

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

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

*Главный административный  
редактор*

**В.Д. Новокрещенных**

*Редактор и 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),  
«SciUp» – [sciup.org](http://sciup.org)  
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*

доктор экономических наук, профессор, член-корреспондент РАН, руководитель научного направления мезоэкономика, микроэкономика, корпоративная экономика Центрального экономико-математического института Российской академии наук, научный руководитель кафедры системного анализа в экономике Финансового университета при Правительстве РФ, заведующий кафедрой институциональной экономики Государственного университета управления

**Габов А.В.**  
*заместитель  
председателя*

доктор юридических наук, член-корреспондент Российской академии наук, заслуженный юрист Российской Федерации, главный научный сотрудник, и. о. заведующего сектором гражданского и предпринимательского права Института государства и права Российской академии наук

**Баранов В.В.**

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

**Волков Г.А.**

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

**Землякова Г.Л.**

доктор юридических наук, доцент, ведущий научный сотрудник Института государства и права РАН

**Косорукова И.В.**

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

**Козырь Ю.В.**

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

**Медведева О.Е.**

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

**Ноздрачев А.Ф.**

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

**Орлова Е.Р.**

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

**Поветкина Н.А.**

доктор юридических наук, профессор, заведующая отделом финансового, налогового и бюджетного законодательства, заведующая кафедрой публичного права Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ

**Ручкина Г.Ф.**

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

**Ситдикова Р.И.**

доктор юридических наук, профессор кафедры предпринимательского и энергетического права Казанского (Приволжского) федерального университета, член научно-консультативных советов ВС Республики Татарстан и Суда по интеллектуальным правам РФ

**Стерник С.Г.**

доктор экономических наук, профессор, ведущий научный сотрудник Института народнохозяйственного прогнозирования РАН, профессор Финансового университета при Правительстве РФ, профессор Московского государственного строительного университета

**Устюкова В.В.**

доктор юридических наук, профессор, главный научный сотрудник, исполняющий обязанности заведующего сектором экологического, земельного и аграрного права Института государства и права РАН, доктор экономических наук, профессор, заместитель научного руководителя Финансового университета при Правительстве РФ, заслуженный экономист РФ

**Федотова М.А.**

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

**Хлопцов Д.М.**

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****РЕГИОНАЛЬНАЯ И ОТРАСЛЕВАЯ ЭКОНОМИКА****ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ ХОЗЯЙСТВОМ****Ю.В. Вертакова, Д.В. Енацкая**Некоторые проблемы оценки кадастровой стоимости объектов  
недвижимости с учетом специфики применения статьи 378.2  
Налогового кодекса Российской Федерации ..... 9**Г.Б. Клейнер, М.А. Рыбачук, В.А. Карпинская**Многоуровневый комплекс моделей стратегического  
планирования станкоинструментальной отрасли ..... 22**ФИНАНСЫ****ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ****О.В. Мандрощенко**Налоговое стимулирование предприятий высокотехнологичного  
сектора экономики: проблемы и решения ..... 32**К.А. Пономарева**О направлениях совершенствования правил налогообложения  
недвижимого имущества физических лиц ..... 39**И.В. Балынин, А.В. Рагозин, Ю.В. Грызенкова**Предпосылки и последствия введения налога  
с оборота: социально-экономический аспект ..... 46**Ю.В. Грызенкова, А.Г. Семенюк, А.А. Цыганов, А.Д. Языков**Альтернативы государственной пенсии как варианты  
повышения уровня пенсионного обеспечения в России ..... 52**ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫЕ (ГОСУДАРСТВЕННО-ПРАВОВЫЕ) НАУКИ****ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО****Д.В. Баранова, А.О. Белоусов, В.А. Павлова**Алгоритм оценки рационального использования  
земель сельскохозяйственного назначения ..... 60**Н.Р. Скакодуб**Мастер-план как непоименованный инструмент  
градостроительного планирования ..... 67**ЧАСТНО-ПРАВОВЫЕ (ЦИВИЛИСТИЧЕСКИЕ) НАУКИ****ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО****Т.В. Белова**Пределы и ограничения права собственности  
иностранцев на земельные участки ..... 75**А.В. Ефимов**Гибридное (мезонинное) финансирование юридических  
лиц: вопросы правового регулирования ..... 89**Е.В. Михайлова**Защита прав субъектов спорных гражданских правоотношений  
в сфере оборота недвижимого имущества ..... 103**К.Г. Сварчевский, А.Л. Саченко**Проблемы правовой квалификации цифрового рубля как  
объекта гражданско-правовых отношений: соотношение  
частноправового и публично-правового регулирования ..... 109

