

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

Ершов В.В.
*заместитель
председателя*

Анисимов А.П.

Баранов В.В.

Волков Г.А.

Зайцева Н.А.

Землякова Г.Л.

Косорукова И.В.

Медведева О.Е.

Ноздрачев А.Ф.

Орлова Е.Р.

Поветкина Н.А.

Ручкина Г.Ф.

Ситдикова Р.И.

Федотова М.А.

Хлопцов Д.М.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

заведующий отделом административного законодательства и процесса Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, заслуженный деятель науки РФ, профессор, доктор юридических наук

заведующая лабораторией Федерального исследовательского центра «Информатика и управление» РАН, профессор, доктор экономических наук

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

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

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

руководитель Департамента корпоративных финансов и корпоративного управления Финансового университета при Правительстве РФ, заслуженный экономист РФ, профессор, доктор экономических наук

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****Ю.П. Господарик, С.Б. Алпатов**

Решоринг: мировой опыт и перспективы для России 6

О.В. Тевелева

Об износе основных средств 11

Е.Е. Хейфец

Жилищные реформы и реновация жилого фонда в Китае. Опыт для России 18

ФИНАНСЫ. ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ**С.С. Добрынин**

Практические аспекты оценки бизнеса российских банков в условиях международных экономических санкций 29

О.В. Лосева, М.А. Федотова

Методические рекомендации по определению стоимости научно-исследовательских работ, выполняемых по хоздоговору 45

А.В. Поляков

Новый источник информации для оценки недвижимости в Московском регионе – справочник ABN-GROUP 55

М.А. Шуклина

Учет дополнительных конкурентных преимуществ публичных компаний при оценке стоимости их акций 66

А.В. Щепотьев

Скрытые активы и обязательства организации как экономические аналоги отложенных налоговых активов и обязательств в финансовом анализе и оценке стоимости бизнеса 77

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО**И.Л. Бурова, М.В. Рудов**

О некоторых проблемах правового регулирования новых видов транспортных средств с электродвигателем 84

В.А. Павлова, И.С. Медведникова

Особенности определения машино-места как самостоятельного объекта недвижимости 94

С.Г. Хусьяйнова

Противодействие незаконному банкротству средствами прокурорского надзора. 101

ИНФОРМАЦИЯ. СОБЫТИЯ

Пресс-конференция в пресс-центре Парламентской газеты «Эволюция имущественных налогов в Российской Федерации. Первые итоги» 105

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ 108

Ю.П. Господарик, С.Б. Алпатов. РЕШОРИНГ: МИРОВОЙ ОПЫТ И ПЕРСПЕКТИВЫ ДЛЯ РОССИИ

Авторы анализируют основные факторы reshoring (возвращения, воссоздания) промышленного производства в США и странах Европы, а также его последствия для развитых и развивающихся стран. Делают вывод о возможности использования reshoring в России в процессе создания высокотехнологичной цифровой экономики.

Yu.P. Gospodarik, S.B. Alpatov. RESHORING: WORLD EXPERIENCE AND PROSPECTS FOR RUSSIA

The authors analyze the main factors of reshoring (returning, rebuilding) industrial production in the USA and European countries, as well as its consequences for developed and developing countries. They conclude about the possibility of using reshoring in Russia in the process of creating a high-tech digital economy.

Ключевые слова: reshoring в США и Европе, массовый вывод промышленного производства из США, логистика внутрифирменных поставок, модель догоняющего развития, импортозамещающая индустриализация, использование reshoring в России; resizing in the USA and Europe, mass withdrawal of industrial production from the USA, intra-company supply logistics, a model of catch-up development, import-substituting industrialization, the use of reshoring in Russia

О.В. Тевелева. ОБ ИЗНОСЕ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Автор проводит анализ источников данных, которые обычно используются для выводов о физическом состоянии основных средств производства, поскольку этот вопрос является актуальным при принятии управленческих решений о воспроизводстве основных средств, ремонте, модернизации. Приходит к выводу о том, что использование показателя амортизации в качестве характеристики износа основных средств является ошибочным, хотя и распространенным в практике экономистов и оценщиков, так как этот показатель не связан ни с физическим износом, ни с экономическим сроком службы основных средств.

O.V. Teveleva. THE QUESTION OF DEPRECIATION OF FIXED ASSETS

The author analyzes the sources of data that are commonly used to draw conclusions about the physical condition of fixed assets of production, since this issue is relevant when making management decisions about the reproduction of fixed assets, repairs, upgrades. It comes to the conclusion that the use of depreciation as a depreciation characteristic of fixed assets is erroneous, although it is common in the practice of economists and appraisers, since this indicator is not associated with either physical wear or the economic life of fixed assets.

