

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 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:

117418, Москва,
ул. Новочеремушкинская, 65 к. 1,
6-й этаж, РИО МАОК

Тел./факс:

(495) 331-9789,
332-1018 * доб. 108, 109

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

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

Ершов В.В.
заместитель председателя

ректор ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия», заведующий кафедрой теории права, государства и судебной власти Российского государственного университета правосудия, действительный член Российской академии естественных наук, заслуженный юрист Российской Федерации, заслуженный деятель науки Российской Федерации, профессор, доктор юридических наук

Анисимов А.П.

профессор кафедры конституционного и административного права Волгоградского института управления – филиала ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации», профессор, доктор юридических наук

Баранов В.В.

профессор кафедры бизнеса и делового администрирования Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, 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

Зайцева Н.А.

ведущий научный сотрудник НИИ гостеприимства ФГБОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова», профессор, доктор экономических наук

Косорукова И.В.

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

Медведева О.Е.

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

Ноздрачев А.Ф.

заведующий отделом административного законодательства и процесса Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, член Экспертного совета по праву Высшей аттестационной комиссии Минобразования России, заслуженный деятель науки Российской Федерации, профессор, доктор юридических наук

Орлова Е.Р.

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

Ручкина Г.Ф.

руководитель Департамента правового регулирования экономической деятельности ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», профессор, доктор юридических наук

Ситдикова Р.И.

профессор кафедры предпринимательского и энергетического права Казанского (Приволжского) федерального университета, эксперт Комитета Совета Федерации по правовым и судебным вопросам, эксперт Российской академии наук, член Научно-консультативного совета Верховного Суда Республики Татарстан доктор юридических наук

Хлопцов Д.М.

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

Федотова М.А.

руководитель Департамента корпоративных финансов и корпоративного управления ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», заслуженный экономист Российской Федерации, профессор, доктор экономических наук

СОДЕРЖАНИЕ

АННОТАЦИИ СТАТЕЙ И КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА 3

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА В СФЕРЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

Л.М. Абдуллина

Самовольные постройки. Способы защиты в судебном порядке. Новая редакция статьи 222 ГК РФ. 6

Б.Н. Алейников, И.О. Большаков, В.А. Кустова

К вопросу о признании права собственности на гараж и хозяйственную постройку 11

И.Е. Кабанова

Компенсация за нарушение права на судопроизводство и исполнение судебного акта в разумный срок как проявление принципа судебной защиты нарушенных прав 18

УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННОСТЬЮ

Д.П. Гордеев

Изменение правового статуса товариществ собственников жилья как объединения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. *Окончание* 26

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ

ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

А.О. Алфёров

Приватизация объектов культурного наследия, находящихся в федеральной собственности 40

М.А. Вакула, О.Е. Медведева

Правовое регулирование и оценка эколого-экономической эффективности проектов ликвидации накопленного вреда окружающей среде в Арктической зоне России 43

И.Е. Кузьма

Комплексное и устойчивое развитие территории – новый инвестиционный драйвер или административный барьер? 53

ОЦЕНКА РАЗЛИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ

Ю.В. Козырь

Оценка объектов незавершенного строительства с использованием информации о предпринимательской прибыли 62

Л.Н. Старикова

Пробелы нормативной правовой базы, препятствующие правильному определению страховой стоимости недвижимости 74

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА В СФЕРЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

Ю.А. Умеренко

Споры о приобретении в собственность земельных участков под зданиями, сооружениями 82

ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ

УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННОСТЬЮ

Л.Г. Бокарева

Российская государственность: результаты и риски бюджетной реформы. *Окончание* 96

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ 106

Л.М. Абдуллина. **САМОВОЛЬНЫЕ ПОСТРОЙКИ. СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ.
НОВАЯ РЕДАКЦИЯ СТАТЬИ 222 ГК РФ**

Автором анализируется возможность практического применения новой редакции статьи 222 ГК РФ. Рассматриваются способы защиты в судебном порядке правообладателя земельного участка, на котором расположена самовольная постройка, и лица, возведшего такую постройку. Выявляются противоречия между федеральным и московским законодательством, возникшие в связи с принятием новой редакции указанной статьи. Прогнозируется появление новых сложностей в случае узаконивания самовольных построек в судебном порядке.

