

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,
РЮО 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, туризма и спорта 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

главный научный сотрудник отдела административного законодательства и процесса Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, заслуженный деятель науки РФ, профессор, доктор юридических наук, заведующая отделом Федерального исследовательского центра «Информатика и управление» РАН, профессор, доктор экономических наук

заведующая отделом финансового, налогового и бюджетного законодательства, заведующая кафедрой правового обеспечения публичных финансов 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****А.Р. Кирсанов**

Проблемные вопросы проектного финансирования жилищного строительства 7

Т.Д. Полиди, Т.К. БайковаПовышение финансовых гарантий собственникам объектов капитального строительства после ввода их в эксплуатацию. *Окончание* 23**Д.М. Хлопцов**

Порядок расчета выкупной цены жилых помещений в непригодном для проживания жилищном фонде 33

ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ**Г.А. Долгова**

Учет ограничений и обременений, в том числе сервитутов, при определении и оспаривании кадастровой стоимости 40

Е.А. Малашенко

Проблема учета забалансовых обязательств при оценке бизнеса 51

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО**Е.А. Бойцова, Д.А. Хайлов**

Имущественные отношения супругов и наследственные проблемы как источник рисков для бизнеса 57

И.Л. Бурова, М.В. Рудов

Актуальные проблемы регулирования отношений по подаче природного газа как коммунальной услуги 66

В.И. Лебединский, О.Ю. Аболенцева

Существенность расхождения цен при оспаривании сделок в процедурах банкротства 75

Е.А. Порсюрлов, Е.П. Татарина

Договор конвертируемого займа: преимущества и недостатки 86

В.А. Савиных

Гражданско-правовая ответственность оценочных компаний и оценщиков: обзор судебной практики 93

Р.С. Шабанов

Проблемы взыскания кредитными организациями проблемной задолженности и обращения взыскания на заложенные в обеспечение обязательств непрофильные активы 106

НАЛОГОВОЕ ПРАВО**Н.Д. Рябова**

Движимое имущество: проблема определения объекта налогообложения 109

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ 114

А.Р.Кирсанов. ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Автор анализирует вопросы, решенные на практике до начала проведения реформы законодательства о долевом строительстве: рефинансирование целевых кредитов, применение зачета как основания прекращения денежных обязательств, оказание участникам долевого строительства услуги Trade-in, ответственность застройщиков за нарушение законодательства о долевом строительстве. Приходит к выводам о том, что поэтапное раскрытие счетов эскроу и реальная, а не декларативная возможность рефинансирования целевых кредитов создадут условия для свободной конкуренции уполномоченных банков на рынке проектного финансирования и позволят застройщикам оптимизировать финансовые модели инвестиционно-строительных проектов, а правовое регулирование должно быть ориентировано на создание условий для развития жилищного строительства в условиях проектного финансирования при обязательном условии обеспечения защиты прав граждан – участников долевого строительства.

PROBLEM ISSUES OF PROJECT FINANCE OF HOUSING CONSTRUCTION

A.R. Kirsanov, Deputy General Director of MR Group, Candidate of Science (Law) (Moscow)

The author analyzes the issues that were decided in practice before the start of the reform of the law on shared construction: refinancing targeted loans, applying credit as the basis for terminating monetary obligations, providing Trade-in services to shared construction participants, developers' responsibility for violation of shared construction legislation. It comes to the conclusion that phased disclosure of escrow accounts and the real, rather than declarative, possibility of refinancing targeted loans will create conditions for free competition of authorized banks in the project finance market and will allow developers to optimize financial models of investment and construction projects, and legal regulation should be focused on creation of conditions for the development of housing in the context of project financing, with an indispensable condition for protecting the rights of citizens en – participatory construction.

Ключевые слова: реформа законодательства о долевом строительстве, проектное финансирование жилищного строительства, санкция за досрочный возврат задолженности, применение Trade-in при проектом финансировании, Trade-in с ипотекой; reform of the law on shared construction, project financing of housing construction, sanction for early repayment of debt, the use of Trade-in with project financing, Trade-in with a mortgage

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 current 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

Д.М. Хлопцов. ПОРЯДОК РАСЧЕТА ВЫКУПНОЙ ЦЕНЫ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В НЕПРИГОДНОМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ

Автор рассматривает практические вопросы расселения аварийного жилья, решение которых затруднено проблемой определения размера возмещения за изымаемые жилые помещения. Предлагает основы единых методических рекомендаций по определению выкупной цены помещений из непригодного для проживания жилищного фонда, в которых указаны порядки расчета рыночной стоимости аварийного жилого помещения, определения размера земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома, определения размера доли в компенсации за непроведенный капитальный ремонт и расчет размера убытков собственника жилого помещения.

