

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,
«РУКОНТ» – rukont.ru,
«КиберЛенинка» – cyberleninka.ru,
и в информационных базах
СПС «Гарант» и
«КонсультантПлюс».**

**Рефераты статей публикуются
в РЖ ВИНИТИ 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

E-mail: iovrf@mail.ru, iovrf@yandex.ru

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

Журнал зарегистрирован в Министерстве Российской Федерации по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. Регистрационное свидетельство ПИ № 77-7264 от 19.02.2001. ISSN 2072-4098.

Журнал включен в Перечень ведущих рецензируемых научных журналов и изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертации на соискание ученой степени доктора и кандидата наук, 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

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

Ершов В.В.
*заместитель
председателя*

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

Анисимов А.П.

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

Баранов В.В.

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

Волков Г.А.

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

Зайцева Н.А.

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

Косорукова И.В.

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

Медведева О.Е.

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

Ноздрачев А.Ф.

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

Орлова Е.Р.

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

Ручкина Г.Ф.

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

Ситдикова Р.И.

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

Федотова М.А.

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

Хлопцов Д.М.

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

СОДЕРЖАНИЕ

АННОТАЦИИ СТАТЕЙ И КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА 3**ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ****ОЦЕНКА РАЗЛИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ****Н.П. Баринов**

Об оценке рыночной арендной платы и стоимости прав, связанных
с договором аренды земельного участка 6

Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова

Оптимальное количество аналогов в условиях неоднородности
рыночных данных 25

Томас Ансэй

Оценка фирмы: налоговые щиты и ставки дисконтирования. 40

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО**ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ****А.Г. Гагарин**

Культурные ценности в новой оценочной реальности. 58

Э. Маркварт, Б. Курбанов

Не такие как все: применение законодательства о банкротстве
к публично-правовым образованиям и публичным юридическим лицам
(на примере Германии и России) 61

А.Н. Ряховская, С.Е. Кован

Влияние института банкротства на экономическую безопасность
государства: вызов или инструмент обеспечения? 79

НАЛОГОВОЕ ПРАВО**ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ****Т.Н. Лечкина**

Привлечение к ответственности в порядке статьи 101.4 Налогового
кодекса Российской Федерации – неурегулированные вопросы 90

К.Ю. Татаров

Федеральная программа «Дальневосточный гектар» в разрезе
Налогового кодекса Российской Федерации 95

М.В. Романова

Состояние лицензионного контроля ФНС России в 2018 году 102

ИНФОРМАЦИЯ. СОБЫТИЯ

Научно-практическая конференция «Современные методы
защиты бизнеса от контрафакта и иных злонамеренных
действий нарушителей интеллектуальных прав» 110

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ 112

Н.П. Баринов. **ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И СТОИМОСТИ ПРАВ, СВЯЗАННЫХ С ДОГОВОРОМ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Автор рассматривает вопросы оценки рыночной арендной платы за пользование земельным участком и максимальной величины контрактной арендной платы за государственные и муниципальные земли. Анализирует величины арендной платы при заключении договоров аренды недвижимости на инвестиционных условиях и стоимости прав, связанных с договором аренды при их переуступке. Показано, что корректный учет увеличения стоимости земельного участка и арендной платы в течение срока аренды приводит к существенно меньшим величинам рыночной арендной платы в первый расчетный год.

N.P. Barinov. **ON THE VALUATION OF MARKET RENT AND THE VALUE OF RIGHTS ASSOCIATED WITH THE LEASE OF LAND**

The calculations of the market rent for the use of the land plot are discussed and it is shown that the correct accounting of the growth of the value of the land plot and the rent during the lease term leads to significantly lower values of the market rent in the first settlement year. The maximum amount of contract rent for state and municipal lands was discussed. Relations for rent at the conclusion of lease agreements of real estate on investment conditions, and also the cost of the rights connected with the lease agreement at their assignment are given.

