

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 МИЭПП
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 «Урал Пресс» – **80193**
каталог «Почта России» – **П4053**

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

Клейнер Г.Б.
председатель

доктор экономических наук, профессор, член-корреспондент РАН, заместитель научного руководителя Центрального экономико-математического института Российской академии наук, заведующий кафедрой «Системный анализ в экономике» Финансового университета при Правительстве РФ, заведующий кафедрой институциональной экономики Государственного университета управления

Ершов В.В.
*заместитель
председателя*

доктор юридических наук, профессор, заслуженный юрист РФ, заслуженный деятель науки РФ

Баранов В.В.

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

Волков Г.А.

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

Землякова Г.Л.

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

Косорукова И.В.

доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой оценочной деятельности и корпоративных финансов Университета «Синергия»

Козырь Ю.В.

доктор экономических наук, ведущий научный сотрудник лаборатории экспериментальной экономики Центрального экономико-математического института РАН, президент Ассоциации «Русское общество оценщиков»

Медведева О.Е.

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

Новикова Е.В.

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

Ноздрачев А.Ф.

доктор юридических наук, профессор, главный научный сотрудник отдела административного законодательства и процесса Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, заслуженный деятель науки РФ

Орлова Е.Р.

доктор экономических наук, профессор, заведующий отделом Федерального исследовательского центра «Информатика и управление» РАН

Поветкина Н.А.

доктор юридических наук, профессор, заведующая отделом финансового, налогового и бюджетного законодательства, заведующая кафедрой правового обеспечения публичных финансов Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ

Ручкина Г.Ф.

доктор юридических наук, профессор, декан юридического факультета, профессор Департамента правового регулирования экономической деятельности Финансового университета при Правительстве РФ, заслуженный юрист РФ

Ситдикова Р.И.

доктор юридических наук, профессор кафедры предпринимательского и энергетического права Казанского (Приволжского) федерального университета

Стерник С.Г.

доктор экономических наук, профессор, ведущий научный сотрудник Института народнохозяйственного прогнозирования РАН, профессор Финансового университета при Правительстве РФ, профессор Московского государственного строительного университета

Федотова М.А.

доктор экономических наук, профессор, заместитель научного руководителя Финансового университета при Правительстве РФ, заслуженный экономист РФ

Хлопцов Д.М.

доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономики Института экономики и менеджмента Национального исследовательского Томского государственного университета

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**РЕГИОНАЛЬНАЯ И ОТРАСЛЕВАЯ ЭКОНОМИКА****ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ ХОЗЯЙСТВОМ****Д.В. Антропов, А.О. Хлыстов, Р.А. Кириллов**

Формирование инфраструктуры туристско-рекреационных
территорий в контексте планирования развития
регионального землепользования. 7

К.Э. Билей

Группировка земельных участков при определении вида их
использования в ходе государственной кадастровой оценки. 16

Д.А. Созаева

Совершенствование системы оценки эффективности
имущественных торгов в Российской Федерации 33

ФИНАНСЫ**ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ****Р.В. Балакин, А.А. Попов**

Кадастровая стоимость как ключевой фактор роста
поступлений по налогу на имущество организаций 42

И.Н. Чекун

Развитие государственного регулирования криптовалютного рынка 59

ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫЕ (ГОСУДАРСТВЕННО-ПРАВОВЫЕ) НАУКИ**НАЛОГОВОЕ ПРАВО****Н.Н. Башкирова, В.В. Понкратов**

Объекты культурного наследия в системе управления
налоговыми расходами бюджетов. 76

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО**О.Б. Виноградова, Ю.Р. Орлова**

Спорные вопросы, связанные с изменением вида разрешенного
использования земель сельхозназначения: проблемы теории и практики 89

Е.Ю. Чмыхало

Комплексное развитие территорий населенных пунктов:
правовые механизмы реализации 99

МНЕНИЕ**А.А. Козлачков**

Стратегические антикризисные меры для адаптации банков
к перенесенному стрессу и поддержания потенциала кредитования 108

Д.В. Антропов, А.О. Хлыстов, Р.А. Кириллов. **ФОРМИРОВАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ
ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В КОНТЕКСТЕ ПЛАНИРОВАНИЯ РАЗВИТИЯ
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

В статье рассматривается инфраструктура туристско-рекреационных территорий в контексте планирования землепользования. Исследованы вопросы включения исторических поселений в туристско-рекреационные кластеры (ТРК), проблемы формирования и кадастрового учета объектов обеспечивающей инфраструктуры. Уточнены этапы подготовки и утверждения документации по планировке территории. Авторы предлагают рассматривать планирование исторического поселения, определение его границ, использование территорий и объектов исторического поселения в ТРК как взаимосвязанную систему.

