

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.
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

ведущий научный сотрудник Института государства и права РАН, профессор кафедры конституционного и международного права Всероссийского государственного университета юстиции, 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.

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

СОДЕРЖАНИЕ

АННОТАЦИИ СТАТЕЙ И КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА 3**ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ****Т.Д. Полиди, Т.К. Байкова**Повышение финансовых гарантий собственникам объектов
капитального строительства после ввода их в эксплуатацию 7**ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ****М.Б. Ласкин**

Как использовать результаты кадастровой оценки в оценочной практике 19

Л.А. Лейфер, Т.В. КрайниковаМодифицированный метод выделения и его развитие для целей
определения кадастровой стоимости ОКС и земельных участков 35**Л.Г. Паштова**Правовое регулирования процессов венчурного финансирования
инновационной деятельности в России 51**М.А. Федотова, Т.В. Тазикина, Ю.В. Андрианова**Трансформация оценки инвестиционных проектов: от эффективности
к интегрированной стоимости 59**ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО****Я.М. Присяжнюк**Предпосылки и перспективы цифровизации механизмов предупреждения
несостоятельности (банкротства) кредитных организаций. 71**АДМИНИСТРАТИВНОЕ ПРАВО****Д.В. Леонов**Квазисудебное разрешение административно-правовых споров
в России на примере споров в сфере кадастровой оценки недвижимости 77**ИНФОРМАЦИЯ. СОБЫТИЯ****А.В. Макаров**

Система НЕБО: инструмент работы оценщика коммерческой недвижимости 90

III Научно-практическая конференция «Эра экономии:

как снизить сроки и затраты при строительстве» 95

II ежегодный деловой форум «Непрофильные активы:

продать нельзя реструктурировать». 98

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ 102**Содержание журнала «Имущественные отношения****в Российской Федерации» за 2019 год № 1(208)–12(219) 111**

Т.Д. Полиди, Т.К. Байкова. **ПОВЫШЕНИЕ ФИНАНСОВЫХ ГАРАНТИЙ СОБСТВЕННИКАМ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПОСЛЕ ВВОДА ИХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

Авторами проведен анализ существующего в России и за рубежом правового регулирования ответственности участников строительного процесса за существенные скрытые дефекты объектов капитального строительства, проявившиеся после ввода их в эксплуатацию. Показано, что сегодня такое регулирование не обеспечивает должных гарантий собственникам объектов и третьим лицам в части возмещения вреда в случае невозможности дальнейшей эксплуатации объекта. Впервые за весь период существования в России саморегулирования в строительстве авторами построена финансовая актуарная модель, применение которой дает возможность увеличить финансовую ответственность участников строительства без установления дополнительных или повышения текущих взносов в компенсационные фонды, что позволит обеспечить возмещение вреда собственникам и третьим лицам, укрепить основы функционирования рынка недвижимости и снизить риски финансирования недвижимости инвесторами и банками.

IMPROVEMENT OF FINANCIAL GUARANTEES TO OWNERS OF CAPITAL CONSTRUCTION OBJECTS AFTER THEIR COMMISSIONING IN OPERATION

T.D. Polidi, Executive Director at the Institute for Urban Economics, Head of the Real Estate Market Department at the Institute for Urban Economics, Ph.D. (Economics) (Moscow)

T.K. Baikova, Senior Adviser of the Real Estate Market Department at the Institute for Urban Economics, Ph.D. (Law) (Moscow)

The authors analyze the existing Russian and foreign practices and legal regulation concerning the liability of any parties involved in the construction process for latent defects of the structures (buildings) which are revealed during its exploitation. Authors show that existent regulation do not provide reasonable legal guaranties of getting indemnity of losses either for the owners or for the third parties while such losses could reach an enormous size if the building cannot be used any more. For the first time over the period of existing in Russia the self-regulatory system in the construction sector the financial model of this system is worked out and presented in the paper. Using this model authors justify the opportunity to enhance the liability of construction professionals without introducing the new or raising the currant compulsory fees in the indemnity funds. These suggestions will allow not only to indemnify losses of property owners and third parties but to make the real estate sector more sound, to lower the risks of financing the real estate by the investors and banks.