Ключевые слова: рыночная арендная плата, контрактная арендная плата, постоянная во времени арендная плата, право заключения договора аренды, ставка конечной доходности инвестиций; market rents, contract rent, constant rental rents, the right to conclude a lease agreement, final yield rate of investment

Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. **ОПТИМАЛЬНОЕ КОЛИЧЕСТВО АНАЛОГОВ В УСЛОВИЯХ НЕОДНОРОДНОСТИ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ**

Авторами рассматривается метод сравнения продаж при оценке объектов недвижимости в условиях, когда оценщик вынужден использовать рыночные данные об объектах-аналогах, отличающихся от объекта оценки по одному или нескольким ценообразующим параметрам. Показывается, что в этом случае выборка становится неоднородной и увеличение количества объектов-аналогов не приводит к снижению стандартной ошибки результата оценки. Анализируется влияние корректировок на точность результата оценки. Предлагается процедура установления оптимального количества аналогов с учетом неоднородности данных и возможностей использования корректирующих коэффициентов.

L.A. Leifer, T.V. Krainikova. **THE OPTIMAL NUMBER OF ANALOGS IN CONDITIONS OF INHOMOGENEOUS MARKET DATA**

The authors consider the method of comparing sales when valuing real estate in conditions when the valuer is compelled to use market data on analogical objects that differ from the object of evaluation by one or several pricing parameters. It is shown that in this case the sample becomes heterogeneous and the increase in the number of analog objects does not lead to a decrease in the standard error of the result of the evaluation. The effect of adjustments on the accuracy of the result of the assessment is analyzed. The procedure for determining the optimal number of analogs is proposed, taking into account the heterogeneity of data and the use of corrective coefficients.

Ключевые слова: метод сравнения продаж, стандартная ошибка результата оценки, оценка земельного участка как свободного, метод количественных корректировок, оценка на дату в прошлом, программа для расчета корректировок, влияние корректировок на точность результата оценки; method of comparison of sales, standard error of the result of the evaluation, evaluation of the land plot as free, method of quantitative adjustments, past valuation, program for calculating adjustments, the effect of adjustments on the accuracy of the result of the assessment

Томас Ансэй. **ОЦЕНКА ФИРМЫ: НАЛОГОВЫЕ ЩИТЫ И СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ**

В статье описывается новая модель оценки рыночной стоимости фирмы в рамках DCF-методологии. Предлагаемая модель, основанная на фундаментальном равенстве рыночных стоимостей актива и пассива баланса, конструирует различные ставки дисконтирования, в том числе для долга и налоговых щитов, как переменные функции левереджа и операционной прибыльности фирмы и применима для любой стратегии финансирования и любой схемы изменения денежного потока. Показывается, что модель является динамической и результаты, полученные при ее применении, не противоречат здравому смыслу.

Thomas Ansay. **FIRM VALUATION: TAX SHIELDS AND DISCOUNT RATES**

This paper proposes a new setup of firm valuation within the DCF-methodology. This setup is based mainly on the fundamental equality at any time between the assets side and the liabilities side of the market value balance sheet. This model considers different discount rates (including cost of debt and tax shields rate) as variable functions of leverage and operating profitability of the firm and applies to any level of debt and to any cash flow pattern. The setup is fully dynamical and gives reasonable results.

Ключевые слова: моделирование стоимости долга, оценка налоговых щитов, переменные ставки дисконтирования, DCF-методология; cost of debt model, tax shields valuation, variable discount rates, DCF-methodology

А.Г. Гагарин. **КУЛЬТУРНЫЕ ЦЕННОСТИ В НОВОЙ ОЦЕНОЧНОЙ РЕАЛЬНОСТИ**

В статье рассматривается неожиданно возникающая в последнее время проблема стоимостной оценки культурных ценностей, обусловленная применением новых положений Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в последней редакции, приведшая, по сути, к отсутствию возможности для легального оборота культурных ценностей на территории России. Автор предлагает ряд мероприятий, позволяющих решить эту проблему.

A.G. Gagarin. **CULTURAL VALUES IN THE NEW APPRAISAL REALITY**

The article deals with the unexpectedly emerging problem of valuation of cultural values, caused by the application of the new provisions of the Law «On Appraisal Activities in the Russian Federation» in the latest edition, which, in fact, resulted in the lack of opportunities for legal circulation of cultural property in Russia. The author proposes a number of measures to solve this problem.

