

*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),  
«РУКОНТ» – [rukont.ru](http://rukont.ru),  
«КиберЛенинка» – [cyberleninka.ru](http://cyberleninka.ru),  
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 МАОК

**Тел.:**

+7 (499) 230-02-06 доб. 220

+7 (916) 936-7791

**Наш сайт:** [www.iovrf.ru](http://www.iovrf.ru)

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

**Индексы:** каталог «Агентство  
«Роспечать» – **80193**;  
каталог «Пресса России» – **36991**

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,  
по научным специальностям экономические (08.00.00) и юридические (12.00.00) науки.**

**Издание зарегистрировано в системе Российского индекса научного цитирования (РИНЦ).**

## 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.**

**Федотова М.А.**

**Хлопцов Д.М.**

профессор кафедры 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 универси-  
тет 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

руководитель Департамента корпоративных финансов и кор-  
поративного управления ФГБОУ ВО «Финансовый универси-  
тет при Правительстве Российской Федерации», заслужи-  
нный экономист Российской Федерации, профессор, доктор  
экономических наук

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

## СОДЕРЖАНИЕ

**АННОТАЦИИ СТАТЕЙ И КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА . . . . . 3****ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ**

## ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

**В.Н. Лившиц, Е.Р. Орлова**

Четверть века реформ в России: семь радикальных этапов – семь манифестов видных экономистов и социологов . . . . . 6

**А. Хендрикс, Н.В. Волович**

Реновация в Восточной Германии: программа поддержки «исчезающих» городов . . . . 26

## ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС

**Н.Ю. Улицкая, М.С. Акимова, М.В. Улицкая**

Роль земельной политики в управлении развитием сельских территорий . . . . . 43

**ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ**

## ОЦЕНКА РАЗЛИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ

**Л.А. Бастригина, С.В. Шорин**

К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества . . . . . 57

**ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО**

## ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

**И.И. Гордиенко**

Разграничение движимого и недвижимого имущества в целях оформления прав на объекты, расположенные на урбанизированных территориях . . . . . 65

**М.С. Огородников**

Правовая природа акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: анализ концепций исследователей . . . . . 69

**О.В. Осипенко**

Актуальные проблемы отечественного корпоративного управления . . . . . 83

## УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННОСТЬЮ

**М.В. Ратушный**

Проблемы доверительного управления наследственным имуществом: вопросы теории и практики . . . . . 95

**ФИНАНСОВОЕ ПРАВО**

## ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

**Г.Ю. Негляд**

Виртуальные валюты и проблемы противодействия отмыванию доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма . . . . . 105

**НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ . . . . . 108**

*В.Н. Лившиц, Е.Р. Орлова.* **ЧЕТВЕРТЬ ВЕКА РЕФОРМ В РОССИИ: СЕМЬ РАДИКАЛЬНЫХ ЭТАПОВ – СЕМЬ МАНИФЕСТОВ ВИДНЫХ ЭКОНОМИСТОВ И СОЦИОЛОГОВ**

Авторы анализируют 25-летний период проведения в России радикальной экономической реформы – переход к рыночной экономике российского типа. Выделяют семь этапов этого периода. Делают вывод о недостаточной эффективности проводимых реформ и о том, что выбранный российским правительством путь не был единственно возможным – при разумном использовании советского и современного зарубежного опыта можно было перейти к эффективному смешанному рынку без существенных социальных потрясений, создания олигархата и разрушения производственного потенциала страны.

*V.N. Livchits, E.R. Orlova.* **QUARTER CENTURY OF REFORMS IN RUSSIA: SEVEN RADICAL STAGES – SEVEN MANIFESTS OF PROMINENT ECONOMISTS AND SOCIOLOGISTS**

The authors analyze the 25-year period of the radical economic reform in Russia - the transition to a market economy of the Russian type. There are seven stages of this period. They conclude that the reforms carried out are not effective enough and that the path chosen by the Russian government was not the only way possible. With reasonable use of Soviet and modern foreign experience, it was possible to move to an effective mixed market without significant social upheavals, creating an oligarchy and destroying the country's production potential.