Ключевые слова: финансовые гарантии собственникам объектов капитального строительства, дефекты построенного объекта, возмещение стоимости восстановительного ремонта, солидарное взыскание убытков, индекс качества строительства, страхование строительных рисков, страхование ответственности за скрытые недостатки; financial guarantees to owners of capital construction facilities, defects of the constructed facility, reimbursement of the cost of restoration repairs, joint recovery of losses, construction quality index, construction risk insurance, liability insurance for hidden defects

М.Б. Ласкин. **КАК ИСПОЛЬЗОВАТЬ РЕЗУЛЬТАТЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ В ОЦЕНОЧНОЙ ПРАКТИКЕ**

Автор рассматривает метод оценки темпов роста рынка недвижимости (доходный подход) и метод корректировок по ценообразующим факторам (сравнительный подход), опирающиеся на совместный нормальный закон распределения логарифмов рыночных и кадастровых цен. Предлагается методика принятия решения оценщиком о целесообразности пересмотра кадастровой стоимости как рыночной. Представленные методы предполагают использование больших данных и последующую автоматизацию расчетов, что позволит создать расчетные таблицы для широкого круга пользователей. Приведенные примеры основаны на сравнении результатов кадастровой оценки жилой недвижимости города Санкт-Петербурга в 2015 и 2018 годах.

HOW TO USE THE RESULTS OF THE CADASTRAL VALUATION IN APPRAISAL PRACTICE

M.B. Laskin, Senior researcher of the Saint Petersburg Institute of Informatics and automation of the Russian Academy of Sciences, PhD in physical and mathematical Sciences (Sankt-Peterburg)

The author considers the method of estimating the growth rate of the real estate market (income ap-

proach) and the method of adjustments for pricing factors (comparative approach), based on the joint normal law of distribution of the logarithms of market and cadastral prices. A methodology for making a decision by the appraiser on the advisability of revising the cadastral value as market value is proposed. The presented methods involve the use of big data and subsequent automation of calculations, which will allow you to create calculation tables for a wide range of users. The above examples are based on a comparison of the results of the cadastral valuation of residential real estate in St. Petersburg in 2015 and 2018.

Ключевые слова: рыночная стоимость недвижимости, основания для пересмотра кадастровой стоимости, стохастическая модель ценообразования, мода логарифмически нормального закона распределения, корректировка цен объектов сравнения; real estate market value, grounds for revising cadastral value, stochastic pricing model, fashion of the lognormal distribution law, price adjustment of comparison objects

Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. МОДИФИЦИРОВАННЫЙ МЕТОД ВЫДЕЛЕНИЯ И ЕГО РАЗВИТИЕ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОКС И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В статье обсуждаются проблемы раздельной оценки стоимости объектов капитального строительства (ОКС) и земельных участков для определения их кадастровой стоимости. Анализируются факторы, влияющие на точность оценки. Предлагается метод, применение которого позволит одновременно определить удельные стоимости ОКС и земельного участка и повысить точность результирующей оценки каждого из этих объектов – составных частей единого объекта недвижимости (ЕОН). Рассматривается вопрос применения корректирующих коэффициентов и указывается на необходимость расчета отдельных коэффициентов по земельным участкам и ОКС, отличным от корректирующих коэффициентов по ЕОН. Обсуждаются результаты практического применения метода и возможность его использования при массовой оценке.

THE MODIFIED EXTRACTION METHOD AND ITS ELABORATION FOR THE PURPOSES OF DETERMINING THE CADASTRAL VALUE OF CAPITAL CONSTRUCTION OBJECTS AND STEAD

L.A. Leifer, General director of the Volga center for methodological and information support of evaluation, Scientific director of the Volga center for Financial consulting and evaluation, Member of the Presidium of the Expert council of the Russian society of appraisers, Candidate of Technical Sciences (Nizhny Novgorod)

T.V. Krainikova, Executive director of the Volga center for methodological and information support of evaluation, appraiser, graduate student of the Nizhny Novgorod Institute of Management – a branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (Nizhny Novgorod)

The article discusses the problem of separate valuation of capital construction objects and stead, which is necessary to determine the cadastral value. The factors influencing the accuracy of the estimate are analyzed. It is shown that the proposed method allows not only to simultaneously determine the specific cost of the capital construction objects and the lands, but also to improve the accuracy of the valuation result of each of these objects. Consideration is given to the use of correction factors and indicates the need to calculate individual adjustments for the capital construction objects and the lands, which differ from adjustments for the common real estate objects. The results of the practical application of the method are discussed in the article. In addition, it points to the possibility of using the method in the process of cadastral valuation.