**Ю.В. Вертакова, Д.В. Енацкая. НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ СПЕЦИФИКИ ПРИМЕНЕНИЯ СТАТЬИ 378.2 НАЛОГОВОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Авторы рассматривают проблему, возникающую при налогообложении коммерческих объектов недвижимости в ходе применения статьи 378.2 НК РФ. Анализируют применение нормативных правовых актов, формулирующих критерии формирования перечня таких объектов. На практических примерах показывают, что отсутствие как законодательно закрепленных критериев для определения вида фактического использования и назначения объектов капитального строительства, так и перечня таких видов негативно сказывается на экономическом положении организаций и предпринимателей – собственников таких объектов. Предлагают систему мероприятий для решения выявленных проблем.

**SOME PROBLEMS OF ASSESSING THE CADASTRAL VALUE OF REAL ESTATE, TAKING INTO ACCOUNT THE SPECIFIC APPLICATION OF ARTICLE 378.2. TAX CODE OF THE RUSSIAN FEDERATION**

*Julia V. Vertakova, doctor of economics, professor, professor of the department of Management and information technologies of the Kursk branch of the Financial university, head of the Expert analytical center Intelligent solutions (Kursk)*

*Dina V. Enatskaya, graduate student at Southwestern state university, forensic expert in the field of property and business, privately practicing appraiser valuation (Kursk)*

The authors examine the problem arising in the taxation of commercial real estate objects in the course of applying Article 378.2 of the Tax Code of the Russian Federation. They analyze the application of regulatory legal acts that formulate the criteria for forming a list of such objects. Using practical examples, they show that the absence of both legislatively established criteria for determining the type of actual use and purpose of capital construction objects and a list of such types negatively affects the economic situation of organizations and entrepreneurs – owners of such objects. They propose a system of measures to solve the identified problems.

**Ключевые слова:** кадастровая стоимость коммерческих объектов недвижимости, критерии формирования перечня коммерческих объектов недвижимости, виды использования объектов капитального строительства, специфика применения статьи 378.2 Налогового кодекса, определение функционального назначения объектов капитального строительства; cadastral value of commercial real estate objects, criteria for forming a list of commercial real estate objects, types of use of capital construction objects, specifics of application of Article 378.2 of the Tax Code, determination of the functional purpose of capital construction objects

**Г.Б. Клейнер, М.А. Рыбачук, В.А. Карпинская. МНОГОУРОВНЕВЫЙ КОМПЛЕКС МОДЕЛЕЙ СТРАТЕГИЧЕСКОГО ПЛАНИРОВАНИЯ СТАНКОИНСТРУМЕНТАЛЬНОЙ ОТРАСЛИ**

В статье рассматривается разработанный авторами многоуровневый комплекс компьютерно-математических моделей, которые могут применяться при формировании и реализации среднесрочной стратегии развития станкоинструментальной отрасли. В комплексе находят отражение пять уровней описания состояния отрасли: миниэкономический (внутрифирменные процессы), микроэкономический (функционирование предприятий и организаций отрасли), мезоэкономический (функционирование отрасли как системы), макроэкономический (взаимодействие отрасли с другими подразделениями экономики), мегаэкономический (учет межстрановых взаимодействий).