L.M. Abdullina. **THE ILLEGAL BUILDINGS. THE KINDS OF DEFENCE IN COURT.
NEW WORDING OF ARTICLE 222 OF CIVIL CODE**

The author analyzes the possibility of practical application of the new version of Article 222 of the Civil Code. Consider ways to protect in court the legal owner of the land plot on which the unauthorized construction, and the person who built this construction. Reveals contradictions between federal and local law arising in connection with the adoption of a new wording of that article. It is predicted the emergence of new complexities in the case of legalizing unauthorized constructions in court.

Ключевые слова: новая редакция статьи 222 ГК РФ, правообладатель земельного участка с самовольной постройкой, признание права собственности на самовольную постройку, постановление правительства Москвы № 819-ПП; the new version of Article 222 of the Civil Code, land owner to unauthorized construction, case law on the recognition of ownership of unauthorized construction, the Moscow government decree № 819-PP

Б.Н. Алейников, И.О. Большаков, В.А. Кустова. **К ВОПРОСУ О ПРИЗНАНИИ ПРАВА
СОБСТВЕННОСТИ НА ГАРАЖ И ХОЗЯЙСТВЕННУЮ ПОСТРОЙКУ**

В статье рассматривается проблема признания права собственности на гаражи и хозяйственные постройки, возведенные гражданами в условиях правопорядка 1960–1980 годов. Анализируются современное законодательство и действовавшие в период строительства объектов, доктрина и судебная практика. На основе собственной адвокатской практики, системного толкования норм материального и процессуального права, характера их судебного применения авторами делается вывод о наличии пробела в законодательстве, несовершенстве судебной практики и формулируются конкретные предложения по совершенствованию законодательства.

B.N. Aleynikov, I.O. Bolshakov, V.A. Kustova. **TO THE QUESTION OF THE RECOGNITION
OF PROPERTY RIGHT ON THE GARAGE AND THE HOUSEHOLD OUTBUILDING**

The article is devoted to the actual problem of recognition of property right on the garages and household outbuildings, which were built by citizens in accordance with 1960–1980 legislation. The authors analyze modern legislation, legislation which acted in the period of construction, judicial practice, doctrine. On the basis of their own law practice, systematical interpretation of the substantive and procedural law, the nature of its judicial application the authors make a conclusion that there is a gap in the legislation and that the judicial practice is insufficient. Some specific suggestions for improvement of legislation and judicial practice are formulated.

Ключевые слова: правопорядок 1960–1980 годов, право собственности на гараж, право на хозяйственную постройку, трансформация земельных отношений, трансформация отношений собственности, правоконстатирующий иск; the rule of law of 1960–1980, the ownership of the garage, the right to economic construction, transformation of land relations, transformation of property relations

И.Е. Кабанова. **КОМПЕНСАЦИЯ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВА НА СУДОПРОИЗВОДСТВО И
ИСПОЛНЕНИЕ СУДЕБНОГО АКТА В РАЗУМНЫЙ СРОК КАК ПРОЯВЛЕНИЕ ПРИНЦИПА
СУДЕБНОЙ ЗАЩИТЫ НАРУШЕННЫХ ПРАВ**

Автор оценивает состояние законодательства и судебную практику по вопросу ответственности публичных субъектов за нарушение права на судопроизводство в разумный срок и обосновывает гражданско-правовую природу компенсации за такое нарушение. Компенсация за нарушение права на судопроизводство в разумный срок и права на исполнение судебного акта в разумный срок выделяется в качестве специфической меры гражданско-правовой ответственности, которая имеет целью возмещение причиненного вреда независимо от наличия или отсутствия вины органов публичной власти.

