

Учредитель

«Международная академия оценки и консалтинга» (МАОК)

Издатель

«Московский институт экономики, политики и права» (МИЭПП)

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) 936-77-91

Наш сайт: www.iovrf.ru

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

Индексы: каталог «Агентство «Роспечать» – **80193**;
каталог «Пресса России» – **36991**
каталог «Почта России» – **П4053**

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

- Варламов А.А.** профессор кафедры землепользования и кадастров Государственного университета по землеустройству, член-корреспондент РАН, заслуженный работник высшей школы РФ, профессор, доктор экономических наук
- Ершов В.В.** 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 Федерального исследовательского центра «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.
Издание зарегистрировано в системе Российского индекса научного цитирования (РИНЦ).

СОДЕРЖАНИЕ

АННОТАЦИИ СТАТЕЙ И КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА	3
ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ	
П.С. Бабкин, Е.С. Кизякин Итоги кадастровой оценки недвижимости в Московской области в 2018 году: особенности, влияние на правообладателей недвижимости	7
ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ	
В.Ю. Сутягин Земельные аспекты при определении рыночной стоимости объектов капитального строительства для целей оспаривания результатов их кадастровой оценки	18
С.А. Шиляев Проблемы оценки рыночной стоимости арестованного имущества	33
ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО	
В.В. Губина, Е.Э. Миловидова Реформа долевого строительства – правовой анализ эффективности	44
К.С. Данилов Смарт-контракты: окно в эпоху цифрового права	52
А.А. Душаева Проблемы применения смарт-контрактов в деятельности компании	58
М.С. Кудинова Обзор судебной практики по вопросам оспаривания сделок, совершенных до 1 октября 2015 года, в делах о банкротстве граждан	65
НАЛОГОВОЕ ПРАВО	
А.С. Белик Особенности налогообложения операций с криптовалютами в Российской Федерации	80
Ю.В. Сафонов, Е.Д. Гостева Рыночная стоимость и НДС: нормативная база, судебная практика, мнения специалистов	84
ПРИРОДОРЕСУРСНОЕ ПРАВО	
К.К. Ходорович Некоторые вопросы специфики и нормативного регулирования деятельности государственного геологического надзора	101
ИНФОРМАЦИЯ. СОБЫТИЯ	
Всероссийская научно-практическая конференция «Современные реалии кадастровой оценки объектов недвижимости»	111
НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ	113

П.С. Бабкин, Е.С. Кизякин. **ИТОГИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2018 ГОДУ: ОСОБЕННОСТИ, ВЛИЯНИЕ НА ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Авторами представлены сведения о порядке и особенностях определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в Московской области по Закону № 237-ФЗ. Проанализированы результаты проведенной оценки в сравнении с результатами предыдущего тура кадастровой оценки, проведенной по Закону № 135-ФЗ. Показано влияние актуализированной кадастровой стоимости объектов на уровень налогообложения в различных сегментах рынка недвижимости. Проиллюстрированы положительные стороны порядка определения кадастровой стоимости согласно новому законодательству о кадастровой оценке.

RESULTS OF THE CADASTRAL ASSESSMENT OF REAL ESTATE IN THE MOSCOW REGION IN 2018: FEATURES, INFLUENCE ON REAL ESTATE OWNERS

P.S. Babkin, Director of the state budgetary institution of the Moscow region «Center of cadastral assessment» (Krasnogorsk)

E.S. Kizakin, Deputy director of the state budgetary institution of the Moscow region «Center of cadastral assessment» (Krasnogorsk)

The authors provide information on the procedure and features of determining the cadastral value of real estate in the Moscow Region under Law No. 237-FZ. The results of the assessment are analyzed in comparison with the results of the previous round of cadastral valuation carried out according to Law No. 135-FZ. The effect of the updated cadastral value of objects on the level of taxation in various segments of the real estate market is shown. The positive aspects of the procedure for determining the cadastral value according to the new legislation on cadastral valuation are illustrated.

Ключевые слова: кадастровая оценка недвижимости в Московской области, сегментация объектов недвижимости, дополнительные ценообразующие факторы, пропуски в учетных системах; cadastral valuation of real estate in the Moscow region, segmentation of real estate, additional pricing factors, omissions in accounting systems

В.Ю. Сутягин. **ЗЕМЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ИХ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

В статье анализируется процедура учета доли земельного участка при оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства для целей оспаривания результатов их кадастровой оценки. Обосновывается необходимость исключения стоимости земельного участка из стоимости объекта. Автор предлагает учитывать стоимость земельного участка посредством расчета его доли в стоимости единого объекта недвижимости.

