

*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,

**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, про-  
фессор, доктор экономических наук, заслуженный работник  
высшей школы Российской Федерации

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 административного  
права Волгоградского филиала Российской академии народ-  
ного хозяйства и государственной службы, профессор, док-  
тор 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  
юридического факультета Московского государственного  
университета имени М.В. Ломоносова, доцент, доктор юри-  
дических 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 гражданского и предпринимательского  
права Казанского (Приволжского) федерального универси-  
тета, заведующая Татарским отделением кафедры ЮНЕСКО  
по интеллектуальной собственности, эксперт Комитета Со-  
вета Федерации по правовым и судебным вопросам, доктор  
юридических наук

заведующий кафедрой общей и прикладной экономики На-  
ционального 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», заслужи-  
женный 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

## ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

## ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

**В.А. Кондратьев**

Опыт субъектов предпринимательской деятельности как критерий определения победителя торгов в форме конкурса ..... 6

**Т.С. Краснова**

Зона прохода и проезда как сервитутный тип ограничения (обременения) права собственности на недвижимое имущество ..... 13

**А.И. Бутовецкий**

Коллективное садоводство, огородничество и дачное хозяйство: есть ли альтернатива юридическому лицу? ..... 23

## СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА В СФЕРЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

**М.В. Рудов**

Правовое значение определения характера ненормативных правовых актов для обеспечения эффективной защиты гражданских прав ..... 41

## ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ

## ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

**М.И. Москвин-Тарханов**

Дачная субурбанизация: перспективы и возможности ..... 53

**В.В. Баранов, И.В. Баранова**

Система поддержки принятия решений как инструмент формирования эффективной предпринимательской деятельности в сфере высоких технологий ..... 60

## ОЦЕНКА РАЗЛИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ

**А.Ю. Бойко**

О методических рекомендациях по оценке объектов культурного наследия ..... 66

**А.П. Ковалев**

Определение срока службы машин и оборудования при их стоимостной оценке ..... 73

**И.В. Косорукова**

Рекомендации по использованию Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» ..... 82

## ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС

**С.А. Гальченко, Д.В. Антропов**

Особые экономические зоны как объект государственного кадастра недвижимости ..... 97

## НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ ..... 109

**В.А. Кондратьев. ОПЫТ СУБЪЕКТОВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КАК КРИТЕРИЙ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОБЕДИТЕЛЯ ТОРГОВ В ФОРМЕ КОНКУРСА**

Автор рассматривает дискуссионные вопросы проведения торгов в форме конкурса. Анализирует проблему установления требования о наличии опыта в качестве критерия определения победителя конкурса для субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность. Приходит к выводу о том, что установление такого критерия, как наличие опыта для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, нецелесообразно и теоретически неверно, более правильным было бы установить критерий наличия опыта для работников юридического лица или индивидуального предпринимателя, которые будут задействованы в выполнении работ.

**V.A. Kondratyev. THE EXPERIENCE OF BUSINESS ENTITIES AS A CRITERION FOR DETERMINING THE WINNER OF THE TENDER IN THE FORM OF CONTEST**

The author examines the controversial issues of the auction in the form of competition. It analyzes the problem of requiring the presence of experience as a criterion for determining the winner of the contest for the entities engaged in entrepreneurial activity. He comes to the conclusion that the establishment of such criteria as the presence of expertise for legal entities and individual entrepreneurs, it is inappropriate and incorrect theoretically more correct would be to establish the criterion of having the experience for the employees of the legal entity or individual entrepreneur, who will be involved in the execution of works.

**Ключевые слова:** критерий определения победителя конкурса, сущность юридического лица, орган юридического лица, наличие опыта для юридических лиц, реестр недобросовестных поставщиков, неценовые критерии; criterion for determining the winner of the competition, the essence of a legal person, the body of the legal entity, the availability of expertise for legal entities, the register of unfair suppliers, non-price criteria

**Т.С. Краснова. ЗОНА ПРОХОДА И ПРОЕЗДА КАК СЕРВИТУТНЫЙ ТИП ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

В статье исследуется такое ограничение права собственности на недвижимое имущество, как зона прохода и проезда. На основании проведенного анализа автор приходит к выводу о том, что такое ограничение является произвольно созданным региональным законодательством сервитутным типом ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, поэтому не может устанавливаться до внесения соответствующих изменений в федеральное законодательство.

