

*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 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](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 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 эконо-  
мической 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**ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ**

## ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

**М.А. Вакула, О.Е. Медведева**Правовое регулирование и оценка эколого-экономической эффективности проектов ликвидации накопленного вреда окружающей среде в Арктической зоне России. *Окончание* ..... 6**И.Н. Ильина**

Инновационные подходы к формированию моделей комплексного инвестиционного градостроительного развития городских территорий ..... 16

**Е.Л. Ковалева**

Изменения в законодательстве о градостроительной деятельности в части регулирования вопросов планировки территории ..... 26

**А.А. Мурадов**

Организационно-экономический механизм взаимодействия государства и бизнеса как составляющая стратегии формирования государственно-частного партнерства ..... 44

**М.С. Степанов**

Федеральный закон о ГЧП. Первые поправки ..... 51

## ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС

**А.А. Варламов, Р.А. Кириллов**

Формирование зон охраны объекта культурного наследия регионального значения ..... 56

## ОЦЕНКА РАЗЛИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ

**Н.Д. Дронова, Д.С. Дронов**

Атрибуция и особенности оценки китайских антикварных фарфоровых изделий ..... 64

**М.А. Федотова, С.Г. Стерник, Ф.А. Латкин**

Актуальные проблемы оценки портфеля корпоративной недвижимости ..... 70

**ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО**

## ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

**А.Б. Габуев**

Множественность собственников церковного имущества в современной России ..... 78

**М.В. Рудов**

Системные недостатки правового регулирования приобретения права собственности по давности владения, на бесхозяйные вещи и выморочное имущество применительно к возникновению доли в праве долевой собственности. . . . 85

**НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ** ..... 92

Содержание журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации» за 2016 год, № 1(172)–12(183)6 ..... 104

**М.А. 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 PROJECTS OF ELIMINATION OF ACCUMULATED DAMAGE 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

**И.Н. Ильина. ИННОВАЦИОННЫЕ ПОДХОДЫ К ФОРМИРОВАНИЮ МОДЕЛЕЙ КОМПЛЕКСНОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

Автором анализируются особенности инновационных подходов к моделированию процессов инвестиционного градостроительного развития городских территорий, основанных на современных технологиях Форсайт-исследований. Внимание уделяется алгоритму разработки моделей градостроительного развития, принципам выбора приоритетных («якорных») проектов и расчету технико-экономических показателей, на основании которых строится финансовая модель. Рассматривается механизм выбора проекта развития территории, основанный на модели, включающей 10 основных элементов, которые определяют перспективы инвестиционного потенциала территории.

**I.N. Il'ina. INNOVATIVE APPROACHES IN MODELING COMPLEX URBAN INVESTMENT PROJECTS FOR CITY DEVELOPMENT**

The author analyzes the characteristics of innovative approaches to modeling the processes of urban development investment in urban areas, based on modern technology foresight studies. Attention is paid to algorithm design models of urban development, the choice of the principles of priority («anchor») projects and the calculation of technical and economic parameters, on the basis of which the financial model is built. The mechanism of the selection of the project area, based on a model that includes 10 key elements that determine the investment potential of the prospects of the territory.

**Ключевые слова:** инвестиционное градостроительное развитие территорий, Форсайт-исследования, имитационные модели землепользования, инновационные подходы к территориальному планированию, функциональная специализация территории; Investment development of urban areas, Foresight study, simulation model of land-use, innovative approaches to land-use planning, functional specialization of the territory

**Е.Л. Ковалева. ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ЧАСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ВОПРОСОВ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

В статье обсуждаются изменения, внесенные в Градостроительный кодекс Российской Федерации в 2016 году, касающиеся разработки, содержания документации по планировке территории, проведения публичных слушаний по проектам планировки и межевания территории, полномочий органов государственной власти и органов местного самоуправления по принятию решений о подготовке документации по планировке территории и ее утверждению. Рассматриваются случаи, в которых подготовка документации по планировке территории является обязательной. Анализируются изменения, касающиеся статуса, срока действия, порядка подготовки и выдачи градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство.

**E.L. Kovaleva. CHANGES IN THE LEGISLATION ON TOWN-PLANNING ACTIVITY REGARDING THE REGULATION OF QUESTIONS OF PLANNING THE TERRITORY**

The article discusses the changes made to the Town Planning Code of the Russian Federation in 2016, relating to the development, documentation content for land planning, public hearings on the draft plan and surveying the territory, the powers of public authorities and local self-government on the adoption of the preparation of the planning documentation solutions territory and its approval. The cases in which the preparation of documentation for land planning is mandatory. Analyzes the change relating to the status, validity, order preparation and issuance of the urban plan of the land and building permits.