Ключевые слова: физический износ основных средств, накопленный износ, процентная характеристика износа, срок полезного использования, амортизационная политика, баланс производства и распределения средств производства, экономический срок службы основных средств; physical depreciation of fixed assets, accumulated depreciation, percentage characteristic of depreciation, useful life, depreciation policy, balance of production and distribution of means of production, economic life of fixed assets

Е.Е. Хейфец. ЖИЛИЩНЫЕ РЕФОРМЫ И РЕНОВАЦИЯ ЖИЛОГО ФОНДА В КИТАЕ. ОПЫТ ДЛЯ РОССИИ

Автор рассматривает рынок жилой недвижимости Китая как отдельно существующий институт, анализирует этапы его становления и реформирования. Особое внимание уделяет рассмотрению опыта Китая в области реновации жилищного фонда. Делает вывод о возможности применения китайского опыта в России.

E.E. Kheifetz. HOUSING REFORMS AND PRACTICES OF HOUSING STOCK'S RECONSTRUCTION IN CHINA. EXPERIENCE FOR RUSSIA

The author considers the residential real estate market in China as a separately existing institution, analyzes the stages of its formation and reform. Particular attention is paid to the consideration of the experience of China in the field of housing renovation. Concludes the possibility of applying the Chinese experience in Russia.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости Китая, реформирование рынка жилой недвижимости в Китае, реновация жилья в Китае, Управление по жилищной реформе Китая; China's residential real estate market, residential real estate market reform in China, housing renovation in China, China Housing Reform Office

С.С. Добрынин. ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА РОССИЙСКИХ БАНКОВ В УСЛОВИЯХ МЕЖДУНАРОДНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ САНКЦИЙ

В статье рассматриваются проблемы адаптации зарубежных методов оценки бизнеса банков к отечественной практике с учетом влияния внешнеэкономических санкций. На основе эмпирических данных проанализировано влияние санкций на стоимость российского банка, обосновано преимущество применения модели ЕВО к оценке российского банка, находящегося под санкциями. Предложен и обоснован подход к совершенствованию модели ЕВО для наиболее корректного учета в оценке бизнеса антисанкционных мероприятий.

S.S. Dobrynin. PRACTICAL ASPECTS OF RUSSIAN BANKING BUSINESS VALUATION IN COURSE OF INTERNATIONAL ECONOMICAL SANCTIONS

This article represents a review of the adaptation of international valuation models for Russian banking business valuation in course of international economic sanctions. Based on the empirical data author analyses the impact of sanctions on Russian banking business valuation and justifies application of the EBO valuation model along with special adjustments designed specifically to reflect sanction environment. An approach to the improvement of the EBO model was proposed and substantiated for the most accurate accounting of anti-authorisation measures in the business valuation.

Ключевые слова: модель ЕВО, оценка бизнеса российского банка, влияние санкций на оценку акций, антисанкционные мероприятия, покрытие санкционных потерь, совершенствование модели ЕВО; EBO model, business valuation of a Russian bank, the impact of sanctions on stock valuation, anti-sanction measures, coverage of sanctions losses, improvement of the EBO model

О.В. Лосева, М.А. Федотова. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИХ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ПО ХОЗДОГОВОРУ

Авторы предлагают методические рекомендации по определению стоимости научно-исследовательских работ (НИР), выполняемых по договору, включающие принципы и порядок определения стоимости выполнения НИР посредством применения подходов, используемых в стоимостной оценке, с учетом научно-технических и

потребительских характеристик результатов таких работ. Необходимость разработки рекомендаций обусловлена отсутствием методического инструментария, который можно было бы использовать для обоснования стоимости выполнения хоздоговорных НИР.

O.V. Loseva, M.A. Fedotova. **GUIDELINES FOR DETERMINING THE VALUE OF THE RESEARCH CARRIED OUT BY UNIVERSITIES ON CONTRACT**

The authors propose methodological recommendations for determining the cost of research works (R & D) carried out under the economic agreement, including the principles and procedure for determining the cost of R & D through the use of approaches used in valuation, taking into account scientific, technical and consumer characteristics of the results of such work. The need to develop recommendations is due to the lack of methodological tools that could be used to justify the cost of performing contractual R & D.