Ключевые слова: кадастровая оценка земельного участка, кадастровая оценка объекта капитального строительства, модифицированный метод выделения, неопределенность оценки, точность результирующей оценки; cadastral valuation of a land plot, cadastral valuation of a capital construction project, modified allocation method, valuation uncertainty, accuracy of the resulting valuation

Л.Г. Паштова. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРОЦЕССОВ ВЕНЧУРНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ИННОВАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ

В статье анализируется правовое регулирование российского венчурного рынка, особенности венчурного финансирования инноваций в условиях цифровой экономики и перехода стра-

ны к инновационному развитию. Выделяются базовые сегменты венчурного инвестирования. Обосновывается важность исследования направлений правового регулирования венчурного финансирования инноваций.

LEGAL REGULATION OF VENTURE FINANCING PROCESSES OF INNOVATIVE ACTIVITY IN RUSSIA

L.G. Pashtova, *Doctor of Economic Sciences, Full Professor, Financial University under the Government of the Russian Federation (Moscow)*

The article analyzes the legal regulation of the Russian venture market, the features of venture financing of innovations in the digital economy and the country's transition to innovative development. The basic segments of venture investment are highlighted. The importance of researching the areas of legal regulation of venture financing of innovations is substantiated.

Ключевые слова: правовое регулирование венчурного рынка в России, инновационная экосистема, венчурное финансирование инноваций, венчурные инвесторы; legal regulation of the venture capital market in Russia, innovation ecosystem, venture financing of innovations, venture investors

М.А. Федотова, Т.В. Тазикина, Ю.В. Андрианова. ТРАНСФОРМАЦИЯ ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ: ОТ ЭФФЕКТИВНОСТИ К ИНТЕГРИРОВАННОЙ СТОИМОСТИ

В статье представлены результаты анализа применяемых в России и за рубежом подходов к оценке инвестиционного проекта. Выявлены их положительные и отрицательные стороны, предложены способы их корректировки. В качестве основного направления трансформации действующей системы оценки инвестиционных проектов авторами предложена интегрированная оценка, базирующаяся на стоимостной оценке и учитывающая технологическую и интеллектуальную новизну проекта, его экологическую и социальную значимость, влияние его реализации на развитие отдельной компании и региона.

TRANSFORMATION OF EVALUATION OF INVESTMENT PROJECTS: FROM EFFICIENCY TO INTEGRATED COST

M.A. Fedotova, *Professor of the Department of Corporate Finance and Corporate Governance of Financial University under the Government of Russian Federation (Moscow)*

T.V. Tazikhina, *Professor of the Department of Corporate Finance and Corporate Governance of Financial University under the Government of Russian Federation (Moscow)*

Ju.V. Andrianova, *Associate Professor of the Department of Corporate Finance and Corporate Governance of Financial University under the Government of Russian Federation (Moscow)*

The article presents the results of an analysis of approaches used in Russia and abroad to evaluate an investment project. Their positive and negative sides are revealed, ways of their correction are offered. As the main direction of transformation of the current system for evaluating investment projects, the authors propose an integrated assessment based on valuation and taking into account the technological and intellectual novelty of the project, its environmental and social significance, the impact of its implementation on the development of an individual company and the region.