**Ключевые слова:** документация по планировке территории, градостроительный план земельного участка, принципы саморегулирования в строительстве, редевелопмент застроенных территорий; documentation for territory planning, city development plan of the land, the principles of self-regulation in the construction, redevelopment of built-up areas

**А.А. Мурадов. ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ГОСУДАРСТВА И БИЗНЕСА КАК СОСТАВЛЯЮЩАЯ СТРАТЕГИИ ФОРМИРОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА**

Автор рассматривает предпосылки формирования организационно-экономического механизма государственно-частного партнерства. Выявляет специфику организации такого партнерства в условиях инновационной экономики. Анализирует основные инструменты государственно-частного партнерства, в частности, арендные отношения, концессионные соглашения, соглашения о разделе продукции, совместные предприятия. Определяет области использования этих инструментов и формулирует основные направления развития государственно-частного партнерства в современных экономических условиях.

**A.A. Muradov. ORGANIZATIONAL-ECONOMIC MECHANISM OF INTERACTION BETWEEN GOVERNMENT AND BUSINESS AS A COMPONENT OF THE STRATEGY OF FORMATION OF PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP**

The author examines the prerequisites for the formation of organizational and economic mechanism of state-private partnership. It identifies the specifics of the organization of such a partnership in the innovation economy. It analyzes the basic tools of public-private partnerships, in particular leases, concession agreements, production sharing agreements, joint ventures. It specifies the use of these instruments and formulates the main directions of development of public-private partnership in the current economic conditions.

**Ключевые слова:** взаимодействие бизнеса и структур государственной власти, социально значимая отрасль, концессионная модель государственно-частного партнерства, соглашение о разделе продукции, договор финансового лизинга; the interaction of business and government structures, socially significant industry concessionary model of public-private partnership, a production sharing agreement, the contract of financial leasing

**М.С. Степанов. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О ГЧП. ПЕРВЫЕ ПОПРАВКИ**

В статье проводится анализ первых изменений, внесенных в Федеральный закон «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации...» в июле 2016 года. Указываются причины внесения поправок и ожидаемый эффект от их реализации. Отмечается, что указанные изменения должны способствовать повышению привлекательности использования инструментов государственно-частного партнерства для осуществления значимых инфраструктурных проектов в условиях ограниченности бюджетных ресурсов.

**M.S. Stepanov. FEDERAL LAW ON PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP. FIRST AMENDMENT**

In the article the analysis of the first changes to the federal law «On public-private partnership, municipal-private partnership in the Russian Federation ...» in July 2016. Specifying the reasons for the amendment and the expected impact of their implementation. It is noted that these changes should enhance the attractiveness of the use of public-private partnership instruments for important infrastructure projects in the context of limited budget resources.

**Ключевые слова:** государственно-частное партнерство, ГЧП, муниципально-частное партнерство, требования к частному партнеру, соглашения о ГЧП, инфраструктурные проекты; public-private partnerships, municipal-private partnership, on public-private partnership agreement, infrastructure projects

**А.А. Варламов, Р.А. Кириллов. ФОРМИРОВАНИЕ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

Авторы рассматривают вопросы установления зон охраны объектов культурного наследия регионального значения. Выделяют четыре этапа установления таких зон. На конкретном примере показывают порядок разработки проекта зоны охраны объекта культурного наследия (визуально-ландшафтный анализ, историко-культурный анализ, работы по обобщению анализов и разработке проекта). Предлагают методику для расчета стоимости работ, включенных в проект.

**A.A. Varlamov, R.A. Kirillov. FORMATION OF ZONES OF PROTECTION OF OBJECT OF CULTURAL HERITAGE OF REGIONAL VALUE**

The authors examine the question of establishing areas of protection of cultural heritage of regional significance. There are four stages of establishing such zones. In a specific example, show the order of the draft zone of cultural heritage object (visual landscape analysis, historical and cultural analysis, work on the synthesis and analysis of the development of the project). The proposed methodology for calculating the cost of the works included in the project.

**Ключевые слова:** зона охраны объектов культурного наследия регионального значения, проект зоны охраны объекта культурного наследия, зона охраняемого природного ландшафта, визуально-ландшафтный анализ, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности; object project of zones of protection of object of cultural heritage, protected area of natural landscape, visual and landscape analysis, control and built-up area of economic activity

**Н.Д. Дронова, Д.С. Дронов. АТРИБУЦИЯ И ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ КИТАЙСКИХ АНТИКВАРНЫХ ФАРФОРОВЫХ ИЗДЕЛИЙ**

В статье анализируется практика атрибуции и оценки китайского антикварного фарфора. Рассматриваются признаки древности и факторы, влияющие на повышение рыночной, залоговой и страховой стоимости изделия. Делается заключение о том, рынок китайского антиквариата является растущим и недооцененным. Даны рекомендации по оценке и диагностике старинного китайского фарфора.