Ключевые слова: оценка стоимости хоздоговорных научно-исследовательских работ, методические рекомендации по оценке НИР, расчет цены контракта на выполнение НИР; assessment of the cost of contractual research work, guidelines for the evaluation of research, the calculation of the price of a contract for the implementation of research

A.B. Поляков. **НОВЫЙ ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ – СПРАВОЧНИК ABN-GROUP**

Автор представляет справочник оценочных коэффициентов для Московского региона, разработанный специалистами ABN-GROUP, который включает 3 тома по следующим направлениям: земельные участки коммерческого назначения, офисно-торговая недвижимость и производственно-складская недвижимость. Проводит сопоставление справочника ABN-GROUP с наиболее часто используемыми справочными изданиями под редакцией Е.Е. Яскевича и Лейфера Л.А., и анализирует результаты такого сравнения.

A.V. Polyakov. **NEW SOURCE OF INFORMATION FOR REAL ESTATE APPRAISAL IN THE MOSCOW REGION – ABN-GROUP DIRECTORY**

The author presents a reference book of estimated coefficients for the Moscow region, developed by ABN-GROUP specialists, which includes 3 volumes in the following areas: commercial land plots, office and retail real estate, and industrial and warehouse real estate. Conducts a comparison of the ABN-GROUP handbook with the most frequently used reference books edited by E.E. Yaskevich and Leifer LA, and analyzes the results of such a comparison.

Ключевые слова: справочник оценочных коэффициентов для Московского региона, земельные участки коммерческого назначения, алгоритм обработки экспертных мнений профессионалов, коридорный коэффициент, корректировка на топ; directory of estimated coefficients for the Moscow region, commercial land plots, algorithm for processing expert opinions of professionals, corridor coefficient, adjustment for bargaining

M.A. Шуклина. **УЧЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ КОНКУРЕНТНЫХ ПРЕИМУЩЕСТВ ПУБЛИЧНЫХ КОМПАНИЙ ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ИХ АКЦИЙ**

Автор рассматривает изменения, внесенные в корпоративное законодательство, касающиеся усиления роли корпоративного управления. В частности, анализирует вопросы получения инвесторами информации от эмитента, их участия в регулировании крупных сделок, учета этих моментов при оценке стоимости акций, их отражения в федеральных стандартах оценки и стандартах и правилах саморегулируемых организаций оценщиков. Делает вывод о необходимости учета в расчетах стоимости акций компании дополнительных конкурентных преимуществ, которые они получают за счет обеспечения эффективного контроля за их деятельностью со стороны акционеров и других заинтересованных сторон.

M.A. Shuklina. **ACCOUNTING ADDITIONAL COMPETITIVE ADVANTAGES OF PUBLIC COMPANIES WHEN ESTIMATING THE COST OF THEIR SHARES**

The author considers the changes made to the corporate legislation concerning the strengthening of the role of corporate governance. In particular, it analyzes the issues of investors obtaining information from the issuer, their participation in regulating major transactions, taking these points into account when assessing the value of shares, their reflection in federal valuation standards and standards and rules of self-regulating organizations of appraisers. Makes a conclusion on the need to take into account in the calculations of the value of the company's shares the additional competitive advantages that they receive by ensuring effective control over their activities by shareholders and other interested parties.

Ключевые слова: оценка стоимости акций публичных компаний, стандарты корпоративного управления, механизмы корпоративного управления, дополнительные конкурентные преимущества компании, учет корпоративного управления при расчете стоимости акций и бизнеса; valuation of shares of public companies, corporate governance standards, corporate governance mechanisms, additional competitive advantages of the company, corporate management accounting when calculating the value of shares and business

A.B. Щепотьев. **СКРЫТЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ОРГАНИЗАЦИИ КАК ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АНАЛОГИ ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В ФИНАНСОВОМ АНАЛИЗЕ И ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА**

Автор рассматривает влияние данных налогового учета на финансовые показатели деятельности общества и, как следствие, на стоимость бизнеса. Предлагает при финансовом анализе, помимо данных бухгалтерского учета, использовать данные налогового учета, что позволит более точно и достоверно определять экономическое положение и финансовое состояние хозяйствующего субъекта.

A.V. Shchepot'yev. **INVISIBLE ASSETS AND LIABILITIES OF THE ORGANIZATION AS ECONOMIC COUNTERPARTS OF DEFERRED TAX ASSETS AND LIABILITIES IN FINANCIAL ANALYSIS AND VALUATION OF BUSINESS**

The author examines the impact of tax accounting data on the company's financial indicators and, as a result, on the value of the business. In financial analysis, it offers, in addition to accounting data, the use of tax accounting data,

which will make it possible to more accurately and reliably determine the economic situation and financial condition of an economic entity.

