

Учредитель и издатель

«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 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

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

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

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

Варламов А.А.
председатель

профессор кафедры землепользования и кадастров Государственного университета по землеустройству, член-корреспондент РАН, заслуженный работник высшей школы РФ, профессор, доктор экономических наук

Ершов В.В.
заместитель председателя

ректор Российского государственного университета правосудия, заведующий кафедрой теории права, государства и судебной власти РГУП, заслуженный юрист РФ, заслуженный деятель науки РФ, профессор, доктор юридических наук

Анисимов А.П.

профессор кафедры конституционного и административного права Волгоградского института управления – филиала Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, профессор, доктор юридических наук

Баранов В.В.

профессор кафедры бизнеса и делового администрирования Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, 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.

профессор кафедры индустрии гостеприимства Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова», профессор, доктор экономических наук

Землякова Г.Л.

ведущий научный сотрудник Института государства и права РАН, профессор кафедры конституционного и международного права Всероссийского государственного университета юстиции, доцент, доктор юридических наук

Косорукова И.В.

заведующая кафедрой оценочной деятельности и корпоративных финансов Московского финансово-промышленного университета «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 РФ, заслуженный деятель науки РФ, профессор, доктор юридических наук

Орлова Е.Р.

заведующая лабораторией Федеральный исследовательский центр «Информатика и управление» РАН, профессор, доктор экономических наук

Поветкина Н.А.

заведующая отделом финансового, налогового и бюджетного законодательства, профессор кафедры государственно-правовых дисциплин Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, доцент, доктор юридических наук

Ручкина Г.Ф.

руководитель Департамента правового регулирования экономической деятельности Финансового университета при Правительстве РФ, профессор, доктор юридических наук

Ситдикова Р.И.

профессор кафедры предпринимательского и энергетического права Казанского (Приволжского) федерального университета, член Научно-консультативного совета ВС Республики Татарстан, доктор юридических наук

Федотова М.А.

руководитель Департамента корпоративных финансов и корпоративного управления Финансового университета при Правительстве РФ, заслуженный экономист РФ, 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

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).

СОДЕРЖАНИЕ

АННОТАЦИИ СТАТЕЙ И КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА 3**ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ****А.В. Харламов, А.В. Захаров**

Динамика ценообразования и сегментация на рынке жилья 7

ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ**Н.П. Баринов, Ю.В. Козырь, А.А. Слуцкий**Учет НДС при оценке рыночной стоимости имущества. Обобщение
мнений оценщиков-методологов 14**И.В. Косорукова**

Проблемы применения затратного подхода к оценке стоимости бизнеса 26

Л.А. Лейфер, Т.В. КрайниковаНовая концепция информационно-справочного обеспечения оценочной
деятельности. Справочники оценщика недвижимости-2019 34**А.В. Щепотьев**

Влияние кредитной истории на стоимость действующего бизнеса 45

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО**Е.С. Болтанова**Ограничение прав в связи с установлением зоны с особыми условиями
использования 55**Е.Н. Васильева**Правовая охрана результатов интеллектуальной деятельности, созданных
за счет средств федерального бюджета. 66**Г.А. Есаков, Д.М. Сарваров**О понимании крупного ущерба, размера и неоднократности в составах
преступлений против интеллектуальной собственности. 82**НАЛОГОВОЕ ПРАВО****Е.А. Лекарова**

Дробление бизнеса: актуальные вопросы правоприменительной практики. 91

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО**В.Б. Жданова**Культурный ландшафт – понятие и особенности правового регулирования
в немецком и российском праве 98**НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ 107**

А.В. Харламов, А.В. Захаров. **ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ**

В статье анализируется ситуация, сложившаяся в сегментах однокомнатных квартир в пятиэтажных в девятиэтажных домах на вторичном рынке жилья города Саратова. Анализ ведется как во временном, так и в пространственном аспектах. Сделан вывод о разнонаправленном развитии этих сегментов и необходимости учета этого факта при построении прогнозов изменения цен квартир на рынке жилой недвижимости, что позволяет строить более адекватные модели ценообразования.