**ON THE ISSUE OF ENTERING INFORMATION ON LAND PLOTS WITHIN
THE BOUNDARIES OF TOURIST CLUSTERS INTO THE UNIFIED STATE REGISTER
OF REAL ESTATE**

Dmitriy V. Antropov, candidate of economic sciences, associate professor of the department of real estate cadastre and land use of the State university of land use planning (Moscow)

Alexey O. Khlystov, general director of JSC «Center for innovative technologies of urban development» (Moscow)

Roman A. Kirillov, senior lecturer of the department of real estate cadastre and land use of the State university of land use planning (Moscow)

The article examines the infrastructure of tourist and recreational areas in the context of land use planning. The issues of inclusion of historical settlements in tourist and recreational clusters, problems of formation and cadastral registration of supporting infrastructure objects have been studied. The stages of preparation and approval of territory planning documentation have been clarified. The authors propose to consider the planning of a historical settlement, the definition of its boundaries, the use of territories and objects of a historical settlement in tourist and recreational clusters as an interconnected system.

Ключевые слова: туристско-рекреационный кластер, инфраструктура туристско-рекреационных территорий, обеспечивающая инфраструктура, учет объектов обеспечивающей инфраструктуры, планирование исторического поселения, зонирование территорий; tourist and recreational cluster, infrastructure of tourist and recreational territories, supporting infrastructure, accounting of supporting infrastructure facilities, planning of a historical settlement, zoning of territories

К.Э. Билей. **ГРУППИРОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ
ВИДА ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ХОДЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

В статье рассмотрены особенности группировки земель с учетом отдельных положений Методических указаний о государственной кадастровой оценке. Представлены результаты опроса сотрудников бюджетных учреждений, подтверждающие различную интерпретацию кадастровыми оценщиками действующих норм законодательства при определении вида использования объектов недвижимости на основе вида их разрешенного использования и учета сведений о фактическом использовании. Предложены варианты устранения таких разночтений, которые целесообразно учитывать при внесении изменений в нормативные акты, касающиеся методического обеспечения государственной кадастровой оценки.

**GROUPING OF LAND PLOTS WHEN DETERMINING THE TYPE OF THEIR USE
IN THE COURSE OF THE STATE CADASTRAL VALUATION**

Karina E. Biley, candidate of technical sciences, deputy head of the valuation department of the state budgetary institution «Cadastral valuation» (St. Petersburg)

The article examines the features of land grouping, taking into account certain provisions of the Methodological Instructions on State Cadastral Valuation. The results of a survey of employees of budgetary institutions are presented, confirming the different interpretation by cadastral appraisers of the current legislation when determining the type of use of real estate based on the type of their permitted use and recording of information about actual use. Options for eliminating such discrepancies are proposed, which are advisable to take into account when making changes to regulations relating to methodological support for state cadastral valuation.

Ключевые слова: фактическое использование земельного участка, принцип максимизации стоимости, анализ будущего использования земель, кадастровая стоимость как инструмент управления земельными ресурсами, налогообложение земельных участков на базе кадастровой стоимости; actual use of a land plot, the principle of maximizing value, analysis of future land use, cadastral value as a tool for land management, taxation of land plots based on cadastral value

Д.А. Созаева. **СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ТОРГОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Автор рассматривает проблемы оценки эффективности организации имущественных торгов по приватизации и аренде государственного и муниципального имущества (более 20 видов процедур) в Российской Федерации в условиях массовой цифровизации и автоматизации торгов. Предлагает свою систему критериев оценки эффективности и считает целесообразным утвердить ее на государственном и муниципальном уровнях.

**IMPROVING THE SYSTEM FOR EVALUATING THE EFFECTIVENESS OF PROPERTY AUCTIONS
IN THE RUSSIAN FEDERATION**

Dzhamiliya A. Sozaeva, candidate of economic sciences, associate professor, associate professor of the Department of valuation activities and corporate finance, Synergy University, head of the department of educational programs of JSC «Unified electronic trading platform» (Moscow)

The author examines the problems of assessing the effectiveness of organizing property auctions for the privatization and lease of state and municipal property (more than 20 types of procedures) in the Russian Federation in the conditions of mass digitalization and automation of auctions. He proposes his own system of criteria for assessing effectiveness and considers it advisable to approve it at the state and municipal levels.