PROCEDURE FOR CALCULATING THE PURCHASING PRICE OF RESIDENTIAL SPACES IN AN UNSUITABLE FOR RESIDING HOUSING FUND

D.M. Khloptsov, Director of TOKKO Evaluation Bureau LLC; Head of Economics Department of Institute of Economics and Management, National Research Tomsk State University; Vice President of SRO «Russian Society of Appraisers»; Associate Professor, Doctor of Economics (Tomsk)

The author considers the practical issues of the resettlement of emergency housing, the solution of which is complicated by the problem of determining the amount of compensation for withdrawn residential premises. It offers the basics of unified methodological recommendations for determining the redemption price of premises from an unsuitable housing stock, which indicate the procedures for calculating the market value of an emergency residential building, determining the size of the land required for the operation of an apartment building, determining the size of the share in compensation for failed major repairs and calculation of the amount of losses of the owner of the premises.

Ключевые слова: расселение аварийного жилищного фонда, определение выкупной цены непригодного для проживания жилья, компенсация за непроведенный капитальный ремонт, оценка выкупной цены аварийных жилых помещений; resettlement of the emergency housing stock, determination of the redemption price of unsuitable housing, compensation for overhaul, assessment of the redemption price of emergency housing

Г.А. Долгова. УЧЕТ ОГРАНИЧЕНИЙ И ОБРЕМЕНЕНИЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ СЕРВИТУТОВ, ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ И ОСПАРИВАНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Автором проанализирована практика определения рыночной стоимости недвижимости при оспаривании результатов кадастровой оценки. Обоснована необходимость учета влияния ограничений, обременений, в том числе сервитутов, на величину кадастровой и рыночной стоимостей. Выполнен обзор методов, применяемых оценщиками для учета влияния этих параметров на рыночную стоимость земельных участков и объектов капитального строительства. Сделан вывод о том, что проблема учета влияния на кадастровую стоимость таких объектов имеющих у них ограничений и т. д. не разрешена.

TAKING INTO ACCOUNT RESTRICTIONS AND LOADS, INCLUDING SERVITIES, IN DETERMINING AND CHALLENGING THE CADASTRAL COST

G.A. Dolgova, General Director of Alliance-Profi LLC, appraiser, member of the Expert Council of the SRO ROO, member of the board of the Tver Regional Branch of the ROO, chairman of the Expert Advisory Committee of the Tver ROO, member of the Association of Forensic Experts «Aspect» (Tver)

The author analyzes the practice of determining the market value of real estate in contesting the results of cadastral valuation. The necessity of taking into account the influence of restrictions and burdens, including easements, on the value of cadastral and market values is substantiated. A review of the methods used by appraisers to take into account the influence of these parameters on the market value of land plots and capital construction projects is carried out. It is concluded that the problem of taking into account the impact on the cadastral value of such objects of their existing restrictions, etc. is not resolved.

Ключевые слова: учет обременений при оценке недвижимости, право пользования чужой вещью, заключение о градостроительных регламентах земельного участка, влияние сервитутов при расчете стоимости недвижимости; accounting for encumbrances in real estate appraisal, the right to use someone else's property, a conclusion on urban development regulations of a land plot, the influence of easements in calculating the value of real estate

Е.А. Малашенко. ПРОБЛЕМА УЧЕТА ЗАБАЛАНСОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПРИ ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА

Автор рассматривает проблему оценки пассивов и игнорирования анализа забалансовых обязательств компании при оценке ее рыночной стоимости. Обосновывает необходимость учета таковых. Показывает, как влияют на рыночную стоимость бизнеса выданные поручительства за третьих лиц. Раскрывает понятие «забалансовые обязательства» на примере счета 009. Делает вывод о необходимости стандартизации оценки обязательств и дальнейшей проработки темы российским оценочным сообществом.

PROBLEM OF ACCOUNTING OFF-BALANCE LIABILITIES AT THE EVALUATION OF BUSINESS

E.A. Malashenko, CEO in Non-profit Organization NEP, Qualified appraiser of business and intangible assets, real estate and movable property, Legal expert, Member of Non commercial partnership Self regulatory organization of Association of Russian Masters of Appraisal (NP ARMA) (Moscow)

The author considers the problem of evaluating liabilities and ignoring the analysis of off-balance sheet liabilities of the company in assessing its market value. It justifies the need to take into account those. Shows how issued guarantees for third parties affect the market value of a business. He reveals the concept of "off-balance sheet obligations" using the example of account 009. He concludes that it is necessary to standardize the assessment of obligations and further elaborate on the topic by the Russian valuation community.