A.V. Harlamov, A.V. Zaharov. **PRICE DYNAMICS AND SEGMENTATION IN THE HOUSING MARKET**

The article analyzes the situation in the segments of one-room apartments in five-storey buildings in nine-storey buildings on the secondary housing market of the city of Saratov. The analysis is carried out both in time and in spatial aspects. The conclusion was made about the multidirectional development of these segments and the need to take into account this fact when building forecasts for changes in apartment prices in the residential real estate market, which allows us to build more adequate pricing models.

Ключевые слова: модели ценообразования на рынке недвижимости, сегментация рынка недвижимости, тенденции рынка недвижимости; real estate pricing models, real estate market segmentation, real estate market trends

Н.П. Баринов, Ю.В. Козырь, А.А. Слуцкий. **УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА. ОБОБЩЕНИЕ МНЕНИЙ ОЦЕНЩИКОВ-МЕТОДОЛОГОВ**

Авторы представляют и анализируют результаты анкетирования ряда ведущих специалистов оценочной отрасли по вопросу отражения налога на добавленную стоимость (НДС) при оценке рыночной стоимости имущества. Определяют доминирующую позицию специалистов (рыночная стоимость без НДС) и предлагают использовать для ее выражения определение «рыночная стоимость не содержит НДС». Делают вывод о необходимости выработки единого мнения в обсуждаемом вопросе и закрепления его в документе, обязательном к применению субъектами оценочной деятельности.

N.P. Barinov, Yu.V. Kozyr, A.A. Slutsky. **ACCOUNTING OF VAT IN EVALUATING THE MARKET VALUE OF PROPERTY. GENERALIZATION OF OPINIONS OF METHODOLOGY APPRAISERS**

The authors present and analyze the results of a survey of a number of leading experts in the appraisal industry on the issue of reflecting the value added tax (VAT) in assessing the market value of the property. They determine the dominant position of specialists (market value without VAT) and suggest using the definition of «market value does not include VAT» for its expression. They conclude that it is necessary to develop a common opinion on the issue under discussion and to fix it in a document that is mandatory for use by the subjects of valuation activity.

Ключевые слова: учет НДС при оценке рыночной стоимости имущества, опрос специалистов, доминирующая позиция, рыночная стоимость без НДС; taking into account the value added tax in assessing the market value of the property, a survey of specialists, the dominant position, market value without value added tax

И.В. Косорукова. **ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА**

В статье проводится анализ противоречий в отношении сущности и особенностей применения затратного подхода к оценке стоимости бизнеса. Актуальность темы обусловлена тем, что требование проведения оценки стоимости бизнеса с применением затратного подхода, указанное в ФСО № 8, оценщики зачастую не учитывают, хотя это необходимо при оценке рыночной стоимости отдельных активов. Автор дает рекомендации по определению стоимости активов в рамках затратного подхода с учетом положений ФСО № 8.

I.V. Kosorukova. **PROBLEMS OF APPLICATION OF A COST APPROACH TO THE ESTIMATION OF THE COST OF BUSINESS**

The article analyzes the contradictions in relation to the nature and characteristics of the application of the cost approach to the valuation of business. The relevance of the topic is due to the fact that the valuation requirement of a business using the cost approach specified in the Federal Valuation Standard No. 8 is often not taken into account by appraisers, although this is necessary when assessing the market value of individual assets. The author gives recommendations on the determination of the value of assets in the framework of the cost approach, taking into account the provisions of Federal Assessment Standard No. 8.