**T.S. Krasnova. PEDESTRIAN AND VEHICULAR PASSAGE AS SERVITUDE TYPE**

The article aims to explore such limitation of the right of ownership to immovable property as «pedestrian and vehicular passage». On the basis of the analysis the author concludes that the limitation is an unwarranted servitude type created by the regional legislation therefore this limitation cannot be established prior to suitable modification of the federal legislation.

**Ключевые слова:** зона прохода и проезда, сервитутный тип ограничения, ограничения (обременения) права собственности на недвижимость, границы (пределы) права собственности, границы права сервитутодателя; pedestrian and vehicular passage, servitude type restrictions, restrictions (encumbrances) of title to property boundaries (limits) of property rights, border rights of the person who provides the servitude

**А.И. Бутовецкий. КОЛЛЕКТИВНОЕ САДОВОДСТВО, ОГОРОДНИЧЕСТВО И ДАЧНОЕ ХОЗЯЙСТВО: ЕСТЬ ЛИ АЛЬТЕРНАТИВА ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ?**

Автором анализируются существующие гражданско-правовые модели ведения гражданами коллективного садоводства, огородничества и дачного хозяйства в России и похожие модели, действующие за рубежом. Рассматриваются основные достоинства и недостатки ведения коллективного садоводства, огородничества и дачного хозяйства посредством создания некоммерческого объединения граждан. Предлагаются возможные альтернативные подходы правового регулирования в этой сфере экономики, например использование договорной модели, закрепление взаимных прав и обязанностей садоводов, огородников и дачников на основании решений общих собраний.

**A.I. Butoveckii. COLLECTIVE GARDENING AND DACHA FARMING: IS THERE AN ALTERNATIVE ENTITY?**

The author analyzes the existing civil law model citizens conducting collective gardening, gardening and dacha farming in Russia and similar models operating abroad. We consider the main advantages and disadvantages of conducting collective gardening and country economy through the creation of non-profit association of citizens. Proposed possible alternative approaches of legal regulation in the sphere of economy, such as the use of the contractual model, consolidation of mutual rights and duties of gardeners, gardeners and summer residents on the basis of the decisions of the general meetings.

**Ключевые слова:** ведение коллективного садоводства, государственная поддержка садоводов, садоводческое и огородническое некоммерческое объединение граждан, институт ведения садоводства, проблема «заброшенных» товариществ; keeping collective gardening, state support for gardeners, horticultural and gardening non-profit association of citizens, the institution doing gardening, the problem of «abandoned» partnerships

**М.В. Рудов. ПРАВОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ХАРАКТЕРА НЕНОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОЙ ЗАЩИТЫ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ**

Автор рассматривает проблемы, связанные с разграничением правоотношений, основанных на различных по характеру ненормативных правовых актах органов государственной власти и местного самоуправления. Показывает принципиальную сложность разграничения спорных правоотношений, подлежащих разрешению по

правилам либо гражданского, либо административного судопроизводства. Предлагает подходы к выработке приемлемых критериев оценки характера правоотношений, непосредственно влияющих на определение соответствующего вида судопроизводства.

*M.V. Rudow. LEGAL SIGNIFICANCE OF DETERMINING THE NATURE OF A NON-NORMATIVE LEGAL ACTS TO ENSURE THE EFFECTIVE PROTECTION OF CIVIL RIGHTS*

The author examines the problems associated with the division of relations, based on the different nature of the non-legislative acts of the public authorities and local self-government. It shows fundamental difficulty in distinguishing legal disputes to be resolved by the rules of a civil or administrative proceedings. The proposed approach to develop acceptable criteria for assessing the nature of relationships that directly affect the definition of the relevant type of proceedings.