LAND ASPECTS IN DETERMINING THE MARKET VALUE OF CAPITAL CONSTRUCTION OBJECTS FOR THE PURPOSE OF CHALLENGING THE RESULTS OF THEIR CADASTRAL ASSESSMENT

V.Yu. Sutyagin, General Director of LLC «Оценка+», Member of the Expert Council of the Non-Profit Partnership «Self-Regulated Organization» Free Evaluation Department, Associate Professor of Finance and Banking Department of Tambov State University named after G. R. Derzhavin, Candidate of Economic Sciences (Tambov)

The article analyzes the procedure for accounting for the share of a land plot when assessing the market value of capital construction projects to challenge the results of their cadastral valuation. Substantiates the need to exclude the value of the land from the value of the object. The author suggests taking into account the value of the land by calculating its share in the value of a single property.

Ключевые слова: стоимость доли земельного участка, право в общей долевой собственности на здание, одновременный переход прав на здание и земельный участок, отчуждение строения, денежная оценка единого объекта недвижимости; the value of the share of the land plot, the right to common ownership of the building, the simultaneous transfer of rights to the building and the land plot, alienation of the structure, monetary value of a single property

С.А. Шильяев. **ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕСТОВАННОГО ИМУЩЕСТВА**

В статье рассматривается специфическая область оценочной деятельности – оценка арестованного имущества. Автор приводит обзор противоречивой судебной практики и анализирует наиболее проблемные вопросы оценки. Предлагает направления решения проблем.

PROBLEMS OF ASSESSING THE MARKET VALUE OF ARRESTED PROPERTY

S.A. Shilyaev, Employee of the Valuation Department of the Risk Department of a large Russian bank, member of the Valuation Committee of the Association of Russian Banks for Valuation, member of the self-regulatory organization of appraisers «Russian Society of Appraisers» (Moscow)

The article deals with a specific area of evaluation activity – the evaluation of the arrested property. The review of contradictory judicial practice and the analysis of the most problematic issues of evaluation are given. The ways of solving the problems are proposed.

Ключевые слова: оценка арестованного имущества, скидки при оценке арестованного имущества, корректировки на вынужденные условия продажи, сроки экспозиции арестованного имущества; appraisal of seized property, discounts on appraisal of seized property, adjustment to compulsory sale conditions, exposure dates of seized property

В.В. Губина, Е.Э. Миловидова. **РЕФОРМА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ**

Представлена хронология развития института долевого строительства в российском праве. Обсуждаются проблемы, возникшие в правоприменительной практике в ходе реализации норм отечественного законодательства о долевом строительстве. Рассматривается динамика развития законодательных норм с учетом реалий строительного рынка. Анализируются трудности, с которыми сталкиваются участники правоотношений. Авторы вносят конкретные предложения по разрешению возникших коллизий.

SHARE-BUILDING REFORM – LEGAL ANALYSIS OF EFFICIENCY

V.V. Gubina, Lawyer, private practice in the field of business jurisprudence, member of the Committee for Construction and Housing and Public Utilities and legal expert of the National Association of Technology and Price Auditors NP (Moscow)

E.E. Milovidova, Executive Director of the National Association of Technology and Price Auditors NP, Member of the Committee on Entrepreneurship in Real Estate Economics of the Chamber of Commerce and Industry of the Russian Federation, Executive Secretary of the Committee for Real Estate Market Development of the Moscow Regional Branch of the All-Russian Public Organization «Business Russia» (Moscow)

The chronology of the development of the institution of shared construction in Russian law is presented. The problems that have arisen in law enforcement during the implementation of the norms of domestic legislation on shared construction are discussed. The dynamics of the development of legislative norms is considered taking into account the realities of the construction market. It analyzes the difficulties faced by participants in legal relations. The authors make specific proposals for resolving conflicts.

Ключевые слова: реформа долевого строительства, правовой титул застройщика, смешанная сделка, государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, инвестиционное участие в строительстве многоквартирного дома; reform of shared construction, legal title of the builder, mixed transaction, state registration of an agreement on participation in shared construction, investment participation in the construction of an apartment building

К.С. Данилов. **СМАРТ-КОНТРАКТЫ: ОКНО В ЭПОХУ ЦИФРОВОГО ПРАВА**

В статье анализируются плюсы и минусы применения на практике смарт-контрактов. Актуальность темы обусловлена тем, что природа таких контрактов пока еще до конца не определена, – одни правоведы относят их к особой разновидности договоров, другие считают, что это способ исполнения классического договора. Автор полагает, что в скором будущем смарт-контракты будут применять в различных отраслях хозяйственной деятельности, поскольку некоторые российские компании уже используют их в своей деятельности.