**Ключевые слова:** радикальные этапы экономических реформ, манифесты экономистов, шоковая терапия по Чубайсу, ваучерная приватизация, Неолиберальный Манифест; radical stages of economic reforms, manifestoes of economists, shock therapy for Chubais, voucher privatization, the neo-liberal Manifesto

*А. Хендрикс, Н.В. Волович.* **РЕНОВАЦИЯ В ВОСТОЧНОЙ ГЕРМАНИИ: ПРОГРАММА ПОДДЕРЖКИ «ИСЧЕЗАЮЩИХ» ГОРОДОВ**

Авторы анализируют программу реновации жилья в Восточной Германии, действующую с начала 2000-х годов. Рассматривают причины принятия концепции редевелопмента жилых зон в городах с сокращающимся населением, анализируют соответствующую нормативную правовую базу. Сравнивают немецкую программу реновации с аналогичным проектом в городе Москве. Делают вывод о том, что в целом немецкая программа реновации оказалась достаточно успешной и может послужить положительным примером решения аналогичных задач в России.

*A. Hendricks, N.V. Volovich.* **RENOVATION IN EAST GERMANY: THE PROGRAM OF SUPPORT OF «DISAPPEARING» CITIES**

The authors analyze the program of renovation of housing in East Germany, which has been in effect since the beginning of the 2000s. Consider the reasons for adopting the concept of redevelopment of residential areas in cities with a shrinking population, analyze the relevant regulatory legal framework. Compare the German renovation program with a similar project in the city of Moscow. They conclude that, in general, the German renovation program has been quite successful and can serve as a positive example of the solution of similar tasks in Russia.

**Ключевые слова:** реновация жилья в Восточной Германии, концепция развития исчезающих городов, города с сокращающимся населением, концепция редевелопмента жилых зон, градостроительные договоры; Renovation of housing in East Germany, the concept of the development of endangered cities, a city with a declining population, the concept of redevelopment of residential areas, town-planning agreements

*Н.Ю. Улицкая, М.С. Акимова, М.В. Улицкая.* **РОЛЬ ЗЕМЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ В УПРАВЛЕНИИ РАЗВИТИЕМ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

Авторами рассматриваются направления земельной политики, регулирующие развитие сельских территорий. Систематизируются основные направления исследований отечественных ученых в сфере управления развитием таких территорий. Приводятся результаты анализа зарубежного и отечественного опыта реализации земельной политики относительно земель сельских поселений. Предлагается количественный метод мониторинга развития указанных территорий, практическое применение которого продемонстрировано на примере Мокшанского района Пензенской области.

*N.Y. Ulitskaya, M.S. Akimova, M.V. Ulitskaya.* **THE VALUE OF LAND POLICIES FOR MANAGING DEVELOPMENT IN RURAL AREAS**

The authors consider the vector land policy aimed at regulating the development of rural areas. Systematized the main directions of researches of domestic scientists in the sphere of management of development of rural territories. The results of the analysis of foreign and domestic experience in the implementation of land policies concerning the rural areas. The proposed quantitative method of monitoring the development of rural areas, shown on the example of the Moksha district of Penza region.

**Ключевые слова:** управление развитием сельских территорий, крупное холдинговое хозяйствование, децентрализация управления сельскими территориями, ресурсно-аграрный вектор земельной политики, жилищно-градостроительный вектор земельной политики; management of rural development, large-scale holding economy, decentralization of rural areas management, resource-agrarian vector of land policy, housing and urban planning vector of land policy

*Л.А. Бастригина, С.В. Шорин.* **К ВОПРОСУ ОБ УЧЕТЕ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА**

Авторы рассматривают вопросы учета налога на добавленную стоимость (НДС) в расчетах рыночной стоимости объектов оценки, анализируют особенности учета НДС при оценке рыночной стоимости залогового имущества, кадастровой стоимости недвижимости и иных объектов. Предлагают считать рыночной стоимостью полную сумму сделки между независимыми сторонами, которая осуществляется в отношении подлежащего оценке имущества, включающую сумму НДС, что соответствует международному и российскому законодательству.