Ключевые слова: учетные процедуры в учетной политике организации, экономический аналог отложенного налогового актива, экономический аналог отложенного налогового обязательства, скрытые активы организации, скрытые обязательства организации; accounting procedures in the accounting policies of the organization, the economic analogue of a deferred tax asset, the economic analogue of a deferred tax liability, hidden assets of the organization, hidden obligations of the organization

И.Л. Бурова, М.В. Рудов. **О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НОВЫХ ВИДОВ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ С ЭЛЕКТРОДВИГАТЕЛЕМ**

Рассматриваются проблемы привлечения к административной ответственности собственников новых видов транспортных средств с электродвигателем, в частности, электросамокатов, и лиц, управляющих такими транспортными средствами. Определяется понятие «электросамокат», выявляется его правовая природа, соотносятся признаки этого понятия с понятием «транспортное средство». Анализируются вопросы гражданско-правовой ответственности за причинение вреда жизни и здоровью граждан в результате совершения дорожно-транспортного происшествия с участием электросамоката, допустимости запроса коммерческими организациями персональных данных граждан-потребителей при заключении договора его проката. Приводятся примеры из судебной практики. Вносятся предложения по совершенствованию отдельных нормативных правовых актов.

I.L. Burova, M.V. Rudov. **ABOUT SOME PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF NEW TYPES OF VEHICLES WITH ELECTRIC MOTOR IN THE RUSSIAN FEDERATION**

The problems of bringing to administrative responsibility the owners of new types of vehicles with an electric motor, in particular, electric scooters, and those driving such vehicles are considered. The concept of «electric scooter» is defined, its legal nature is revealed, the signs of this concept are related to the concept of «vehicle». Issues of civil liability for causing harm to the life and health of citizens as a result of committing a road accident involving an electric scooter, the admissibility of a request by commercial organizations for personal data of citizens-consumers when concluding a rental contract are analyzed. Examples from judicial practice are given. Proposals are made to improve certain regulatory legal acts.

Ключевые слова: правовое понятие электросамокат, правовая природа объекта электросамокат, ответственность велосипедиста за совершение правонарушения, правила парковки электросамокатов; the legal concept of an electric scooter, the legal nature of the object of an electric scooter, the responsibility of a cyclist for committing an offense, the rules for parking an electric scooter

В.А. Павлова, И.С. Медведникова. **ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МАШИНО-МЕСТА КАК САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

Авторами статьи выявлены правовые проблемы, возникающие при кадастровом учете и регистрации права на машино-место как самостоятельного объекта недвижимости и учетно-регистрационных действий. Обозначены два основных направления определения этого объекта. Установлены критерии самостоятельности машино-места. Представлены различные точки зрения на рассматриваемые проблемы и предложены их возможные решения.

V.A. Pavlova, I.S. Medvednikova. **DETERMINATION OF THE PARKING SPACE AS AN INDEPENDENT REAL ESTATE**

The authors of the article identify the legal problems arising in the cadastral registration and registration of rights to a Parking space as an independent real estate object and registration actions. Two main directions of definition of the designated object are designated. The criteria of self-sufficiency of the Parking space are established. Various points of view on the problems under consideration are presented and the author's ways of solving the identified problems are proposed.

Ключевые слова: машино-место как самостоятельный объект недвижимости, регистрация права на машино-место, критерии самостоятельности машино-места, границы машино-места, сделки с паркингами; parking space as an independent property, registration of the license to the parking space, criteria for the independence of the parking space, boundaries of the parking space, parking deals

С.Г. Хусьяйнова. **ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ НЕЗАКОННОМУ БАНКРОТСТВУ СРЕДСТВАМИ ПРОКУРОРСКОГО НАДЗОРА**

В статье рассматривается процесс развития российского законодательства в сфере института банкротства. Анализируется роль прокуратуры в указанной сфере. Приводятся типичные нарушения законов, выявляемых прокурорами в ходе надзорных проверок. Автор приходит к заключению о необходимости совершенствования российского законодательства о банкротстве.

S.G. Khusyaynova. **COUNTERACTION TO ILLEGAL BANKRUPTCY BY MEANS OF PROSECUTOR'S SUPERVISION**

The article discusses the development of Russian legislation in the field of the institution of bankruptcy. The role of the prosecutor's office in this area is analyzed. There are typical violations of the laws revealed by prosecutors during supervisory checks. The author comes to the conclusion about the need to improve Russian bankruptcy laws.

Ключевые слова: незаконное банкротство, использование процедур банкротства в недобросовестных целях, собственник – участник процесса банкротства, надзорные полномочия прокуратуры при банкротстве, криминальные банкротства коммунальных организаций; illegal bankruptcy, the use of bankruptcy procedures for unfair purposes, the owner is a participant in the bankruptcy process, supervisory powers of the prosecutor's office for bankruptcy, criminal bankruptcies of utility organizations