SMART CONTRACTS: A WINDOW IN AN ERA OF DIGITAL LAW

K.S. Danilov, Attorney at the Law Chamber of the Moscow Region, partner at KYu Group Law Firm (Moscow)

The article analyzes the pros and cons of using smart contracts in practice. The relevance of the topic is due to the fact that the nature of such contracts has not yet been completely determined - some jurists attribute them to a special kind of contract, others believe that this is a way of fulfilling a classic contract. The author believes that in the near future smart contracts will be applied in various sectors of economic activity, as some Russian companies already use them in their activities.

Ключевые слова: смарт-контракт как компьютерная программа, институт умных контрактов, смарт-контракт как договор в электронной форме, автоматизированное исполнение обязательства, самоисполняемые коды выполнения обязательств; a smart contract as a computer program, an institute of smart contracts, a smart contract as an electronic contract, automated fulfillment of obligations, self-fulfilling obligations fulfillment codes

А.А. Душаева. **ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ СМАРТ-КОНТРАКТОВ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ**

Автор анализирует сущность и содержание смарт-контракта, исследует предшествующие ему способы самоисполнения простых сделок, технологическое содержание такого контракта и юридические проблемы, возникающие в деятельности компаний при использовании смарт-контрактов в договорных отношениях. Выявляет особое значение и роль технического специалиста при создании

таких контрактов. Делает вывод о возможности появления проблем при их реализации и предлагает способы фиксации условий смарт-контракта для устранения противоречий и ошибок.

PROBLEMS OF APPLICATION OF SMART CONTRACTS IN THE COMPANY'S ACTIVITIES

A.A. Dushaeva, Attorney at the Nizhny Novgorod Regional Bar Association, graduate student of the Department of Theory and History of State and Law, Law Faculty of the National Research Nizhny Novgorod State University named after N.I. Lobachevsky (N. Novgorod)

The author of the article analyzes the essence and content of the smart contract, examines the methods of execution of simple transactions preceding the smart contract, the technological content of the smart contract and the legal problems arising in the practice of companies when using smart contracts in contractual relations. Conclusions are drawn about possible problems in the implementation of a smart contract, the special importance and role of a technical specialist in the creation of a smart contract is revealed, and the author makes suggestions on ways to fix the conditions of a smart contract to eliminate contradictions and errors.

Ключевые слова: право и компьютерный код, блокчейн-оракулы, децентрализованная автономная организация, самоисполнение договора, проблемы применения смарт-контракта, рикарданский контракт; law and computer code, blockchain oracles, decentralized autonomous organization, self-fulfillment of a contract, problems of applying a smart contract, Ricardian contract

М.С. Кудинова. ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВОПРОСАМ ОСПАРИВАНИЯ СДЕЛОК, СОВЕРШЕННЫХ ДО 1 ОКТЯБРЯ 2015 ГОДА, В ДЕЛАХ О БАНКРОТСТВЕ ГРАЖДАН

В статье рассматривается судебная практика по оспариванию сделок, совершенных до 1 октября 2015 года, поскольку подобные сделки обладают собственной спецификой рассмотрения и обжалования. Автор анализирует актуальные проблемы, касающиеся признания таких сделок недействительными, выявляет ключевые моменты оспаривания и защиты сделок. Делает вывод о том, что в настоящее время суды не выработали единого подхода к решению таких проблем и рекомендует гражданам при обращении в суд с заявлением об оспаривании сделок исходить из общих принципов состязательности и доказывания в арбитражном процессе.

REVIEW OF JUDICIAL PRACTICE IN CHALLENGING OF TRANSACTIONS OF BANKRUPTCY CITIZENS INVOLVING BEFORE 01.10.2015

M.S. Kudinova, Leading Lawyer Lawyer, RAUD Ltd (Saint Petersburg)

The article discusses the judicial practice of contesting transactions completed before October 1, 2015, since such transactions have their own specifics of consideration and appeal. The author analyzes the current problems regarding the recognition of such transactions as invalid, identifies the key points of contesting and protecting transactions. Concludes that at present the courts have not developed a unified approach to solving such problems and recommends that citizens, when applying to the court with a request to contest transactions, proceed from the general principles of adversarial process and evidence in the arbitration process.

Ключевые слова: судебная практика по вопросам оспаривания сделок гражданина, сделка со злоупотреблением правом, оспаривание алиментных соглашений, злоупотребление субъективным правом; judicial practice on contesting transactions of a citizen, transaction with abuse of rights, contestation of alimony agreements, abuse of subjective right

А.С. Белик. ОСОБЕННОСТИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ С КРИПТОВАЛЮТАМИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В статье рассмотрены текущее правовое регулирование налогообложения операций с криптовалютами в Российской Федерации, официальные разъяснения Минфина России по этому вопросу, международный опыт в этой области. Автор прогнозирует порядок налогообложения таких операций в России с учетом признания криптовалют иным имуществом.