Ключевые слова: затратный подход к оценке стоимости бизнеса, затраты замещения, оценка стоимости ликвидируемой организации, выявление специализированных активов организации, тест

на обесценение, отложенные налоговые активы, отложенные налоговые обязательства; cost approach to assessing the value of a business, replacement costs, estimating the value of the organization being liquidated, identifying the organization's specialized assets, impairment test, deferred tax assets, deferred tax liabilities

Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. **НОВАЯ КОНЦЕПЦИЯ ИНФОРМАЦИОННО-СПРАВОЧНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. СПРАВОЧНИКИ ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2019**

По результатам анализа опыта использования справочников оценщика недвижимости практикующими оценщиками, судебными экспертами, сотрудниками банковских структур и бюджетных учреждений авторами разработана новая концепция информационно-справочного обеспечения оценочной деятельности. Принципиальным в новых изданиях является привлечение больших объемов рыночных данных и методов их обработки для определения характеристик рынка и корректирующих коэффициентов, существенное расширение списка обследуемых территорий.

L.A. Leifer, T.V. Krainikova. **NEW CONCEPT OF INFORMATION AND BACKGROUND ASSESSMENT OF ASSESSMENT ACTIVITY. DIRECTORS OF REAL ESTATE EVALUATOR-2019**

Based on the results of the analysis of the experience of using reference books of real estate appraisers by practicing appraisers, forensic experts, employees of banking institutions and public institutions, the authors developed a new concept of information and reference support for appraisal activities. Fundamental in the new editions is the attraction of large volumes of market data and methods for their processing to determine market characteristics and correction factors, a significant expansion of the list of surveyed territories.

Ключевые слова: справочник оценщика недвижимости, информационное обеспечение работ по оценке недвижимости, обеспечение единства и сопоставимости результатов оценки, коллективные экспертные оценки; reference book of a real estate appraiser, information support for real estate appraisal works, ensuring unity and comparability of appraisal results, collective expert assessments

А.В. Щепотьев. **ВЛИЯНИЕ КРЕДИТНОЙ ИСТОРИИ НА СТОИМОСТЬ ДЕЙСТВУЮЩЕГО БИЗНЕСА**

Автор рассматривает правовые и экономические аспекты кредитной истории юридического лица в современном российском обществе, в частности, понятие «кредитная история», определение ее стоимости, принципы влияния кредитной истории хозяйствующего субъекта на стоимость его бизнеса. С целью определения рыночной стоимости кредитной истории действующего бизнеса использует в статье метод экспертных оценок и выявляет оценочные тенденции.

A.V. Shepot'ev. **INFLUENCE OF CREDIT HISTORY ON THE COST OF EXISTING BUSINESS**

The author examines the legal and economic aspects of the credit history of a legal entity in modern Russian society, in particular, the concept of «credit history», the determination of its value, the principles of the influence of the credit history of an economic entity on the value of its business. In order to determine the market value of the current business credit history, the author uses the method of expert assessments in the article and identifies estimated trends.

Ключевые слова: оценка бизнеса как единого комплекса, кредитная история юридического лица, кредитно-заемный рынок, субъект кредитной истории, положительная кредитная история, отрицательная кредитная история, стоимость кредитной истории; business valuation as a single complex, credit history of a legal entity, credit and loan market, subject of credit history, positive credit history, negative credit history, cost of credit history

Е.С. Болтанова. **ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ В СВЯЗИ С УСТАНОВЛЕНИЕМ ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

В статье анализируются правовые последствия установления зон с особыми условиями использования территорий. Рассматриваются законодательные нормы о порядке возникновения специальных зон, о правовых гарантиях лиц, права которых ограничиваются в связи с возникновением таких зон. Автор отмечает достоинства и недостатки новых правовых норм о зонах с особыми условиями использования территорий, включенных в 2018 году в российское законодательство.

E.S. Boltanova. **RESTRICTION OF RIGHTS IN CONNECTION WITH THE ESTABLISHMENT OF A ZONE WITH SPECIAL CONDITIONS OF USE**

The article analyzes the legal consequences of the establishment of zones with special conditions for the use of territories. The article considers the rules on the procedure for the emergence of special zones, the legal guarantees of persons whose rights are limited in connection with the emergence of such zones. The advantages and disadvantages of the new rules on special zones included in the Russian legislation in 2018 are noted.