**Ключевые слова:** ненормативные правовые акты, акты планирования, классификация административных правовых актов, акты индивидуального правоприменения, административные акты оперативного управления; non-normative legal acts, acts of planning, classification of administrative regulations, individual acts of enforcement, administrative acts of operational management

*М.И. Москвин-Тарханов. ДАЧНАЯ СУБУРБАНИЗАЦИЯ: ПЕРСПЕКТИВЫ И ВОЗМОЖНОСТИ*

В статье анализируется одна из причин возникновения транспортных и социально-экономических проблем в Московском регионе – суточные, еженедельные и сезонные миграционные процессы, обусловленные временным или постоянным пребыванием горожан на принадлежащих им садовых и дачных участках. Делается вывод о том, что указанные проблемы могут быть частично решены посредством дальнейшего развития дачных и садоводческих комплексов за счет сил и средств самих владельцев участков при минимальной помощи государственной власти или органов местного самоуправления. Это также может способствовать решению жилищной проблемы в Москве. Автор предлагает конкретные шаги для дальнейшего ускорения начавшихся позитивных процессов дачной субурбанизации в регионе.

*M.I. Moskvina-Tarkhanov. SUBURBANIZATION WITH DACHAS: OUTLOOKS AND OPPORTUNITIES*

The article analyzes one of the causes of transport and socio-economic problems in the Moscow region - Daily, weekly and seasonal migration due to temporary or permanent stay of citizens in the garden and suburban areas belonging to them. The conclusion is that these problems can be alleviated by the further development of cottage and horticultural systems in the first place due to forces and assets themselves owners of sites with minimal assistance of state authorities or local self-government. It can also contribute to solving the housing problem in Moscow. The author proposes concrete steps to further accelerate the onset of positive processes in the region suburbanization villa.

**Ключевые слова:** сезонные миграционные процессы, единый реестр садоводческих и дачных некоммерческих товариществ, Союз садоводов Подмоскovie, дачная субурбанизация; seasonal migration, a single register of gardening and dacha non-profit associations, the Union of Gardeners suburbs, country suburbanization

*В.В. Баранов, И.В. Баранова. СИСТЕМА ПОДДЕРЖКИ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ КАК ИНСТРУМЕНТ ФОРМИРОВАНИЯ ЭФФЕКТИВНОЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ ВЫСОКИХ ТЕХНОЛОГИЙ*

Рассмотрены предпосылки формирования системы поддержки принятия решений – составляющей информационного капитала и использующейся в качестве инструмента повышения эффективности предпринимательской деятельности. Выявлена специфика формирования такой системы в сфере высоких технологий. Показана динамика взаимодействия основных составляющих системы в процессе осуществления предприятием предпринимательской деятельности в этой сфере. Сформулированы основные направления развития систем поддержки принятия решений в современных экономических условиях.

*V.V. Baranov, I.V. Baranova. DECISION SUPPORT SYSTEM AS A TOOL FOR THE FORMATION OF EFFECTIVE BUSINESS IN THE FIELD OF HIGH TECHNOLOGIES*

The preconditions of formation of a decision support system – part of the information capital and is used as a tool to improve business efficiency. The specificity of the formation of such a system in the sphere of high technologies. The dynamics of the interaction of the main components of the system in the implementation of enterprise business activities in this area. The basic directions of development of decision support systems in the current economic conditions.

**Ключевые слова:** предпринимательская деятельность в сфере высоких технологий, процессный капитал предприятия, система поддержки принятия решений, реинжиниринговый проект, информационные риски предприятий; entrepreneurial activity in the sphere of high technologies, process capital of the enterprise, decision support system, reengineering project, information risk enterprises

*А.Ю. Бойко. О МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЯХ ПО ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ*

В статье анализируются проблемы оценки объектов культурного наследия (ОКН), в частности, положения Методических рекомендаций по оценке объектов культурного наследия. Рассматриваются плюсы и минусы правообладания ОКН. Делается акцент на формулировках, приемлемых в отношении определения стоимости ОКН и иных расчетных величин, в том числе рыночной величины арендной платы за пользование объектами культурного наследия. По мнению автора, применение единого терминологического аппарата и методологии позволит корректнее проводить оценку ОКН, активнее вовлекать их в оборот.

*A. Boyko. ABOUT METHODOLOGICAL RECOMMENDATIONS ON EVALUATION OF OBJECTS OF CULTURAL HERITAGE*

The article analyzes problems the appraisal of cultural heritage, tells about the approved Methodical recommendations on evaluation of cultural heritage objects, problems of their development and solutions. Briefly discusses the pros and



cons of the possession of such objects. It is focused on formulations which are acceptable in relation to the appraisal of cultural heritage and other calculated values, including the market value of the rent for cultural heritage using. The author hopes that using of uniform terminology and methodology will enable to provide more correctly the appraisal of cultural heritage assessments and more actively involve them in turnover.