Ключевые слова: рыночная стоимость бизнеса, забалансовые обязательства, метод чистых активов, стандартизация оценки обязательств; business market value, off-balance sheet liabilities, net asset method, standardization of valuation of liabilities

Е.А. Бойцова, Д.А. Хайлов. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ СУПРУГОВ И НАСЛЕДСТВЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ КАК ИСТОЧНИК РИСКОВ ДЛЯ БИЗНЕСА

Авторами рассматриваются возможные риски нежелательного раздела имущества при разделе имущества супругов, в том числе по требованию кредиторов супруга-должника, и при наследовании. Анализируется практика арбитражных судов и судов общей юрисдикции по спорам супругов и наследников, касающимся судьбы долей в уставном капитале ООО и акций. Предлагаются способы защиты бизнеса от недобровольного изменения состава владельцев посредством комбинации правовых инструментов.

THE PROPERTY RELATIONS OF SPOUSES AND HEREDITARY PROBLEMS AS A BUSINESS RISK SOURCE
E.A. Boytsova, Chairman of the Moscow City BAR ASSOCIATION LEGAL EXPERTISE CENTRE, Lawyer, Head of Boytsova Private Family Lawyers, Doctor of Civil Law (Moscow)

D.A. Khaylov, Lawyer of the Moscow City BAR ASSOCIATION LEGAL EXPERTISE CENTRE (Moscow)

The authors of the article consider the possible risks of an undesirable division of a business when dividing property of spouses, including at the request of creditors of the debtor spouse and during inheritance. It analyzes the practice of arbitration courts and courts of general jurisdiction in disputes between spouses and heirs concerning the fate of stakes

in the charter capital of LLCs and shares. Ways are proposed to protect the business from involuntary changes in the composition of owners by using a combination of legal instruments.

Ключевые слова: недобровольное изменение состава владельцев бизнеса, раздел иностранного совместного имущества супругов, риски нежелательного раздела бизнеса, риски наследования, наследственный фонд, совместное завещание супругов; involuntary changes in the composition of business owners, division of foreign joint property of spouses, risks of unwanted division of business, risks of inheritance, inheritance fund, joint testament of spouses

И.Л. Бурова, М.В. Рудов. **АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПО ПОДАЧЕ ПРИРОДНОГО ГАЗА КАК КОММУНАЛЬНОЙ УСЛУГИ**

Авторами проанализированы нормативные и правоприменительные аспекты регулирования отношений по подаче природного газа потребителю. Исследованы проблемы соотношения нормативных правовых актов, регулирующих такие общественные отношения. Обоснована правовая природа ответственности потребителя за несанкционированное вмешательство в работу прибора учета газа. Отмечены некоторые сложности определения надлежащего способа защиты интересов потребителя и предлагаются пути их преодоления.

CURRENT PROBLEMS OF REGULATION OF RELATIONS ON THE GAS SUPPLY OF NATURAL GAS, AS A MUNICIPAL SERVICE

I.L. Burova, Head of the Department of administration of justice in courts of General jurisdiction, The Chairman of the bar of the city of Moscow Lebedev, Burov and partners, Docent, Candidate of law (Moscow)

M.V. Rudov, Docent of Department of Legal support of national security of Institute of Management in Economic, Environmental and Social Systems of Southern Federal University, Docent, Candidate of law (Taganrog)

The authors analyzed the regulatory and enforcement aspects of regulating relations for the supply of natural gas to the consumer. The problems of correlation of regulatory legal acts regulating such social relations are investigated. The legal nature of the consumer's responsibility for unauthorized interference with the gas metering device has been substantiated. Some difficulties of determining the proper way to protect consumer interests are noted and ways to overcome them are proposed.