Ключевые слова: стоимостная оценки культурных ценностей, легальный оборот культурных ценностей, ценностные характеристики произведения; valuation of cultural values, legal circulation of cultural values, value characteristics of a work

Э. Маркварт, Б. Курбанов. **НЕ ТАКИЕ КАК ВСЕ: ПРИМЕНЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О БАНКРОТСТВЕ К ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫМ ОБРАЗОВАНИЯМ И ПУБЛИЧНЫМ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ (НА ПРИМЕРЕ ГЕРМАНИИ И РОССИИ)**

Авторы анализируют гражданско-правовой статус публично-правовых образований и созданных ими юридических лиц, участвующих в гражданском обороте. Показывают, что государство создает себе привилегии, ограничивая свою ответственность по долгам таких юридических лиц, что противоречит конституционному принципу равенства и равной защиты всех форм собственности, а также снижает общую эффективность государственного управления, поскольку неприменение законодательства о банкротстве к юридическим лицам позволяет существовать неэффективным предприятиям.

E. Markvart, B. Kurbanov. **NOT LIKE ALL: APPLICATION OF INSOLVENCY LAW TO THE PUBLIC LAW ENTITIES (EVIDENCE FROM GERMANY AND RUSSIA)**

The authors analyze the civil-legal status of public-legal entities and the legal entities created by them, participating in civil circulation. They show that the state creates its own privileges by limiting its liability to the debts of such legal entities, which contradicts the constitutional principle of equality and equal protection of all forms of ownership, and also reduces the overall effectiveness of public administration, since non-application of bankruptcy legislation to legal entities allows inefficient enterprises to exist.

Ключевые слова: ответственность государства по долгам юридических лиц, неприменение законодательства о банкротстве к юридическим лицам, разграничение компетенции между частной и публичной сферами, пакт о солидарной ответственности, конкурсоспособность юридических лиц; the responsibility of the state for the debts of legal entities, the non-application of bankruptcy legislation to legal entities, the delineation of competence between private and public spheres, the solidarity liability pact, the legal capacity of legal entities

А.Н. Ряховская, С.Е. Кован. **ВЛИЯНИЕ ИНСТИТУТА БАНКРОТСТВА НА ЭКОНОМИЧЕСКУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ ГОСУДАРСТВА: ВЫЗОВ ИЛИ ИНСТРУМЕНТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ?**

Рассмотрены роль и место института банкротства в системе обеспечения экономической безопасности России. Сформулированы основные системные функции банкротства, обеспечивающие защиту и безопасность экономической деятельности. На основе данных судебной статистики проведен анализ эффективности мер по обеспечению безопасности и устойчивости экономической системы. Обоснована необходимость учитывать задачи и функции обеспечения экономической безопасности при внесении изменений в законодательство о банкротстве.

A.N. Ryakhovskaya, S.E. Kovan. **INFLUENCE OF THE INSTITUTE OF BANKRUPTCY ON THE ECONOMIC SAFETY OF THE STATE: A CHALLENGE OR A TOOL OF SUPPORT?**

The article examines the role and place of the institution of bankruptcy in the system of ensuring economic security in Russia. The main system functions of bankruptcy are formulated to protect economic activity and ensure its security. Based on the data of judicial statistics, an analysis of the effectiveness of measures to ensure the security and sustainability of the economic system was carried out. The necessity to take into account the tasks and functions of ensuring economic security when introducing amendments to the legislation on bankruptcy is justified.

Ключевые слова: банкротство как механизм защиты субъектов экономической деятельности, реабилитационные процедуры банкротства, кризисные организации должников, сохранение бизнеса

должника, самоорганизующаяся социально-экономическая система; bankruptcy as a mechanism for the protection of economic entities, rehabilitation procedures for bankruptcy, crisis organizations of debtors, preservation of the debtor's business, self-organizing socio-economic system

Т.Н. Лечкина. **ПРИВЛЕЧЕНИЕ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ В ПОРЯДКЕ СТАТЬИ 101.4 НАЛОГОВОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ – НЕУРЕГУЛИРОВАННЫЕ ВОПРОСЫ**

В статье рассматривается сложившаяся практика привлечения к ответственности за налоговые правонарушения в порядке статьи 101.4 Налогового кодекса Российской Федерации. Автор выявляет проблемы и противоречия, возникающие при применении этой статьи, и предлагает для их решения дополнить уточняющими положениями соответствующие нормы налогового законодательства.