I.E. Kabanova. **COMPENSATION FOR VIOLATION OF THE RIGHT TO THE JUDICIAL PROCEEDING
WITHIN REASONABLE TIME-FRAMES AS AN ASPECT OF THE PRINCIPLE OF LEGAL DEFENCE**

The author evaluated the state of legislation and jurisprudence on the issue of liability of public entities for violation of right to trial within a reasonable time and settles civil legal nature of compensation for its violation. Compensation for violation of right to trial within a reasonable time and the right to the execution of a judicial act within a reasonable time is allocated as a specific measure of civil liability, which seeks to recover damages, regardless of the presence or absence of fault of the public authorities.

Ключевые слова: компенсация за нарушение права на судопроизводство, право на судопроизводство в разумный срок, понятие «исполнение обязательств в натуре»; compensation for the violation of the right to trial, the right to trial within a reasonable time, the concept «fulfillment of the obligations in kind», the practice of the European Court of Human Rights

Д.П. Гордеев. **ИЗМЕНЕНИЕ ПРАВОВОГО СТАТУСА ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
КАК ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

В статье рассмотрена возможность изменения концептуальных подходов к преобразованию института товарищества собственников жилья посредством формирования сообщества собственников помещений в многоквартирном доме. По мнению автора, это позволит собственникам эффективно управлять общим имуществом в таком доме. Обсуждены варианты введения предложенных автором изменений при всех способах управления многоквартирным домом.

D.P. Gordeev. **CHANGES IN LEGAL STATUS HOMEOWNERS AS THE UNION OF OWNERS OF RESIDENTIAL AND COMMERCIAL PREMISES IN THE APARTMENT HOUSE**

The article considers the possibility of changing the conceptual approach to the transformation of homeowners institution by forming a community of owners of premises in an apartment building. According to the author, it will allow the owners to manage the common property in such a house. Discussed options for the introduction of the changes proposed by the author in all the apartment building management methods.

Ключевые слова: управление многоквартирным домом, объединение собственников помещений, товарищество собственников жилья, институт ТСЖ, создание ТСЖ, институт коллективного собственника; management of the apartment building, the union of property owners, homeowners, condominiums Institute, the creation of condominiums, the institution of collective ownership

A.O. Алфёров. **ПРИВАТИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, НАХОДЯЩИХСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Автор статьи анализирует федеральное законодательство в области приватизации объектов культурного наследия, находящихся в федеральной собственности, выявляет проблемные аспекты. Рассматривает перспективы массовой приватизации объектов культурного наследия после устранения существующих препятствий.

A.O. Alferov. **PRIVATIZATION OF OBJECTS OF CULTURAL HERITAGE, THE FEDERALLY OWNED**
The author analyzes the federal legislation on the privatization of cultural heritage, the federally owned, identified problematic aspects. Prospects of mass privatization of cultural heritage after the removal of existing obstacles.

Ключевые слова: объект культурного наследия, ОКН, приватизация ОКН, вовлечение в гражданский оборот ОКН; object of cultural heritage, the privatization of cultural heritage, involvement in the civil circulation of cultural heritage

M.A. Вакула, О.Е. Медведева. **ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ОЦЕНКА ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТОВ ЛИКВИДАЦИИ НАКОПЛЕННОГО ВРЕДА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЕ В АРКТИЧЕСКОЙ ЗОНЕ РОССИИ**

Авторы анализируют современное правовое регулирование охраны окружающей среды в Арктической зоне России, выявляют его основные недостатки. Предлагают правовые технологии по их устранению посредством учета публичных экологических интересов в инвестиционном процессе и экономический инструмент обоснования государственных инвестиций в проекты ликвидации прошлого экологического ущерба на основе оценки эколого-экономической эффективности таких проектов. Приводят пример применения предложенной методики.

