

*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](http://elibrary.ru)  
и «КиберЛенинка» –  
[cyberleninka.ru](http://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](http://www.iovrf.ru)

**E-mail:** [iovrf@mail.ru](mailto:iovrf@mail.ru), [iovrf@yandex.ru](mailto: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.**

**Косорукова И.В.**

**Медведева О.Е.**

**Ноздрачев А.Ф.**

**Орлова Е.Р.**

**Ручкина Г.Ф.**

**Ситдикова Р.И.**

**Хлопцов Д.М.**

**Федотова М.А.**

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 Минобрнауки 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

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

руководитель Департамента корпоративных финансов и кор-  
поративного управления ФГБОУ ВО «Финансовый универси-  
тет при Правительстве Российской Федерации», заслужен-  
ный экономист Российской Федерации, 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**ИНФОРМАЦИЯ. СОБЫТИЯ**

АНАТОЛИЮ АЛЕКСАНДРОВИЧУ ВАРЛАМОВУ 70 ЛЕТ ..... 6

**ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ**

## ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

**Н.И. Бурмакина**

О проблемах информационного межведомственного взаимодействия при реализации учетно-регистрационной политики недвижимости в России ..... 9

**Е.Е. Хейфец**

Современная система земельно-правовых отношений и налогов на недвижимость в Китае ..... 19

## ОЦЕНКА РАЗЛИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ

**А.В. Довбня, И.В. Косорукова**

Анализ методов определения ликвидационной стоимости бизнеса и имущественного комплекса организации в современных российских экономических условиях ..... 34

**Ю.В. Козырь**Отражение дополнительной эмиссии акций и долга в процессе стоимостной оценки акций и планирования параметров эмиссии. *Окончание* ..... 48**А.В. Савельев**

Коммерциализация НМА: регулирование, учет, оценка ..... 61

**А.С. Вовк**

Ликвидность как основная характеристика предмета залога ..... 74

**ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО**

## ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

**Д.С. Петрова**

Изменение правового режима объектов недвижимого имущества как частный случай отпадения цели договора по российскому праву ..... 80

**АДМИНИСТРАТИВНОЕ ПРАВО**

## УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННОСТЬЮ

**М.Е. Бабич**

Национальный парк «Кисловодский»: изменение правового режима ..... 87

**НАЛОГОВОЕ ПРАВО**

## ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

**Д.А. Смирнов**

Новации в системе имущественного налогообложения: решены ли старые проблемы ..... 95

**МНЕНИЕ****С.В. Грибовский**

Предложения по совершенствованию государственной кадастровой оценки ..... 8

**НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ** ..... 103

*Н.И. Бурмакина.* **О ПРОБЛЕМАХ ИНФОРМАЦИОННОГО МЕЖВЕДОМСТВЕННОГО  
ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ  
НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ**

Автор анализирует проблемы межведомственного информационного взаимодействия органов исполнительной власти всех уровней в сфере кадастровых и регистрационных отношений. Рассматривает случаи, когда отсутствие такого взаимодействия приводит к нарушению прав собственников недвижимости. Приходит к выводу о необходимости усиления ответственности за нарушения в этой сфере и о более эффективном взаимодействии ученых и практиков, что будет способствовать дальнейшему совершенствованию законодательства и правоприменительной, в том числе судебной, практики.

*N.I. Burmakina.* **ABOUT THE PROBLEMS OF INTERAGENCY COOPERATION INTERACTION IN THE  
IMPLEMENTATION OF ACCOUNTING REGISTRATION POLICY OF REAL ESTATE IN RUSSIA**

The executive power of all levels in the sphere of cadastral and registration relations. He considers cases when the absence of such interaction leads to violation of the rights of property owners. He comes to the conclusion that it is necessary to strengthen responsibility for violations in this sphere and for more effective interaction of scientists and practitioners, which will contribute to further improvement of legislation and law enforcement, including judicial practice.