*L.A. Bastrigina, S.V. Shorin.* **TO THE QUESTION ON THE ACCOUNTING OF VALUE-ADDED TAX IN THE ASSESSMENT OF THE MARKET COST OF PROPERTY**

The authors consider the issues of accounting for value-added tax (VAT) in the calculation of the market value of valuation objects, analyze the features of VAT accounting when assessing the market value of collateral, cadastral value of real estate and other objects. It is suggested that the total value of the transaction between independent parties that is carried out with respect to the property to be valued, including the amount of VAT, that is consistent with international and Russian legislation, is considered to be market value.

**Ключевые слова:** учет НДС в расчетах рыночной стоимости объектов оценки, рыночная стоимость без НДС, рыночная стоимость с НДС, уплата НДС в бюджет при заключении сделки купли-продажи, включение НДС в расчетную величину стоимости; VAT accounting in the calculation of the market value of valuation objects, market value without VAT, market value with VAT, VAT payment to the budget when concluding a sale transaction, including VAT in the estimated value

*И.И. Гордиенко.* **РАЗГРАНИЧЕНИЕ ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЦЕЛЯХ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА УРБАНИЗИРОВАННЫХ ТЕРРИТОРИЯХ**

В статье рассматриваются проблемы разграничения движимого и недвижимого имущества, расположенного на урбанизированных территориях, в частности, таких объектов, как линейные объекты, объекты незавершенного строительства и временные постройки. Анализируются их особенности. Предлагаются рекомендации по разграничению указанных объектов. Указываются критерии признания объекта недвижимым имуществом.

*I.I. Gordienko.* **THE DISTINCTION BETWEEN MOVABLE AND IMMOVABLE PROPERTY WITH A VIEW TO REGISTERING RIGHTS TO OBJECTS LOCATED IN URBANIZED TERRITORIES**

The article deals with the problems of differentiation between movable and immovable property located on urbanized territories. The main disputed objects are divided into three groups: linear objects, objects of unfinished construction and temporary buildings. Their features are considered, recommendations for their delimitation and assignment to real estate are given.

**Ключевые слова:** урбанизированные территории, многофункциональная территориальная организация, линейно-кабельные сооружения связи, фактические характеристики капитальности объекта; urbanized territories, multifunctional territorial organization, linear-cable communication facilities, actual characteristics of the facility's capital

*М.С. Огородников.* **ПРАВОВАЯ ПРИРОДА АКТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ: АНАЛИЗ КОНЦЕПЦИЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЕЙ**

Рассматриваются определения правовой природы акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предложенные различными учеными. Анализируются существующие концепции определения такого акта, их преимущества и недостатки. Автор приходит к выводу о том, что наиболее точно отражает правовую природу акта государственной регистрации прав на недвижимость концепция, определяющая его как акт легализующего значения.

*M.S. Ogorodnikov.* **LEGAL NATURE OF THE ACT OF STATE REGISTRATION OF RIGHTS TO REAL ESTATE AND TRANSACTIONS WITH IT: ANALYSIS OF CONCEPTS OF RESEARCHERS**

The definitions of the legal nature of the act of state registration of rights to immovable property and transactions with it, proposed by various scientists, are considered. The existing concepts of defining such an act, their advantages and disadvantages are analyzed. The author comes to the conclusion that the concept most accurately reflects the legal nature of the act of state registration of rights to real estate, which defines it as an act of legalizing significance.

**Ключевые слова:** правовая природа акта государственной регистрации прав на недвижимость, акт легализующего значения, учетно-контрольные функции акта государственной регистрации, публично-правовая природа акта государственной регистрации; the legal nature of the act of state registration of property rights, an act of legalizing significance, accounting and control functions of the act of state registration, the public law nature of the act of state registration

*О.В. Осипенко.* **АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОТЕЧЕСТВЕННОГО КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ**

Автор анализирует основные тренды начавшейся в 2014 году радикальной реформы корпоративного права с позиций нормотворческого процесса и правоприменительной практики, в частности, углубляющийся разрыв между декларируемыми крупными компаниями корпоративными принципами, осваиваемыми ими бизнес-технологиями и реальной практикой, опирающейся на различные формы теневого инструментария принятия решений, корпоративного управления в целом и предпринимательских установок ключевых бенефициаров. Обращает внимание на «точечность» и непредсказуемость изменения корпоративного законодательства. Предлагает направления дальнейшего совершенствования акционерного законодательства.