M.A. Vakula, O.E. Medvedeva. **THE LEGAL REGULATION AND THE ECONOMIC EVALUATION OF THE PROJECTIONS OF ELIMINATION OF ACCUMULATED DAMAGE T IN THE RUSSIA ARCTIC ZONE**
The authors analyze the current legal regulation of environmental protection in the Arctic zone of Russia, identify its main drawbacks. Proposed legal technology to eliminate them by taking into account public environmental interests in the investment process and the economic justification tool of public investment projects in the abandonment of past environmental damage, based on assessment of environmental and economic benefits of such projects. Provides examples of calculations and application of the proposed method.

Ключевые слова: Стратегия защиты окружающей среды Арктики, специфика Арктической зоны, накопленный экологический ущерб, трансформация отношений собственности, публичные экологические интересы, эколого-экономическая эффективность; Environmental Protection Strategy of the Arctic, the specificity of the Arctic zone, the accumulated environmental damage, the transformation of property relations, public environmental interests, ecological and economic efficiency

I.E. Кузьма. **КОМПЛЕКСНОЕ И УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ – НОВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДРАЙВЕР ИЛИ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ БАРЬЕР?**

Автор рассматривает практику применения договоров развития застроенных территорий как эффективного механизма для решения задач по расселению из ветхого и аварийного жилья, выявляет проблемы, возникающие при реализации таких договоров, предлагает способы законодательного решения. Анализирует Закон № 373-ФЗ, в котором вводится новое понятие «комплексное и устойчивое развитие территории». Прогнозирует возможность появления трудностей при реализации новых механизмов государственно-частного партнерства вследствие недостаточной проработки ряда норм этого закона.

I.E. Kuz'ma. **INTEGRATED AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT AREA – NEW INVESTMENT DRIVER OR ADMINISTRATIVE BARRIER?**

The author examines the practice of development contracts built-up areas as an effective mechanism to solve the problems of resettlement of old and dilapidated housing, identifies problems arising from the implementation of such agreements, offers ways to legislative solutions. Analyzes Law № 373, which introduces a new concept of «integrated and sustainable development of the territory». It predicts the possibility of difficulties in the implementation of new mechanisms of public-private partnerships as a result of insufficient study of a number of norms of the law.

Ключевые слова: договор развития застроенных территорий, РЗТ, расселение из ветхого жилья, Закон № 373-ФЗ, понятие «комплексное и устойчивое развитие территории», государственно-частное партнерство в градостроительстве; Treaty of built-up areas, resettlement of dilapidated housing, the Law № 373, the concept of «integrated and sustainable development of the territory», public-private partnership in the field of urban development

Ю.В. Козырь. **ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ИНФОРМАЦИИ О ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ПРИБЫЛИ**

В статье анализируется специфика применения в оценочных расчетах величины предпринимательской прибыли (ПП) (предпринимательского стимула) для оценки объектов незавершенного строительства. Показы-

вается, что поскольку величина предпринимательской прибыли критически зависит от способа ее расчета, реализация затратного подхода с использованием величины ПП, полученной извне, возможна лишь в случае применения в отношении объекта оценки расчетной схемы, аналогичной той, в рамках которой было получено значение ПП, используемое для последующих расчетов.

Yu. V. Kozyr'. EVALUATION OF ASSETS UNDER CONSTRUCTION USING INFORMATION ON BUSINESS PROFITS

The article analyzes the specific character used in the calculation of estimated value of business profits (BP) of the undertaking (stimulus) for the evaluation of assets under construction. It is shown that as the value of the business profits is critically dependent on the method of its calculation, the implementation cost approach using the value PP received from the outside, is only possible in the case of application to an object estimation calculation scheme similar to the one in which the value of BP was obtained to be used for subsequent calculations.