Ключевые слова: отношения по подаче природного газа потребителю, договор поставки газа для коммунально-бытовых нужд, несанкционированное вмешательство в работу прибора учета, нарушение пломб на приборе учета, доначисление платы за коммунальные услуги; relations for the supply of natural gas to the consumer, gas supply agreement for household needs, unauthorized interference with the metering device, violation of seals on the metering device, additional charges for utility services

В.И. Лебединский, О.Ю. Аболентцева. **СУЩЕСТВЕННОСТЬ РАСХОЖДЕНИЯ ЦЕН ПРИ ОСПАРИВАНИИ СДЕЛОК В ПРОЦЕДУРАХ БАНКРОТСТВА**

Рассмотрены особенности применения понятия существенности в гражданских правоотношениях, дается характеристика существенности как оценочному понятию, анализируется существенность расхождений в судебной практике по делам о банкротстве, приводится позиция судов о вероятностном характере рыночной стоимости, освещается проблема определения критериев существенности, анализируются особенности их законодательного установления и роль правоприменительной практики в их выработке. По итогам проведенного анализа авторами даются рекомендации по установлению существенности расхождений в судебных спорах.

THE SIGNIFICANCE OF PRICE DISCREPANCIES WHEN CONTESTING TRANSACTIONS IN BANKRUPTCY PROCEEDINGS.

V.I. Lebedinsky, Vice-President, Chairman of the Expert Council of the Association Self-regulating Organization of Appraisers «Expert Council», Deputy Chairman of the Board of the Union of Forensic Experts «Expert Council» (Moscow)

O.Yu. Abolentseva, legal adviser of the Association Association Self-regulating Organization of Appraisers «Expert Council» (Moscow)

The features of the application of the concept of materiality in civil legal relations are considered, the characteristics of materiality as an evaluative concept are given, the materiality of differences in judicial practice in bankruptcy cases is analyzed, the position of courts on the probabilistic nature of market value is presented, the problem of determining the materiality criteria is highlighted, the features of their legislative establishment and the role of law enforcement are analyzed. practices in their development. Based on the results of the analysis, the authors give recommendations on establishing the significance of differences in litigation.

Ключевые слова: арбитражные споры по оспариванию сделок должника, неравноценное встречное исполнение обязательств, рыночные диапазоны отклонений цен, степень существенности расхождения; arbitration disputes to challenge the transactions of the debtor, unequal counter-performance of obligations, market ranges of price deviations, the degree of materiality of the discrepancy

Е.А. Порсюрров, Е.П. Татаринова. **ДОГОВОР КОНВЕРТИРУЕМОГО ЗАЙМА: ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ**

В статье рассматривается конструкция договора конвертируемого займа как эффективного инструмента структурирования сделок между высокотехнологичными компаниями (стартапами) и инвесторами. Определяются основные преимущества использования такой договорной модели. Выделяются правовые сложности, связанные с использованием этого типа договора. Предложены пути решения выявленных проблем.

CONVERTIBLE LOAN AGREEMENT: ADVANTAGES AND DISADVANTAGES

E.A. Porsiuorov, Master of the Department of Civil Law and Procedure of Vyatka State University (Kirov)

E.P. Tatarinova, Associate Professor, Department of Civil Law and Procedure, Vyatka State University, Candidate of Legal Sciences (Kirov)

The article discusses the construction of a convertible loan agreement as an effective tool for structuring transactions between high-tech companies (startups) and investors. The main advantages of using such a contractual model are determined. The legal difficulties associated with the use of this type of contract are highlighted. The ways of solving the identified problems are proposed.

Ключевые слова: договор конвертируемого займа, опцион на заключение договора, казначейская доля, альтернативное обязательство, отношения между инвестором и стартапом; convertible loan agreement, option to

conclude an agreement, treasury share, alternative liability, relations between investor and startup

В.А. Савиных. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ И ОЦЕНЩИКОВ: ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Автор проводит обзор судебной практики по делам, связанным с гражданско-правовой ответственностью оценочных компаний и оценщиков. Рассматривает четыре условия наступления ответственности оценщика. Выделяет и анализирует связанные с ними проблемы, в том числе причинно-следственную связь и обязательный характер результата оценки как необходимого условия для взыскания убытков. Приходит к выводу о том, что в целом суды верно разрешают подобные дела, однако им следует уделять особое внимание вине заказчика оценки, вероятностному характеру оценки и другим факторам, снижающим риски имущественной ответственности оценщиков и обеспечивающим сбалансированный подход к учету интересов оценщиков и адресатов оценки.