**Ключевые слова:** межведомственное информационное взаимодействие, кадастровые и регистрационные отношения, учетно-регистрационная политика в отношении недвижимости; interdepartmental information interaction, cadastral and registration relations, registration and registration policy in respect of real estate

*Е.Е. Хейфец.* **СОВРЕМЕННАЯ СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ И НАЛОГОВ  
НА НЕДВИЖИМОСТЬ В КИТАЕ**

В статье рассмотрены основные положения существующей в Китае кадастровой системы, систем земельно-правовых отношений и действующих налогов на землю и недвижимость. Проанализированы правовые нормативные акты, регулирующие земельно-правовые отношения, описаны последние реформы, касающиеся налогообложения недвижимости. Автором в историческом аспекте проведен анализ причинно-следственных связей в этой сфере, по результатам которого систематизирована информация о налогах и правах на недвижимость и землю в Китае.

*E.E. Kheifetz.* **CHINESE MODERN SYSTEM OF LAND AND LEGAL RELATIONS AND PROPERTY  
TAXES**

The article considers the main provisions of the existing cadastral system in China, land-legal relations systems and existing taxes on land and real estate. The legal normative acts regulating land and legal relations are analyzed, the latest reforms concerning real estate taxation are described. The author in the historical aspect analyzed the cause-effect relations in this area, which resulted in the systematization of information on taxes and rights to real estate and land in China.

**Ключевые слова:** китайская налоговая система, налогообложение недвижимости в Китае, кадастровая система Китая, китайская система прав на недвижимость; the Chinese tax system, the taxation of real estate in China, the cadastral system of China, the Chinese system of property rights

*А.В. Довбня, И.В. Косорукова.* **АНАЛИЗ МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЛИКВИДАЦИОННОЙ  
СТОИМОСТИ БИЗНЕСА И ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ОРГАНИЗАЦИИ В  
СОВРЕМЕННЫХ РОССИЙСКИХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ**

В статье рассматриваются особенности и проблемы расчета ликвидационной стоимости бизнеса и имущественного комплекса организации. Предлагаются методические подходы, применение которых способствует устранению выявленных проблем. Актуальность темы обусловлена отсутствием детальных методик оценки ликвидационной стоимости указанных объектов в специальной литературе.

*A.V. Dovbnya, I.V. Kosorukova.* **ANALYSIS OF METHODS OF DETERMINING THE LIQUIDATION  
VALUE OF THE BUSINESS AND PROPERTY OF THE COMPLEX ORGANIZATION IN MODERN  
RUSSIAN ECONOMIC CONDITIONS**

In the article features and problems of calculation of liquidation value of business and property complex of the organization are considered. Methodological approaches are proposed, the application of which helps to eliminate the identified problems. The relevance of the topic is due to the lack of detailed methods for assessing the liquidation value of these objects in the specialized literature.

**Ключевые слова:** ликвидационная стоимость имущественного комплекса и бизнеса, индекс изменения фондоотдачи, дефицит рыночных инвестиций, максимизация стоимости объекта оценки, фактор вынужденной продажи, упорядоченная ликвидация; the liquidation value of the property complex and business, the index of change in the return on assets, the deficit of market investments, the maximization of the value of the valuation object, the forced sale factor, the ordered liquidation

*Ю.В. Козырь.* **ОТРАЖЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЭМИССИИ АКЦИЙ И ДОЛГА В ПРОЦЕССЕ СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ АКЦИЙ И ПЛАНИРОВАНИЯ ПАРАМЕТРОВ ЭМИССИИ**

Автором выполнен теоретический анализ влияния дополнительной эмиссии акций на стоимость инвестированного и акционерного капиталов. Рассмотрены аспекты перераспределения капитала между «старыми» и новыми акционерами, процедуры стоимостной оценки для различных условий, выполняемых как в отношении объема дополнительной эмиссии, так и способов оплаты акций. В качестве инструмента стоимостного анализа использован доходный подход, при этом основное внимание уделено модели добавленной акционерной стоимости (модель SVA).