**MULTI-LEVEL COMPLEX OF MODELS OF STRATEGIC PLANNING OF MACHINE TOOL INDUSTRY**

*George B. Kleiner, corresponding member of the Russian academy of sciences, head of the research department Mesoeconomics, microeconomics, corporate economics of the Central economics and mathematics institute of the Russian academy of sciences, leading analyst of the department of analysis and forecasting of technologies of the University STANKIN (Moscow)*

*Maxim A. Rybachuk, candidate of economic sciences, leading researcher of the Central economics and mathematics institute of the Russian academy of sciences, leading analyst of the department of analysis and forecasting of technologies of the University STANKIN (Moscow)*

*Venera A. Karpinskaya, senior researcher of the Central economics and mathematics institute of the Russian academy of sciences (Moscow)*

The article examines a multi-level complex of computer-mathematical models developed by the authors, which can be used in the formation and implementation of a medium-term strategy for the development of the machine tool industry. The complex reflects five levels of describing the state of the industry: mini-

economic (intra-company processes), microeconomic (functioning of enterprises and organizations of the industry), mesoeconomic (functioning of the industry as a system), macroeconomic (interaction of the industry with other divisions of the economy), mega-economic (accounting for intercountry interactions).

**Ключевые слова:** многоуровневый комплекс моделей стратегического планирования, комплекс компьютерно-математических моделей для станкоинструментальной отрасли, моделирование взаимодействия станкоинструментальной отрасли с другими подсистемами, модели принятия стратегических решений на предприятиях; multi-level complex of strategic planning models, complex of computer-mathematical models for the machine tool industry, modeling of interaction of the machine tool industry with other subsystems, models of strategic decision-making at enterprises

*О.В. Мандрощенко.* **НАЛОГОВОЕ СТИМУЛИРОВАНИЕ ПРЕДПРИЯТИЙ  
ВЫСОКОТЕХНОЛОГИЧНОГО СЕКТОРА ЭКОНОМИКИ: ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ**

Автором рассматриваются инструменты налогового стимулирования в авиационной и радиоэлектронной промышленности. Анализируются особенности обложения налогом на добавленную стоимость, налогом на прибыль организаций и единым налогом при упрощенной системе налогообложения. Выявляются пробелы законодательства и предлагаются направления развития инструментов налогового стимулирования в высокотехнологичных отраслях экономики.

**TAX INCENTIVES FOR THE HIGH-TECH SECTOR OF THE ECONOMY:  
PROBLEMS AND SOLUTIONS**

*Olga V. Mandroshchenko, doctor of economics, professor of the Department of taxes and tax administration, Faculty of taxes, audit and business analysis, Financial university under the Government of the Russian Federation (Moscow)*

The author examines tax incentive instruments in the aviation and radio-electronic industries. The features of taxation by value-added tax, corporate income tax and single tax under the simplified taxation system are analyzed. Gaps in legislation are identified and directions for the development of tax incentive instruments in high-tech sectors of the economy are proposed.

**Ключевые слова:** упрощенная система налогообложения высокотехнологичных предприятий, налог на прибыль организаций авиационной и радиоэлектронной промышленности, налогообложение в высокотехнологичном секторе экономики; simplified taxation system for high-tech enterprises, tax on profits of organizations in the aviation and radio-electronic industries, taxation in the high-tech sector of the economy

*К.А. Пономарева.* **О НАПРАВЛЕНИЯХ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРАВИЛ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

Автор рассматривает проблемные вопросы, возникающие в ходе налогообложения недвижимого имущества физических лиц. Анализирует зарубежные модели исчисления такой налоговой базы. Отмечает, что некоторые элементы российской модели соответствуют лучшим мировым практикам, и предлагает направления по совершенствованию налогового законодательства в этой области.

**ON THE DIRECTIONS OF IMPROVING THE RULES OF PROPERTY TAXATION OF INDIVIDUALS**

*Karina A. Ponomareva, doctor of law, associate professor, leading academic researcher at the Center of tax policy, Financial research institute of the Ministry of finance of the Russian Federation, professor of the department of legal support of the market economy of the Higher school of law, Russian academy of national economy and public administration under the President of the Russian Federation (Moscow)*

The author examines problematic issues arising in the course of taxation of real estate of individuals. Analyzes foreign models of calculating such a tax base. Notes that some elements of the Russian model correspond to the best world practices, and suggests directions for improving tax legislation in this area.