CIVIL LEGAL RESPONSIBILITY OF EVALUATION COMPANIES AND EVALUATORS: REVIEW OF JUDICIAL PRACTICE

V.A. Savinykh, Associate professor of Saint Petersburg State University, Department of administrative and financial law, PhD (Sankt Peterburg)

The author reviews judicial practice in cases involving civil liability of appraisal companies and appraisers. It considers four conditions for the appraiser to be held liable. It identifies and analyzes the problems associated with them, including a causal relationship and the mandatory nature of the result of the assessment as a necessary condition for recovering losses. He comes to the conclusion that, in general, the courts correctly resolve such cases, however, they should pay special attention to the fault of the customer of the valuation, the probabilistic nature of the valuation and other factors that reduce the risks of property liability of valuers and provide a balanced approach to taking into account the interests of valuers and valuation recipients.

Ключевые слова: ответственность за недостоверный отчет об оценке, опровержение достоверности отчета об оценке, частноправовая ответственность оценщиков, коллективный договор страхования гражданской ответственности, рекомендательный характер результата оценки; responsibility for an unreliable assessment report, refutation of the reliability of the assessment report, private legal liability of appraisers, collective liability insurance contract, recommendatory nature of the assessment result

Р.С. Шабанов. ПРОБЛЕМЫ ВЗЫСКАНИЯ КРЕДИТНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ПРОБЛЕМНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ И ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННЫЕ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ НЕПРОФИЛЬНЫЕ АКТИВЫ

В статье анализируется работа кредитных организаций с проблемной задолженностью, в частности, ее взыскание в судебном порядке, обращение взыскания на предмет залога, переданного в обеспечение сделок. Рассматриваются процессуальные механизмы затягивания судебного процесса. Выявляются проблемы реализации заложенного имущества. Автор резюмирует, что доведение кредитором и должником дела до судебного решения и продажи залога с торгов, организуемых судебными приставами, — не самый выгодный вариант развития событий, поэтому целесообразно использовать все возможности, чтобы реализовать залог по наиболее высокой цене без участия судебных органов.

PROBLEMS OF RECEIVING BY CREDIT ORGANIZATIONS PROBLEM OF LOAN AND PAYMENT OF SELLING TO NON-PROFILE ASSETS PLEDGED TO ENSURE OBLIGATIONS

R.S. Shabanov, Senior Lawyer at Tensor Consulting Group Law Firm (Moscow)

The article analyzes the work of credit organizations with troubled debts, in particular, their collection in court, the foreclosure on the subject of collateral transferred to secure transactions. The procedural mechanisms of protracting the trial are considered. The problems of the sale of mortgaged property are identified. The author concludes that bringing the case by the creditor and the debtor to a court decision and selling the pledge from tenders organized by the bailiffs is not the most profitable option for the development of events, therefore it is advisable to use all the possibilities to realize the pledge at the highest price without the participation of the judiciary.

Ключевые слова: обращение взыскания на предмет залога в судебном порядке, переход задолженности в категорию проблемной, проблемная ссудная задолженность, реализация заложенного имущества с публичных торгов; foreclosure on the subject of pledge in a judicial proceeding, transfer of debt to the category of problematic, problematic loan debt, sale of mortgaged property at public auction

Н.Д. Рябова. ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО: ПРОБЛЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕКТА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Автором анализируются проблемы отнесения в налоговом законодательстве имущества к движимому при отсутствии законодательно установленных критериев квалификации такого имущества. Рассматриваются ключевые решения судебных органов по вопросу отнесения имущества, регистрация которого необязательна, к движимому. Делается вывод об отсутствии в законодательстве критериев, которые позволяли бы четко отделить имущество, имеющее неразрывную связь с землей, от оборудования, имеющего такую связь опосредованно. Предлагаются критерии для разграничения монтируемого оборудования от объектов недвижимости.

MOBILE PROPERTY: PROBLEM OF DETERMINING THE OBJECT OF TAXATION

N.D. Ryabova, Senior Manager FBK Legal (Moscow)

The author analyzes the problems of classifying property as movable in tax legislation in the absence of legislatively established criteria for qualifying such property. The key decisions of the judiciary regarding the assignment of property, the registration of which is optional, to movable, are considered. It is concluded that there are no criteria in the legislation that would clearly distinguish property that has an inextricable link to land from equipment that has such a link indirectly. Criteria are proposed for distinguishing the mounted equipment from real estate.

Ключевые слова: обложение налогом движимого имущества, единый конструктивный объект капитального строительства, критерии отнесения имущества к движимому, перечни объектов движимого и недвижимого имущества, конструктивно сочлененные объекты; taxation of movable property, a single constructive object of capital construction, criteria for classifying property as movable, lists of objects of movable and immovable property, structurally articulated objects