*Yu.V. Kozyr'.* **REFLECTION OF THE ADDITIONAL EMISSION OF SHARES AND DEBTS IN THE PROCESS OF VALUE ASSESSMENT OF SHARES AND PLANNING OF EMISSION PARAMETERS**

The author made a theoretical analysis of the effect of the additional issue of shares on the value of the invested and share capital. The aspects of the redistribution of capital between the «old» and new shareholders, the valuation procedures for various conditions performed both with respect to the volume of additional issue, and the methods of payment for shares are considered. As an instrument of cost analysis, a revenue approach was used, with a focus on the model of added shareholder value (model SVA).

**Ключевые слова:** дополнительная эмиссия акций, затраты на капитал бездолговой компании, модели опционного ценообразования, постулат Модильяни-Миллера, модель добавленной акционерной стоимости; additional share issue, capital costs of a debt-free company, optional pricing models, Modigliani-Miller's postulate, model of added shareholder value

*А.В. Савельев.* **КОММЕРЦИАЛИЗАЦИЯ НМА: РЕГУЛИРОВАНИЕ, УЧЕТ, ОЦЕНКА**

Автор рассматривает порядок коммерциализации нематериальных активов (НМА). Предлагает модель коммерциализации НМА, основанную на результатах анализа правового поля, детализирует специфику бухгалтерского учета (в части идентификации) и стоимостной оценки НМА. Систематизировав различные представления о сущности НМА, предлагает единый механизм коммерциализации нематериальных активов, применение которого будет способствовать созданию комплексной системы управления НМА в российских компаниях.

*A.V. Savelyev.* **THE COMMERCIALIZATION OF INTANGIBLE ASSETS: REGULATION, REGISTRATION, EVALUATION**

The author considers the procedure for the commercialization of intangible assets. Suggests the commercialization model of the intangible assets, based on the results of the analysis of the legal field, details the specifics of accounting (in terms of identification) and the valuation of the intangible assets. Systematizing various ideas about the essence of intangible assets, offers a single mechanism for the commercialization of intangible assets, the application of which will contribute to the creation of an integrated management system for intangible assets in Russian companies.

**Ключевые слова:** коммерциализация нематериальных активов, НМА, идентификация НМА, учет и оценка НМА, управление стоимостью НМА; commercialization of intangible assets, identification of intangible assets, accounting and valuation of intangible assets, management of intangible assets

*А.С. Вовк.* **ЛИКВИДНОСТЬ КАК ОСНОВНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА**

В статье анализируются основные факторы ликвидности предметов залога. Приводятся и обсуждаются практические примеры реализации непрофильных активов с целью выявления факторов, снижающих ликвидность предметов залога. Автор дает конкретные рекомендации по формированию ликвидных предметов залога, рассматривает позицию Банка России относительно анализа ликвидности предмета залога.

*A.S. Vovk.* **LIQUIDITY LIKE THE MAIN PROPERTY OF COLLATERAL**

The article analyzes the main factors of liquidity of collateral items. Practical examples of the sale of non-core assets are presented and discussed with a view to identifying factors that reduce the liquidity of collateral items. The author gives concrete recommendations on the formation of liquid collateral items, examines the position of the Bank of Russia regarding the analysis of the liquidity of the collateral.

**Ключевые слова:** ликвидность предмета залога, структурирование залоговой сделки в банке, оценка активов кредитной организации, реализация непрофильных активов банков; liquidity of the subject of pledge, structuring of the pledge transaction in the bank, evaluation of the assets of the credit organization, sale of non-core assets of banks

*Д.С. Петрова.* **ИЗМЕНЕНИЕ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КАК ЧАСТНЫЙ СЛУЧАЙ ОТПАДЕНИЯ ЦЕЛИ ДОГОВОРА ПО РОССИЙСКОМУ ПРАВУ**

Автором анализируются изменения правового режима объектов недвижимого имущества, в первую очередь земельных участков, в период действия договора, заключенного в отношении таких

объектов, и его влияние на договорные правоотношения. Формулируются признаки юридически значимой цели договора, отпадение которой может повлечь расторжение (изменение) договора. Автор предлагает рассматривать такое изменение правового режима недвижимости как частный случай существенного изменения обстоятельств – отпадение цели договора.