T.N. Lechkina. **ATTRACTING THE RESPONSIBILITY IN THE ORDER OF ARTICLE 101.4 OF THE TAX CODE OF THE RUSSIAN FEDERATION – UNDESIGNED ISSUES**

The article considers the established practice of bringing to responsibility for tax offenses in the procedure of Article 101.4 of the Tax Code of the Russian Federation. The author identifies the problems and contradictions that arise in the application of this article, and proposes for their solution to supplement the specifying provisions with the relevant norms of tax legislation.

Ключевые слова: налоговые правонарушения, установление срока для составления акта, консолидированная группа налогоплательщиков, отказ в привлечении лица к ответственности за налоговое правонарушение; tax offenses, setting a deadline for drawing up an act, a consolidated group of taxpayers, refusal to hold a person liable for a tax offense

К.Ю. Татаров. **ФЕДЕРАЛЬНАЯ ПРОГРАММА «ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ГЕКТАР» В РАЗРЕЗЕ НАЛОГОВОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

В статье рассматривается государственная программа «Дальневосточный гектар» с точки зрения бухгалтерского и налогового учетов. Приводятся сравнительные характеристики специальных налоговых режимов, которые могут быть использованы участниками программы. Обсуждаются условия применения пониженных тарифов страховых взносов в таких условиях. Автор дает рекомендации по выбору формы собственности и применению налоговых режимов.

K.Yu. Tatarov. **THE FEDERAL PROGRAMME «FAR EASTERN HECTARE» IN TERMS OF THE TAX CODE OF THE RUSSIAN FEDERATION**

The article considers the state program «Far Eastern hectare» from the point of view of accounting and tax accounting. Comparative characteristics of special tax regimes that can be used by program participants are given. Conditions for the application of reduced tariffs for insurance premiums in such conditions are discussed. The author gives recommendations on the choice of form of ownership and the application of tax regimes.

Ключевые слова: дальневосточный гектар, форма статистического наблюдения, целевое использование надела, единый сельскохозяйственный налог, ЕСХН, передача налоговой отчетности по телекоммуникационным каналам, совмещение бухгалтерского и налогового учетов; Far Eastern hectare, the form of statistical observation, the use of the allotment, a single agricultural tax, ESKHN, the transfer of tax reporting on telecommunications channels, the combination of accounting and tax accounting

М.В. Романова. **СОСТОЯНИЕ ЛИЦЕНЗИОННОГО КОНТРОЛЯ ФНС РОССИИ В 2018 ГОДУ**

Рассматриваются проблемы лицензионного контроля за деятельностью по организации и проведению азартных игр в букмекерских конторах и тотализаторах, особенности оформления акта проверки, осуществляемой налоговыми органами. Отмечается, что по сравнению с налоговым контролем лицензионный контроль имеет свою специфику. Анализируются способы защиты прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного и муниципального контроля. По мнению автора, ФНС России целесообразно разработать методические рекомендации для сотрудников налоговых органов, поскольку методология проведения лицензионного контроля за указанной деятельностью не прописана на законодательном уровне.

M.V. Romanova. **STATE LICENSING CONTROL FTS OF RUSSIA IN 2018**

The problems of licensing control over the activities related to organizing and conducting gambling in bookmakers and sweepstakes, and the specifics of issuing an audit report by the tax authorities are considered. It is noted that, in comparison with the tax control, licensing control has its own specifics. The ways of protecting the rights of legal entities and individual entrepreneurs in the exercise of state and municipal control are analyzed. In the author's opinion, the Federal Tax Service of Russia is advisable to develop methodological recommendations for employees of tax authorities, since the methodology for carrying out licensing control over this activity is not prescribed at the legislative level.

Ключевые слова: контрольно-надзорная деятельность в Российской Федерации, специфика лицензионного контроля, проверка технического состояния игрового оборудования, организация проведения азартных игр в букмекерских конторах; control and supervisory activities in the Russian Federation, specific licensing controls, checking the technical state of gaming equipment, organizing gambling in bookmakers