Ключевые слова: величина предпринимательской прибыли, ПП, расчет ПП, оценка объекта незавершенного строительства, цена реализации объекта, дискретный транш, предпринимательский стимул, доходность инвестирования; the value of business profits, calculation of business profits, assessment of unfinished construction, sales price of the object, discrete tranche, entrepreneurial incentive, investment return

Л.Н. Старикова. ПРОБЕЛЫ НОРМАТИВНОЙ ПРАВОВОЙ БАЗЫ, ПРЕПЯТСТВУЮЩИЕ ПРАВИЛЬНОМУ ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТРАХОВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Автор анализирует подходы к определению и расчету страховой стоимости недвижимости в законодательстве, регулирующем организацию страхового дела, оценочную деятельность и деятельность обществ с ограниченной ответственностью. Раскрывает нормативное содержание понятия «действительная стоимость», выявляет противоречия при ее отождествлении с «рыночной стоимостью» и другими видами стоимости, а также проблемы, возникающие при определении страховой стоимости, вследствие наличия законодательных пробелов.

L.N. Starikova. GAPS IN NORMATIVE LEGAL BASE, PREVENTS THE DETERMINING INSURANCE PROPERTY VALUE

The author analyzes the approaches to the definition and calculation of the cost of property insurance in the legislation governing the organization of insurance business, evaluation activities and those of limited liability companies. Expands the normative content of the concept of «actual value», reveals contradictions in its identification with the «market value» and the value of other kinds. Defined problems in determining the insurance cost due to the presence of legislative omission.

Ключевые слова: законодательство о страховой деятельности, определение страховой стоимости недвижимости, действительная стоимость, страховая стоимость, прямой убыток, косвенный убыток; legislation on insurance activity, the definition of an insurance value of real estate, the notion of «actual value», the notion of «insurance value», direct loss, consequential loss

Ю.А. Умеренко. СПОРЫ О ПРИОБРЕТЕНИИ В СОБСТВЕННОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЗДАНИЯМИ, СООРУЖЕНИЯМИ

В статье рассматриваются проблемы, возникающие при разрешении споров, связанных с приобретением в собственность земельных участков под зданиями, сооружениями. Проводятся анализ и обобщение судебной практики. Автор дает практические рекомендации, подчеркивает, что залогом правильного и своевременного рассмотрения спора о приобретении в собственность земельных участков и восстановления нарушенных прав в земельных отношениях являются четкое выполнение этих рекомендаций и учет правовых позиций судов.

U.A. Umerenko. DISPUTES ON ACQUISITION IN PROPERTY OF THE LAND PLOTS UNDER BUILDINGS, CONSTRUCTIONS

The article deals with the problems arising from the settlement of disputes related to the acquisition of land plots under buildings, structures. Analysis and generalization of judicial practice. The author gives practical recommendations, emphasizes that the key to proper and timely consideration of the dispute on the acquisition of land plots and the restoration of violated rights in land relations are a clear implementation of these recommendations and taking into account the legal position of court.

Ключевые слова: спор о приобретении земельного участка, реализация прав на земельные участки, срок резервирования земель, фактическое землепользование, фактический землепользователь, ограничение оборотоспособности земельных участков; dispute about land acquisition, implementation of land rights, the period of reservation land, actual use of land, actual land user, restriction turnover land

Л.Г. Бокарева. РОССИЙСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННОСТЬ: РЕЗУЛЬТАТЫ И РИСКИ БЮДЖЕТНОЙ РЕФОРМЫ

Автором рассматриваются проблемы системы государственного управления и глобальные последствия проведения бюджетной реформы, выявляются риски, связанные с обеспечением эффективности расходования бюджетных средств в условиях реформирования и предлагаются направления решения выявленных проблем.

L.G. Bokareva. RUSSIAN STATEHOOD: RESULTS AND RISKS OF BUDGET REFORM

The author considers the problems of public administration and global consequences of budgetary reform, identifies the risks associated with ensuring the efficiency of budget spending in the conditions of reforming and suggests ways of solving the problems identified.

Ключевые слова: бюджетная реформа, реформа государственных учреждений, субсидии на выполнение государственного задания, стандартизация государственных услуг, бюджетные программы; budget reform, reform of public institutions, subsidies for the implementation of public tasks, standardization of public services, of the program budget