗАЦИЯ – ТРАМПЛИН К РАЗВИТИЮ БИЗНЕСА

Рассматривается текущая ситуация на российском и международных рынках кредитования, анализируются основные факторы, влияющие на неплатежеспособность заемщиков. Автором подробно описываются ситуации, в которых необходимо проведение реструктуризации, указываются основные причины ее неэффективности, приводится методика проведения эффективной реструктуризации.

E.G. Grigor'eva. RESTRUCTURING – SPRINGBOARD TO BUSINESS DEVELOPMENT

The current situation in the Russian and international credit markets is considered, the main factors affecting the insolvency of borrowers are analyzed. The author describes in detail the situations in which restructuring is required, the main reasons for its ineffectiveness are indicated, and the methodology for effective restructuring is provided.

Ключевые слова: реструктуризация задолженности, метод оздоровления компании, корпоративное кредитование, списание плохих долгов, модель Портера; debt restructuring, company recovery method, corporate lending, bad debt write-off, Porter model

Е.А. Демьянова. РАЗВИТИЕ КОМПАНИЙ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ ВНЕДРЕНИЯ ФИНАНСОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

Автором статьи анализируются факторы, способствующие внедрению финансовых технологий (финтех), влияющих на развитие компаний. Проведен сравнительный анализ таких факторов с точки зрения рыночно ориентированного, ресурсно ориентированного и авторского подходов к построению системы финтех, определены важнейшие моменты, способствующие дальнейшему развитию отечественного рынка финансовых технологий, и выявлены области, в которых возникают риски при построении системы финтех.

E.A. Demyanova. FINTECH INFLUENCE ON COMPANIES

The author of the article analyzes the factors contributing to the introduction of financial technologies (fintech), which influence the development of companies. Comparative analysis of such factors from the point of view of market oriented, resource oriented and author's approaches to the construction of the fintech system, identified the key points that contribute to the further development of the domestic financial technology market, and identified areas in which risks arise in the construction of the fintech system.

Ключевые слова: финансовые технологии, финтех, цифровые деньги, технология распределенного реестра, блокчейн, технология интернета вещей, риск кибербезопасности; financial technologies, fintech, digital currency, distributed ledger technology, blockchain, Internet technology of things, cyber risk