**Ключевые слова:** налогообложение недвижимого имущества физических лиц, налогообложение имущества по кадастровой стоимости, модели исчисления налоговой базы по налогу на имущество физических лиц, уплата налога на имущество физических лиц несовершеннолетними; taxation of real estate of individuals, taxation of property based on cadastral value, models for calculating the tax base for property tax of individuals, payment of property tax of individuals by minors

*И.В. Балынин, А.В. Рагозин, Ю.В. Грызенкова.* **ПРЕДПОСЫЛКИ И ПОСЛЕДСТВИЯ ВВЕДЕНИЯ  
НАЛОГА С ОБОРОТА: СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АСПЕКТ**

Авторы рассматривают вероятность замены нескольких существующих налогов одним налогом



с оборота, например, посредством обложения им финансовых операций юридических или физических лиц. Предлагают три сценарных варианта реализации этой идеи и указывают на возможность введения отраслевой дифференциации ставки налога как это, например, практиковалось в СССР. Полагают, что такие новации будут иметь позитивные не только экономические, но и социальные эффекты.

#### PREREQUISITES AND CONSEQUENCES OF THE INTRODUCTION OF TURNOVER TAX: SOCIO-ECONOMIC PERSPECTIVE

**Igor V. Balynin**, candidate of economic sciences, associate professor, associate professor of the department of public finance, Faculty of finance, Financial university under the Government of the Russian Federation (Moscow)

**Andrey V. Ragozin**, candidate of medical sciences, director of the Center for problems of organization, financing and interterritorial relations in healthcare, Institute of regional economics and interbudgetary relations (Moscow)

**Julia V. Gryzenkova**, candidate of economic sciences, associate professor, senior researcher department of mortgage housing lending and financial instruments of the real estate market, Faculty of finance, Financial university under the Government of the Russian Federation (Moscow)

The authors consider the possibility of replacing several existing taxes with a single turnover tax, for example, by imposing it on financial transactions of legal entities or individuals. They offer three scenarios for implementing this idea and point to the possibility of introducing industry-specific differentiation of the tax rate, as was practiced in the USSR. They believe that such innovations will have positive economic and social effects.

**Ключевые слова:** налог с оборота, налогообложение финансовых операций, детенизация экономики, налогообложение прибыли, налогообложение доходов, отраслевая дифференциация ставки налога; turnover tax, taxation of financial transactions, de-shadowing of the economy, taxation of profits, taxation of income, sectoral differentiation of tax rates

#### Ю.В. Грызенкова, А.Г. Семенюк, А.А. Цыганов, А.Д. Языков. АЛЬТЕРНАТИВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПЕНСИИ КАК ВАРИАНТЫ ПОВЫШЕНИЯ УРОВНЯ ПЕНСИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ В РОССИИ

Авторы анализируют пенсионные интересы и ожидания жителей России по результатам социологических опросов, проведенных в 2007–2023 годах. Определяют размер дополнительных выплат для формирования желаемой гражданами справедливой пенсии в совокупности с государственной. Рассматривают эффективность и причины непопулярности различных инструментов получения дополнительного дохода в пенсионном возрасте – негосударственная пенсия, сдача недвижимости в аренду, обратная ипотека и рента. Предлагают направления повышения эффективности обратного ипотечного кредитования для достойного пенсионного обеспечения, которые могут быть учтены при корректировке государственной жилищной и социальной политики.