**Ключевые слова:** оценка объектов культурного наследия, ОКН, правообладание ОКН, методические рекомендации по оценке ОКН, пользование объектами культурного наследия; assessment of cultural heritage, ownership of the right objects of cultural heritage, guidelines for the assessment of cultural heritage, the use of objects of cultural heritage

**А.П. Ковалев. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СРОКА СЛУЖБЫ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ ПРИ ИХ СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКЕ**

В статье рассмотрены вопросы определения срока службы машин и оборудования с целью расчета физического износа и других показателей при их стоимостной оценке. Предложен метод, позволяющий определять средний (среднестатистический) срок службы машины исходя из ее назначенного срока службы, опираясь на положения теории надежности, закономерности старения машин и учет ремонтного фактора.

**A.P. Kovalev. DETERMINATION SERVICE LIFE MACHINES AND EQUIPMENT IN THEIR APPRAISAL**  
The paper deals with the definition of the term of service of machines and equipment for the purpose of calculating the physical wear and tear and other factors in their appraisal. A method to determine the mean (average) service life of the machine based on its designated service life, based on the provisions of the reliability theory, aging patterns of machines and account maintenance factor.

**Ключевые слова:** расчет физического износа машин и оборудования, назначенный срок службы машины, учет ремонтного фактора машины, возрастная стадия машины, признаки предельного состояния машины; calculation of physical wear and tear of machinery and equipment assigned to the life of the machine, the account maintenance machines factors instar machines, signs limiting state machine

**И.В. Косорукова. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА (ФСО № 8)»**

В статье анализируются положения Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», являющиеся противоречивыми и вводящими в заблуждение оценщиков. Сопоставляются требования ФСО № 8 и ФСО № 9 в части оценки стоимости имущественного комплекса организации. Автор предлагает разъяснения и возможные способы устранения выявленных противоречий при подготовке отчета об оценке стоимости бизнеса и имущественного комплекса.

**I.V. Kosorukova. RECOMMENDATIONS FOR USE OF FEDERAL STANDARD EVALUATION «BUSINESS VALUATION (FSE № 8)»**

The article analyzes the provisions of the Federal standard assessment «Business Valuation (FSE № 8)», which are contradictory and misleading appraisers. Compares requirements FSE № 8 and FSE № 9 in terms of the valuation of the property complex of the organization. The author offers explanations and possible ways to address the identified inconsistencies in the preparation of the report on the evaluation value of the business and the property complex.

**Ключевые слова:** противоречия положений ФСО № 8, оценка стоимости имущественного комплекса организации, оценка стоимости бизнеса, объекты гражданских прав, предприятие как имущественный комплекс; contrary to the provisions of FSE № 8, the valuation of the property complex of the organization, business valuation, objects of civil rights, the company as a property complex

**С.А. Гальченко, Д.В. Антропов. ОСОБЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЗОНЫ КАК ОБЪЕКТ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

В статье рассматривается система объектов, сведения о которых должны содержаться в государственном кадастре недвижимости (ГКН), в частности, их возникновение, понятия и способы внесения в ГКН. Особое внимание авторы уделяют новому объекту государственного кадастра недвижимости – особой экономической зоне (ОЭЗ). Обосновывают необходимость включения информации о ОЭЗ в ГКН, характеризуют сведения, требующиеся для внесения в кадастр информации о таких объектах.

**S.A. Galchenko, D.V. Antropov. SPECIAL ECONOMIC ZONES AS AN OBJECT STATE REAL ESTATE CADASTRE**

A system of objects, the details of which shall be contained in the State Real Estate Cadastre (REC), in particular, their appearance, concepts and methods of application in REC. They focus on the new object state real estate cadastre – a special economic zone (SEZ). Substantiates the need for the inclusion of information in the State Real Estate Cadastre of special economic zones, characterize the information required for inclusion in the inventory of information on such sites.

**Ключевые слова:** объекты государственного кадастра недвижимости, особая экономическая зона, ОСЭ, границы особо охраняемых природных территорий, территории опережающего социально-экономического развития; objects of state real estate cadastre, the special economic zone, the boundaries of protected areas, areas of advancing socio-economic development