*O.V. Osipenko.* **ACTUAL PROBLEMS OF DOMESTIC CORPORATE GOVERNANCE**

The author analyzes the main trends of the radical reform of corporate law that began in 2014 from the point of view of the rule-making process and law enforcement practice, in particular, the widening gap between the corporate principles declared by large companies, mastered by business technologies and real practice, based on various forms of shadow decision- corporate governance in general and entrepreneurial attitudes of key beneficiaries. He draws attention to the «point» and unpredictability of changes in corporate legislation. Proposes directions for further improvement of the joint-stock legislation.

**Ключевые слова:** реформа корпоративного права, механизмы теневого управления, обезличивание корпоративных уставов, доктрина пороговых участия в капитале, институт коллективного единоличного исполнительного органа, институт свободы судебного усмотрения, информационные права акционеров; reform of corporate law, shadow management mechanisms, depersonalization of corporate charters, the doctrine of threshold participation in capital, the institution of a collective sole executive body, the institution of freedom of judicial discretion, information rights of shareholders

*М.В. Ратушный.* **ПРОБЛЕМЫ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НАСЛЕДСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ: ВОПРОСЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ**

Рассматриваются ключевые проблемы доверительного управления наследственным имуществом, в частности, вопросы субъектного состава договора доверительного управления наследственным имуществом, срок его действия, роль исполнителя завещания. Анализируя новеллы гражданского законодательства, направленные на их решение, автор приходит к выводу о том, что большинство пробелов в законодательстве было устранено в рамках реформы наследственного права, однако во избежание правовой неопределенности при регулировании указанных отношений требуется доработка ряда нормативных положений.

*M.V. Ratushnyy.* **PROBLEMS OF TRUST MANAGEMENT OF INHERITED PROPERTY: THEORY AND PRACTICE**

Key problems of trust management of hereditary property, in particular, questions of the subject composition of the contract of trust management of hereditary property, its duration, the role of the executor of the will, are considered. Analyzing the novelties of the civil legislation aimed at their solution, the author comes to the conclusion that most of the gaps in the legislation were eliminated in the framework of the reform of inheritance law, however, in order to avoid legal uncertainty in the regulation of these relations, a number of regulatory provisions need to be finalized.

**Ключевые слова:** институт доверительного управления наследственным имуществом, специфические объекты гражданских прав, субъектный состав договора доверительного управления наследственным имуществом, завещательный отказ, назначение доверительным управляющим наследника; institute of trust management of hereditary property, specific objects of civil rights, subject matter of the contract of trust management of hereditary property, testamentary refusal, appointment of the heir to the trustee

*Г.Ю. Негляд.* **ВИРТУАЛЬНЫЕ ВАЛЮТЫ И ПРОБЛЕМЫ ПРОТИВОДЕЙСТВИЯ ОТМЫВАНИЮ ДОХОДОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРЕСТУПНЫМ ПУТЕМ, И ФИНАНСИРОВАНИЮ ТЕРРОРИЗМА**

С учетом обсуждаемых в Российской Федерации вариантов регулирования рынка виртуальных валют автор анализирует подходы к проблеме противодействия отмыванию доходов, полученных преступным путем, и финансирования терроризма при использовании таких финансовых инструментов, предложенные Группой разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег (ФАТФ). Предлагает меры по имплементации в российское законодательство подходов ФАТФ к управлению рисками использования виртуальных валют.

*G.Y. Neglyad.* **VIRTUAL CURRENCY AND THE ISSUES OF ANTI-MONEY LAUNDERING AND COMBATING THE FINANCING OF TERRORISM**

Taking into account the variants of regulation of the virtual currency market discussed in the Russian Federation, the author analyzes approaches to the problem of countering money laundering and terrorism financing using such financial instruments proposed by the Financial Action Task Force on Money Laundering (FATF). It proposes measures to implement the FATF approaches to managing the risks of using virtual currencies in the Russian legislation.

**Ключевые слова:** виртуальные валюты, Группа разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег, ФАТФ, противодействие отмыванию доходов; virtual currencies, Financial Action Task Force on Money Laundering, FATF, anti-money laundering