FEATURES OF TAXATION OF OPERATIONS WITH CRYPTO CURRENCIES IN THE RUSSIAN FEDERATION

A.S. Belik, Senior Attorney at the Office of the Attorneys at Freitak and Sons (Moscow)

The article discusses the current legal regulation of taxation of transactions with cryptocurrencies in the Russian Federation, official explanations of the Ministry of Finance of Russia on this issue, international experience in this area. The author predicts the taxation procedure for such operations in Russia, taking into account the recognition of cryptocurrencies as other property.

Ключевые слова: налогообложение операций с криптовалютами, правовой статус криптовалюты, криптовалюта как объект имущественных отношений, гражданско-правовая квалификация криптовалюты; taxation of transactions with cryptocurrencies, the legal status of cryptocurrencies, cryptocurrency as an object of property relations, civil law qualifications of cryptocurrencies

Ю.В. Сафонов, Е.Д. Гостева. РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ И НДС: НОРМАТИВНАЯ БАЗА, СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА, МНЕНИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ

В статье проанализированы основные нормативные правовые акты с позиции учета НДС при опре-

делении рыночной стоимости. Приведены наиболее значимые формулировки с целью определения возможности учета и отражения в рыночной стоимости величины такого налога. Даны рекомендации по учету НДС при определении рыночной стоимости и предложения по совершенствованию нормативной базы.

MARKET VALUE AND VAT: REGULATORY FRAMEWORK, JUDICIAL PRACTICE, OPINIONS OF SPECIALISTS

Yu.V. Safonov, Member of the working body for methodology and working body for electronic document management of the Valuation Council at the Ministry of Economic Development of Russia, member of the Council of Russian Public Organizations, member of the Presidium of the Expert Council of Russian Public Organizations, member of the Union of FESE, general director of Property Expertise LLC CCI of the Russian Federation, appraiser of the 1st category, judicial expert (Moscow)

E.D. Gosteva, Member of the working body on standards of the Council for appraisal of the Ministry of Economic Development of Russia, member of the Expert Council ROO, evaluator I category, candidate of economic sciences (Moscow)

The article analyzes the main regulatory legal acts from the point of view of VAT in determining market value. The most significant formulations are given in order to determine the possibility of accounting for and reflecting the value of such a tax in the market value. Recommendations are given on accounting for VAT in determining market value and proposals for improving the regulatory framework.

Ключевые слова: учет налога на добавленную стоимость в рыночной стоимости недвижимости, налогообложение при определении рыночной стоимости; accounting for value added tax in the market value of real estate, taxation in determining market value

К.К. Ходорович. НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ СПЕЦИФИКИ И НОРМАТИВНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ГЕОЛОГИЧЕСКОГО НАДЗОРА

Автор анализирует основные правовые и организационные проблемы, возникающие при определении размера вреда, причиненного недрам вследствие нарушения законодательства Российской Федерации о недрах. Приводит примеры выявления безлицензионного пользования недрами и расчета причиненного вреда. Поясняет специфику и практику взаимодействия органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов Федеральной службы по надзору в сфере природопользования. Приходит к выводу о том, что в целом вопросы охраны недр можно считать урегулированными.

SOME QUESTIONS OF SPECIFICITY AND REGULATORY REGULATION OF ACTIVITIES OF STATE GEOLOGICAL SURVEILLANCE

К.К. Hodorovich, Head of the Department of Monitoring and Protection of Subsurface Resources of the Department of State Policy and Regulation in the Field of Geology and Subsoil Use of the Ministry of Natural Resources and Ecology of the Russian Federation, Ph.D. (Moscow)

The author analyzes the main legal and organizational problems that arise when determining the amount of damage caused to subsoil due to a violation of the legislation of the Russian Federation on subsoil. He gives examples of revealing the unlicensed use of subsoil and calculating the harm caused. Explains the specifics and practice of interaction between state authorities of the constituent entities of the Russian Federation and bodies of the Federal Service for Supervision of Natural Resources. He comes to the conclusion that, in general, the protection of mineral resources can be considered settled.

Ключевые слова: деятельность государственного геологического надзора, самовольное пользования недрами, участки недр местного значения, условия пользования недрами, средняя рыночная цена реализации добытого полезного ископаемого; activities of state geological supervision, unauthorized use of subsoil, subsoil areas of local importance, conditions for the use of subsoil, average market price for the sale of extracted minerals