Ключевые слова: интегрированная оценка инвестиционных проектов, социальная значимость инвестиционного проекта, расчет денежных потоков без учета стоимости вложенного капитала, техническая стоимость проекта, метод симулирования по модели Монте-Карло; integrated assessment of investment projects, the social significance of the investment project, calculation of cash flows excluding the cost of invested capital, the technical cost of the project, the simulation method according to the Monte Carlo model

Я.М. Присяжнюк. ПРЕДПОСЫЛКИ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЦИФРОВИЗАЦИИ МЕХАНИЗМОВ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВА) КРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

В статье исследуются современные механизмы предупреждения несостоятельности (банкротства) кредитных организаций, основанные на применении цифровых технологий, перспективы их реализации на территории Российской Федерации. Проанализировав нормы российского законодательства о банкротстве, автор выявляет факторы, негативно влияющие на возможность реализации цифровых механизмов предупреждения банкротства кредитных организа-

ций, например, отсутствие четких критериев принятия решений о проведении мероприятий по предупреждению банкротства таких организаций, неопределенность правовой регламентации отдельных мер по предупреждению их банкротства, и обосновывает необходимость их устранения.

DIGITAL TECHNOLOGY OF PREVENTION OF INSOLVENCY (BANKRUPTCY) OF CREDIT INSTITUTIONS

Y.M. Prisyazhnyuk, *Legal assistant of Moscow City Bar Association «Bureau of Lawyers «De Jure», postgraduate student of the Department of Entrepreneurial and Corporate Law of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL) (Moscow)*

The article explores modern mechanisms for the prevention of insolvency (bankruptcy) of credit organizations based on the use of digital technologies, the prospects for their implementation in the Russian Federation. After analyzing the norms of the Russian bankruptcy law, the author identifies factors that negatively affect the possibility of implementing digital mechanisms for preventing bankruptcy of credit organizations, for example, the lack of clear criteria for deciding on measures to prevent bankruptcy of such organizations, the uncertainty of the legal regulation of certain measures to prevent their bankruptcy, and justifies the need to eliminate them.

Ключевые слова: цифровизация предупреждения банкротства кредитных организаций, ликвидность кредитной организации, меры по предупреждению банкротства кредитных организаций, количественный подход к надзору за банковской деятельностью, автоматизация выполнения запросов регулирующих органов, надзорные технологии, XBRL, SupTech; digitalization of the prevention of bankruptcy of credit organizations, liquidity of a credit organization, measures to prevent bankruptcy of credit organizations, a quantitative approach to supervision of banking activities, automation of the fulfillment of regulatory requests, supervisory technologies

Д.В. Леонов. КВАЗИСУДЕБНОЕ РАЗРЕШЕНИЕ АДМИНИСТРАТИВНО-ПРАВОВЫХ СПОРОВ В РОССИИ НА ПРИМЕРЕ СПОРОВ В СФЕРЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Автор исследует аспекты становления и развития процедуры квазисудебного обжалования в России на примере комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Анализирует понятие «квазисудебный орган», отмечает преимущества квазисудебного рассмотрения административно-правовых споров. Приходит к выводу о том, что квазисудебное обжалование может стать альтернативой административному судопроизводству при разрешении административно-правовых споров в других сферах государственного управления.

QUASI-JUDICIAL RESOLUTION OF ADMINISTRATIVE LEGAL DISPUTES IN RUSSIA ON THE EXAMPLE OF DISPUTES IN THE FIELD OF CADASTRAL REAL ESTATE ASSESSMENT

D.V. Leonov, *Junior lawyer, Deloitte & Touche, CIS applicant, The Institute of Legislation and Comparative Law under the Government of the Russian Federation (Moscow)*

The author explores aspects of the establishment and development of the quasi-judicial appeal procedure in Russia using the example of disputes commissions on the results of determining the cadastral value. It analyzes the concept of a «quasi-judicial body», notes the advantages of a quasi-judicial consideration of administrative disputes. He comes to the conclusion that quasi-judicial appeal may become an alternative to administrative legal proceedings in resolving administrative legal disputes in other areas of government.

Ключевые слова: квазисудебное обжалование, квазисудебный орган, административно-правовой спор, организационно-функциональные принципы, принцип непосредственности, квазисудебное урегулирование спора; quasi-judicial appeal, quasi-judicial authority, administrative-legal dispute, organizational and functional principles, principle of immediacy, quasi-judicial settlement of the dispute