*D.S. Petrova.* **CHANGE OF THE LEGAL REGIME OF THE REAL PROPERTY AS THE SPECIAL CASE OF FRUSTRATION OF PURPOSE OF THE CONTRACT IN RUSSIAN LAW**

The author analyzes changes in the legal regime of real estate objects, primarily land plots, during the period of the contract concluded with respect to such objects, and its impact on contractual legal relations. The signs of the legally significant purpose of the treaty are formulated, the falling off of which may entail the dissolution (change) of the contract. The author proposes to consider such a change in the legal regime of real estate as a special case of a significant change in circumstances – the fallout of the purpose of the treaty.

**Ключевые слова:** изменение правового режима объектов недвижимости, доктрина тщетности договора, отпадение цели договора, баланс имущественных интересов сторон, институт существенного изменения обстоятельств; change in the legal regime of real estate, the doctrine of the futility of the treaty, the failure of the purpose of the contract, the balance of the property interests of the parties, the institution of a significant change in circumstances

*М.Е. Бабич.* **НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПАРК «КИСЛОВОДСКИЙ»: ИЗМЕНЕНИЕ ПРАВОВОГО РЕЖИМА**

В статье рассматриваются вопросы создания и функционирования нового Национального парка «Кисловодский» как особо охраняемой территории федерального значения. Исходя из анализа положений российского законодательства и с учетом инициативы о введении курортного сбора автор определяет последствия изменения правового режима парка и делает вывод о неурегулированности вопроса одновременного взимания платы за посещение парка и пребывания на курорте, а также о возможной неэффективности мер охраны природного комплекса в связи с изменением его статуса на национальный парк.

*M.E. Babich.* **NATIONAL PARK «KISLOVODSKIY»: CHANGE OF LEGAL REGIME**

The article deals with the creation and functioning of the new National Park «Kislovodskiy» as a specially protected territory of federal significance. Based on the analysis of the provisions of Russian legislation and taking into account the initiative to introduce a resort fee, the author determines the consequences of changing the legal regime of the park and concludes that the issue of simultaneous collection of fees for visiting the park and staying at the resort, as well as possible ineffectiveness of measures for protecting the natural complex in connection with Change its status to the national park.

**Ключевые слова:** национальный парк Кисловодский, особо охраняемые природные территории, ООПТ, режим особой охраны природных комплексов, экологическое просвещение населения, плата за посещение заповедника, туристический кластер; the National Park Kislovodskiy, specially protected natural areas, the regime of special protection of natural complexes, environmental education of the population, payment for visiting the reserve, tourist cluster

*Д.А. Смирнов.* **НОВАЦИИ В СИСТЕМЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ: РЕШЕНЫ ЛИ СТАРЫЕ ПРОБЛЕМЫ**

В статье описываются этапы реформирования системы налогообложения имущества в России, произошедшие за последние 20 лет, раскрываются основные положительные и отрицательные стороны введенных в Налоговый кодекс Российской Федерации глав, посвященных налогообложению имущества организаций и физических лиц. Автор проводит критический анализ основных элементов налога на имущество физических лиц и формулирует предложения по совершенствованию соответствующих законодательных норм.

*D.A. Smirnov.* **NOVATIONS IN THE SYSTEM OF PROPERTY TAXATION: DO OLD CHALLENGES ARE SOLVED**

The article describes the stages of reforming the property taxation system in Russia that occurred over the past 20 years, reveals the main positive and negative aspects of the chapters on the taxation of property of organizations and individuals entered into the Tax Code of the Russian Federation. The author conducts a critical analysis of the basic elements of the tax on the property of individuals and formulates proposals for the improvement of relevant legislative norms.

**Ключевые слова:** этапы реформирования налогообложения имущества, элементы налога на имущество, структура межбюджетных отношений, принципы бюджетно-налогового федерализма; stages of reforming property taxation, elements of property tax, the structure of intergovernmental fiscal relations, the principles of budgetary-tax federalism