Ключевые слова: зоны с особыми условиями использования, порядок возникновения специальных зон, спорадическое зонирование, зона охраняемого объекта, срочные зоны с особыми условиями использования; zones with special conditions of use, the order of occurrence of special zones, sporadic zoning, the zone of the protected object, time zones with special conditions of use

Е.Н. Васильева. **ПРАВОВАЯ ОХРАНА РЕЗУЛЬТАТОВ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, СОЗДАНЫХ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА**

В статье раскрывается понятие правовой охраны результатов интеллектуальной деятельности (РИД), созданных за счет средств федерального бюджета, в том числе применительно к единым технологиям. Устанавливается соотношение этого понятия с понятием управления правами на РИД. Отмечается необходимость решения отдельных проблем, в частности, устранение неопределенности в правовом статусе бюджетных организаций как правообладателей, поскольку их права на созданные в них РИД ограничиваются волей собственника имущества (учредителя) по модели, аналогичной модели оперативного управления.

E.N. Vasilyeva. **LEGAL PROTECTION OF THE RESULTS OF INTELLECTUAL ACTIVITY, CREATED AT THE ACCOUNT OF FEDERAL BUDGET MEANS**

The article reveals the concept of legal protection of the results of intellectual activity (RIA), created at the expense of the federal budget, including in relation to common technologies. The correlation of this concept with the concept of rights management on RIA is established. The need to solve individual problems is noted, in particular, the elimination of uncertainty in the legal status of budgetary organizations as rightholders, since their rights to RIAs created in them are limited to the will of the property owner (founder) according to a model similar to the operational management model.

Ключевые слова: полученные за счет федерального бюджета результаты интеллектуальной деятельности, кодификация норм об интеллектуальной собственности, правовая охрана РИД, бюджетные РИД, управление правами на РИД, права на единые технологии; intellectual property results obtained at the expense of the federal budget, codification of rules on intellectual property, legal protection of intellectual property, budgetary intellectual information, management of rights to intellectual property, rights to common technologies

Г.А. Есаков, Д.М. Сарваров. **О ПОНИМАНИИ КРУПНОГО УЩЕРБА, РАЗМЕРА И НЕОДНОКРАТНОСТИ В СОСТАВАХ ПРЕСТУПЛЕНИЙ ПРОТИВ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Авторы анализируют трактовки понятий крупного ущерба и неоднократности совершения деяния в преступлениях против интеллектуальной собственности исходя из судебной практики и теории уголовного права. Приходят к выводу о том, что в российском уголовном праве понятие «крупный ущерб» в этой области определено недостаточно ясно и предлагают варианты его толкования.

G.A. Esakov, D.M. Sarvarov. **ON UNDERSTANDING LARGE DAMAGE, SIZE AND REPEATED AGAINST COMPOSITIONS OF CRIMES AGAINST INTELLECTUAL PROPERTY**

The authors analyze the interpretation of the concepts of major damage and the repeated commission of an act in crimes against intellectual property based on judicial practice and the theory of criminal law. They conclude that in Russian criminal law the concept of «major damage» in this area is not clearly defined and offers options for its interpretation.

Ключевые слова: понимание крупного ущерба, неоднократность преступления против интеллектуальной собственности, идеальная неоднократность, реальная неоднократность; understanding of major damage, repeated crimes against intellectual property, perfect repeated, real repeated

Е.А. Лекарова. **ДРОБЛЕНИЕ БИЗНЕСА: АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ**

В статье рассматриваются признаки, которые, по мнению ФНС России, свидетельствуют о согласованности действий участников схемы дробления бизнеса. Анализируются случаи из судебной практики, когда налогоплательщикам удалось отстоять позицию о правомерности разделения бизнеса. Автор приходит к выводу о том, что в ближайшем будущем нормы, закрепляющие признаки недобросовестного дробления либо, напротив, определяющие формы легального разделения бизнеса, в налоговом законодательстве не появятся, а правовой основой для урегулирования споров по-прежнему будут служить разъяснения ФНС России и арбитражная практика.