#### ALTERNATIVE STATE PENSION OPTIONS FOR INCREASING THE LEVEL OF PENSION PROVISION FOR RESIDENTS OF RUSSIA

**Julia V. Gryzenkova**, PhD in economics, leading researcher, department of housing mortgage lending and financial instruments of the real estate market, Financial university under the Government of the Russian Federation (Moscow)

**Andrey G. Semenyuk**, Ph.D in economics, leading researcher at the Institute of financial research, Financial university under the Government of the Russian Federation (Moscow)

**Alexander A. Tsyganov**, doctor of economics, professor, head of the department of insurance and social economics, Financial university under the Government of the Russian Federation (Moscow)

**Andrey D. Yazykov**, PhD in economics, leading researcher, department of housing mortgage lending and financial instruments of the real estate market, Financial university under the Government of the Russian Federation (Moscow)

The authors analyze the pension interests and expectations of Russian residents based on the results of sociological surveys conducted in 2007–2023. They determine the amount of additional payments to form a fair pension desired by citizens in conjunction with the state pension. They consider the effectiveness and reasons for the unpopularity of various instruments for obtaining additional income at retirement age – non-state pensions, renting out real estate, reverse mortgages and annuities. They suggest ways to improve the effectiveness of reverse mortgage lending for decent pension provision, which can be taken into account when adjusting state housing and social policies.

**Ключевые слова:** пенсионные ожидания, достаточная величина пенсии, оценка справедливого

размера пенсии, негосударственная пенсия, обратная ипотека; pension expectations, adequate pension amount, assessment of fair pension amount, non-state pension, reverse mortgage

*Д.В. Баранова, А.О. Белоусов, В.А. Павлова.* **АЛГОРИТМ ОЦЕНКИ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

В статье с учетом прогнозных данных об изменении площадей земель сельскохозяйственного назначения рассматриваются проблемы, препятствующие инновационной оптимизации потенциала сельского хозяйства России. Для выявления рационально и нерационально использующих свои земли хозяйствующих субъектов и последующей разработки мероприятий, направленных на рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения, авторами предложен алгоритм оценки рационального использования таких земель в геоинформационной системе QGIS. Апробация разработанного алгоритма успешно прошла на территории Новгородской области.

**AN ALGORITHM FOR ASSESSING THE RATIONAL USE OF AGRICULTURAL LAND**

*Daria V. Baranova, candidate of technical sciences, assistant of the department of land management, St. Petersburg state agrarian university (St. Petersburg)*

*Artem O. Belousov, candidate of technical sciences, assistant of the department of land management, St. Petersburg state agrarian university (St. Petersburg)*

*Victoriia A. Pavlova, doctor of economics, associate professor, head of the department of land management, St. Petersburg state agrarian university (St. Petersburg)*

The article, taking into account the forecast data on changes in the area of agricultural land, examines the problems that hinder the innovative optimization of the potential of agriculture in Russia. In order to identify economic entities that use their lands rationally and irrationally and to subsequently develop measures aimed at the rational use of agricultural lands, the authors propose an algorithm for assessing the rational use of such lands in the QGIS geoinformation system. The developed algorithm was successfully tested in the Novgorod Region.

**Ключевые слова:** оптимизация потенциала сельского хозяйства России, прогнозные данные о состоянии земель сельскохозяйственного назначения, интегральная оценка рационального использования земель, геоинформационная система QGIS; optimization of the potential of agriculture in Russia, forecast data on the state of agricultural lands, integrated assessment of rational use of lands, QGIS geoinformation system

*Н.Р. Скакодуб.* **МАСТЕР-ПЛАН КАК НЕПОИМЕНОВАННЫЙ ИНСТРУМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

Автор исследует процесс формирования правовых механизмов градостроительного планирования и развития территорий. Анализирует, какое место занимает мастер-план в системе современного законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации. Приходит к выводу о том, что однозначно ответить на этот вопрос невозможно, поскольку действующая структура документов по территориальному планированию представляет собой сложную и запутанную систему. Вносит предложение законодательно закрепить понятие «мастер-план», что будет способствовать созданию более благоприятных условий для реализации программ пространственного развития.

**MASTERPLAN AS AN UNNAMED URBAN PLANNING TOOL**

*Nikita R. Skakodub, PhD student of the department of environmental and land law of the faculty of law at Lomonosov Moscow state university, deputy head of the department of normative and methodological support of the Legal department at National association of builders (Moscow)*

The author examines the process of forming legal mechanisms of urban planning and territorial development. Analyzes the place of the master plan in the system of modern legislation on urban development activities of the Russian Federation. Comes to the conclusion that it is impossible to answer this question unambiguously, since the current structure of documents on territorial planning is a complex and confusing system. Makes a proposal to legislatively enshrine the concept of «master plan», which will contribute to the creation of more favorable conditions for the implementation of spatial development programs.