*N.D. Dronova, D.S. Dronov.* **ATTRIBUTION OF FEATURES AND EVALUATION CHINESE ANTIQUE PORCELAIN**

The article analyzes the practice of attribution and evaluation of Chinese antique porcelain. Are considered signs of ancient times and the factors affecting the increase in the market, the value of the collateral and insurance products. It is concluded that the Chinese antiques market is growing and undervalued. The recommendations for the evaluation and diagnosis of ancient Chinese porcelain.

**Ключевые слова:** китайский фарфор, рынок антиквариата, признаки древности, атрибуция китайского антикварного фарфора; Chinese porcelain, antiques market, signs of ancient times, attribution of Chinese antique porcelain

*M.A. Федотова, С.Г. Стерник, Ф.А. Латкин.* **АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ ПОРТФЕЛЯ КОРПОРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Авторы обосновывают необходимость разработки нового научно-практического направления – самостоятельной методологии портфельной оценки недвижимости. Предлагают классификацию портфелей недвижимости по экономическому составу и функциям. Рассматривают методические особенности оценки и управления стоимостью портфеля корпоративной недвижимости, принципиально отличающиеся от индивидуальной оценки отдельных объектов, но и не относящиеся к массовой (кадастровой) оценке.

*M.A. Fedotova, S.G. Sternik, F.A. Latkin.* **MODERN CORPORATE REAL ESTATE PORTFOLIO VALUATION PROBLEMS**

The authors substantiate the need for the development of new scientific and practical direction – independent real estate valuation methodology portfolio. The proposed classification of real estate portfolios on the economic structure and functions. Methodical features of estimation and cost management of corporate real estate portfolio, fundamentally different from the individual assessment of the individual objects, but not related to the mass (cadastre) assessment.

**Ключевые слова:** теория инвестиционного портфеля, оценка корпоративной недвижимости, портфельная оценка недвижимости, классификация портфелей недвижимости, собственный капитал корпорации, некредитные рейтинги; portfolio theory, corporate real estate evaluation, real estate portfolio assessment, classification of real estate portfolios, equity corporations, non-credit ratings

*А.Б. Габуев.* **МНОЖЕСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКОВ ЦЕРКОВНОГО ИМУЩЕСТВА В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ**

В статье рассматриваются имущественные права прихода как юридического лица. Доказывается, что уставы Русской православной церкви Московского патриархата в части, регулирующие вопросы собственности, противоречат существующему законодательству, что приводит к ограничению прав прихода. Подвергается критике судебная практика, отдающая предпочтение церковным уставам перед законом.

*A.B. Gabuev.* **THE MULTIPLICITY OF THE OWNERS OF CHURCH PROPERTY IN NOWADAYS RUSSIA**

The article deals with the property rights of a parish as an organization. It shows that the statutes of Russian Orthodox Church (Moscow Patriarchate) in the way they regulate property aspects contradict the actual legislation. The court practice to that prefers the statutes to the law is criticized.

**Ключевые слова:** Русская православная церковь Московского патриархата, РПЦ, имущественные права религиозных организаций, расщепленная собственность, законодательство о религиозных объединениях; Russian Orthodox Church of the Moscow Patriarchate, the property rights of religious organizations, split the property, law on religious associations

*М.В. Рудов.* **СИСТЕМНЫЕ НЕДОСТАТКИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПО ДАВНОСТИ ВЛАДЕНИЯ, НА БЕСХОЗЯЙНЫЕ ВЕЩИ И ВЫМОРОЧНОЕ ИМУЩЕСТВО ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ВОЗНИКНОВЕНИЮ ДОЛИ В ПРАВЕ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

В статье рассматриваются системные проблемы взаимодействия нормативных компонентов осуществления правовой политики в сфере гражданско-правового регулирования приобретения права собственности по давности владения, на бесхозяйные вещи и выморочное имущество. Автор анализирует нормативные недостатки субинститутов гражданского права, снижающих эффективность их регулятивного потенциала и создающих предпосылки для возникновения коррупционных явлений.

*M.V. Rudov.* **SYSTEMIC DISADVANTAGES OF LEGAL SYSTEM REGULATION OF ACQUISITION OF OWNERSHIP BY PRESCRIPTION OWNERSHIP, TO OWNERLESS THINGS AND ESCHEAT APPLIED IN LAW SHARED OWNERSHIP**

The work is devoted to systemic issues of interaction of the components of regulatory legal policy in the sphere of civil law regulating the acquisition of ownership by prescription ownership ownerless things and escheat. Author highlights regulatory shortcomings these subinstituts of civil rights in the effectiveness of their regulatory capacity and creating the preconditions for the emergence of corruption phenomena.

**Ключевые слова:** институт приобретения права собственности, институт наследования по закону, право собственности по давности владения, наследование выморочного имущества; Institute for the acquisition of property rights, inheritance Institute under the law, the right of ownership by prescription ownership, inheritance escheat