E.A. Lekarova. **CRUSHING OF BUSINESS: ACTUAL QUESTIONS OF LAW ENFORCEMENT PRACTICE**

The article discusses the signs that, in the opinion of the Federal Tax Service, testify to the consistency of the actions of the participants in a business fragmentation scheme. Cases from judicial practice, when taxpayers managed to defend the position on the legality of the separation of business, are analyzed. The

author comes to the conclusion that in the near future, the rules fixing signs of bad faith crushing or, on the contrary, defining forms of legal separation of business, will not appear in tax legislation, and the legal basis for resolving disputes will continue to be clarifications of the Federal Tax Service and arbitration practice.

Ключевые слова: дробление бизнеса, оптимизация налогового бремени, право налогоплательщика на выбор учетной политики, признаки незаконного дробления бизнеса, недобросовестное дробление бизнеса, налоговая реконструкция; splitting the business, optimizing the tax burden, the taxpayer's right to choose the accounting policy, signs of illegal splitting of the business, unfair splitting of the business, tax reconstruction

В.Б. Жданова. **КУЛЬТУРНЫЙ ЛАНДШАФТ – ПОНЯТИЕ И ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В НЕМЕЦКОМ И РОССИЙСКОМ ПРАВЕ**

Автор рассматривает особенности правового регулирования комплексных объектов культурного наследия – культурных ландшафтов в Российской Федерации и Федеративной республике Германии. Устанавливает, что существенным пробелом российского законодательства является отсутствие в нем единого универсального определения культурного ландшафта и его признаков, что препятствует корректной идентификации объектов культурного наследия. В целях эффективной охраны историко-культурных территорий предлагает ввести в российское законодательство единое определение понятия «культурный ландшафт».

V.B. Zhdanova. **CULTURAL LANDSCAPE – CONCEPT AND FEATURES OF LEGAL REGULATION IN GERMAN AND RUSSIAN LAW**

The author considers the peculiarities of legal regulation of complex objects of cultural heritage – cultural landscapes in the Russian Federation and the Federal Republic of Germany. It establishes that a significant gap in Russian legislation is the lack of a single universal definition of the cultural landscape and its features, which prevents the correct identification of cultural heritage sites. In order to effectively protect historical and cultural territories, it proposes to introduce into the Russian legislation a single definition of the notion «cultural landscape».

Ключевые слова: антропогенный ландшафт, техногенный ландшафт, ландшафты памяти, идентификация ландшафта, понятие культурный ландшафт, движимые памятники истории и культуры, ископаемый ландшафт, охрана культурных ландшафтов в России; anthropogenic landscape, technogenic landscape, memory landscapes, landscape identification, the concept of a cultural landscape, movable historical and cultural monuments, a fossil landscape, the protection of cultural landscapes in Russia



МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ ОЦЕНКИ И КОНСТАТИНГА

ПРЕДЛАГАЕТ КВАЛИФИЦИРОВАННЫЕ УСЛУГИ ПО ОЦЕНКЕ СЛЕДУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ:

- предприятий, бизнеса;
- пакетов акций, облигаций;
- активов предприятий, созданных на основе франчайзинга;
- инвестиционных проектов;
- дебиторской задолженности;
- недвижимого имущества (незавершенных строительных объектов, земельных участков и т.д.);
- машин, оборудования и транспортных средств;
- интеллектуальной собственности (патентов, товарных знаков и т.д.);
- ювелирных изделий и драгоценных камней, антиквариата

Звоните сегодня – **(499) 230-01-31, -02-06**

Мы ждем Вас – 115184, г. Москва, переулок Климентовский, дом 1, стр. 1

e-mail ocenka@maok.ru наш сайт www.maok.ru