**Ключевые слова:** мастер-планирование как механизм градостроительного проектирования, правовые механизмы градостроительного планирования и развития территорий, гармонизация института территориального планирования с градостроительным зонированием, легитимизация понятия мастер-план; master planning as a mechanism for urban planning, legal mechanisms for urban planning

and territorial development, harmonization of the institution of territorial planning with urban zoning, legitimization of the concept of a master plan

*Т.В. Белова.* **ПРЕДЕЛЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ИНОСТРАННЫХ ГРАЖДАН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

В статье рассматриваются права собственности иностранных граждан на земельные участки, пределы права собственности этих граждан на ограниченные в обороте участки. Автор анализирует вопросы, возникающие при реализации принципа единства такого земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости, а также способы отчуждения ограниченных в обороте земельных участков, принадлежащих на праве собственности иностранным гражданам. Приходит к выводу об отсутствии единства в определении процедуры принудительного отчуждения земельного участка у иностранцев и о необходимости внесения изменений в законодательство для унификации правоприменительной практики.

**CROSS-SECTORAL APPROACH IN THE STUDY OF THE OWNERSHIP OF FOREIGN CITIZENS ON LAND PLOTS**

*Tatyana V. Belova, candidate of legal sciences, associate professor, head of the department of business law, Russian state university for the humanities (Moscow)*

The article examines the property rights of foreign citizens to land plots, the limits of the property rights of these citizens to plots of land with limited circulation. The author analyzes the issues arising in the implementation of the principle of the unity of such a land plot and the real estate located on it, as well as the methods of alienation of land plots with limited circulation owned by foreign citizens. Comes to the conclusion that there is no unity in determining the procedure for the forced alienation of a land plot from foreigners and that it is necessary to amend the legislation to unify law enforcement practice.

**Ключевые слова:** права собственности иностранных граждан на земельные участки, отчуждение ограниченных в обороте земельных участков, земли приграничных территорий, принудительное отчуждение земельного участка у иностранцев; property rights of foreign citizens to land plots, alienation of land plots with limited circulation, lands of border territories, forced alienation of land plots from foreigners

*А.В. Ефимов.* **ГИБРИДНОЕ (МЕЗОНИННОЕ) ФИНАНСИРОВАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ: ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**

В статье рассматриваются инструменты гибридного финансирования как альтернативы долевого и долгового финансированию. Анализируются правовое положение инвесторов (юридических лиц), привлекающих инвестиции с использованием гибридных инструментов, соотношение гибридных инвесторов и традиционных кредиторов. Автор делает вывод о том, что развитие правового регулирования гибридного финансирования предполагает более тщательную балансировку прав и интересов гибридных кредиторов, участников и кредиторов по долговым обязательствам.

**HYBRID (MEZZANINE) FINANCING OF LEGAL ENTITIES: ISSUES OF LEGAL REGULATION**

*Anatoly V. Efimov, PhD in law, associate professor of the department of business and corporate law, Russian state university of justice (Moscow)*

The article examines hybrid financing instruments as alternatives to equity and debt financing. It analyzes the legal status of investors (legal entities) attracting investments using hybrid instruments, the ratio of hybrid investors and traditional creditors. The author concludes that the development of legal regulation of hybrid financing requires a more careful balancing of the rights and interests of hybrid creditors, participants and creditors under debt obligations.

**Ключевые слова:** долевое и долговое финансирование, инструменты гибридного финансирования, мезонинное финансирование, преимущества и недостатки гибридного финансирования, квазикорпоративный договор, конвертируемые облигации, конвертируемый заем, трансформация долга в капитал; equity and debt financing, hybrid financing instruments, mezzanine financing, advantages and disadvantages of hybrid financing, quasi-corporate agreement, convertible bonds, convertible loan, debt-to-equity transformation

*Е.В. Михайлова.* **ЗАЩИТА ПРАВ СУБЪЕКТОВ СПОРНЫХ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

В статье рассматриваются способы охраны прав и законных интересов субъектов в области оборота недвижимого имущества. Автором показано, что в этой сфере используются нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью и государственная регистрация права. Доказано, что ре-

гистрация права не может служить доказательством действительности сделки. Предложено закрепить обязательную нотариальную форму для сделок с недвижимостью и расширить функции прокурора в части защиты прав граждан в области недвижимости. Сделан вывод о том, что третейские суды (арбитраж) вправе рассматривать такие споры.

#### PROTECTION OF THE RIGHTS OF SUBJECTS OF CONTROVERSIAL CIVIL LEGAL RELATIONS IN THE FIELD OF REAL ESTATE TURNOVER

**Ekaterina V. Mikhailova**, doctor of law, associate professor, chief researcher, acting head of the procedural law sector of the Institute of state and law of the Russian academy of sciences (Moscow)

The article examines the methods of protecting the rights and legitimate interests of entities in the field of real estate turnover. The author shows that notarial certification of real estate transactions and state registration of rights are used in this area. It is proven that registration of rights cannot serve as evidence of the validity of the transaction. It is proposed to establish a mandatory notarial form for real estate transactions and expand the functions of the prosecutor in terms of protecting the rights of citizens in the field of real estate. It is concluded that arbitration courts (arbitration) have the right to consider such disputes.

**Ключевые слова:** охрана и защита частных прав в сфере недвижимости, нотариальное удостоверение сделки, исковое производство как форма защиты частных прав, приказное производство, функции прокурора в сфере обеспечения жилищных прав, право третейских судов рассматривать споры о недвижимости; protection and defence of private rights in the sphere of real estate, notarial certification of a transaction, litigation as a form of protection of private rights, writ proceedings, functions of the prosecutor in the sphere of ensuring housing rights, the right of arbitration courts to consider disputes over real estate

#### К.Г. Сварчевский, А.Л. Саченко. ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОЙ КВАЛИФИКАЦИИ ЦИФРОВОГО РУБЛЯ КАК ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ: СООТНОШЕНИЕ ЧАСТНО-ПРАВОВОГО И ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Авторы рассматривают проблемы, связанные с правовым режимом цифрового рубля как объекта гражданских правоотношений. Приходят к выводу о том, что имеет место неоднозначный подход к пониманию цифрового рубля как объекта правового регулирования с позиций частного-правового и публично-правового законодательства. Для устранения возможных проблем правовой квалификации режима цифрового рубля предлагают воспринимать денежные средства, включая цифровые деньги, как самостоятельные объекты гражданских прав.

#### PROBLEMS OF LEGAL QUALIFICATION OF THE DIGITAL ROUBLE AS AN OBJECT OF CIVIL LAW RELATIONS: CORRELATION OF PRIVATE-LAW AND PUBLIC-LAW REGULATION

**Konstantin G. Svarchevsky**, candidate of law, associate professor, head of the department of civil law, North-West branch of the Russian state university of justice (St. Petersburg)

**Alexey L. Sachenko**, candidate of law, associate professor, associate professor of the department of civil law, North-West branch of the Russian state university of justice (St. Petersburg)

The authors examine the problems associated with the legal regime of the digital ruble as an object of civil legal relations. They come to the conclusion that there is an ambiguous approach to understanding the digital ruble as an object of legal regulation from the standpoint of private and public law legislation. To eliminate possible problems in the legal qualification of the digital ruble regime, they propose to perceive monetary funds, including digital money, as independent objects of civil rights.

**Ключевые слова:** правовой режим цифрового рубля, цифровой рубль как объект гражданских правоотношений, правовое регулирование цифрового рубля, цифровые денежные средства как самостоятельные объекты гражданских прав; legal regime of the digital ruble, digital ruble as an object of civil legal relations, legal regulation of the digital ruble, digital money as independent objects of civil rights