Ключевые слова: приватизация и аренда имущества, экономическая эффективность приватизации в России, скрытые потери при проведении приватизации, сопутствующие эффекты приватизации, цифровизация имущественных торгов, методика оценки эффективности имущественных торгов; privatization and rental of property, economic efficiency of privatization in Russia, hidden losses during privatization, associated effects of privatization, digitalization of property auctions, methodology for assessing the effectiveness of property auctions

Р.В. Балакин, А.А. Попов. **КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ КАК КЛЮЧЕВОЙ ФАКТОР РОСТА
ПОСТУПЛЕНИЙ ПО НАЛОГУ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ**

Авторами выполнен обзор литературы, посвященной вопросам использования факторного анализа в качестве инструмента исследования различных аспектов налогообложения. Показано, что многие исследователи делают акцент на макроэкономические факторы. Представлена разработанная авторами мультипликативная модель динамики поступлений по налогу на имущество организаций, применение которой позволяет определить влияние кадастровой стоимости на рост потенциальных поступлений по указанному налогу.

**APPLICATION OF FACTOR ANALYSIS TO ESTIMATE THE IMPACT OF CADASTRAL VALUE ON
CORPORATE PROPERTY TAX REVENUES**

Rodion V. Balakin, Ph.D. in economics, senior researcher of the Tax policy center of the Financial research institute of the Ministry of finance of the Russian Federation (Moscow)

Alexey A. Popov, head of the Center for the research of the effectiveness of public and municipal finance of the Financial research institute of the Ministry of finance of the Russian Federation (Moscow)

The authors carried out a review of the literature on the use of factor analysis as a tool for studying various aspects of taxation. It is shown that many researchers focus their work on macroeconomic factors. The article develops the author's multiplicative model of the dynamics of income from the property tax of organizations, which allows you to determine the role of cadastral value in the growth of potential income from the specified tax.

Ключевые слова: факторный анализ поступлений имущественных налогов, кадастровая стоимость как налоговая база по налогу на имущество организаций, эффективная налоговая ставка, региональные перечни облагаемых по кадастровой стоимости объектов; factor analysis of property tax revenues, cadastral value as a tax base for corporate property tax, effective tax rate, regional lists of objects subject to cadastral value

И.Н. Чекун. **РАЗВИТИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КРИПТОВАЛЮТНОГО
РЫНКА**

Автором проанализированы подходы к регулированию криптовалютного рынка в ряде стран мира. Представлена комплексная картина развития такого регулирования в динамике, выделены хронологические периоды исторического развития этого процесса, агрегированы сложившиеся подходы к регулированию и налогообложению отдельных институтов криптовалютного рынка, а также цифровых валют и их инструментов. Сделан прогноз в отношении дальнейшего развития государ-

ственного регулирования рынка криптовалют.

CRYPTOCURRENCY MARKET REGULATION DEVELOPMENT

Igor N. Chekun, *managing director at Xtrey Group (Moscow)*

The author analyzes approaches to regulating the cryptocurrency market in a number of countries around the world. A comprehensive picture of the development of such regulation in dynamics is presented, chronological periods of the historical development of this process are highlighted, and existing approaches to the regulation and taxation of individual institutions of the cryptocurrency market, as well as digital currencies and their instruments, are aggregated. A forecast is made regarding the further development of government regulation of the cryptocurrency market.

Ключевые слова: развитие криптовалютного законодательства стран мира, хронология регулирования криптовалютного рынка, криптовалюта как платежное средство, налогообложение и регулирование криптовалютных инструментов, специальные государственные механизмы регулирования криптовалют; development of crypto-currency legislation of the countries of the world, chronology of regulation of the crypto-currency market, taxation and regulation of crypto-currency instruments, special state mechanisms for regulating crypto-currencies, forecast for the development of state regulation of crypto-currencies

Н.Н. Башкирова, В.В. Понкратов. ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ НАЛОГОВЫМИ РАСХОДАМИ БЮДЖЕТОВ

Статья посвящена вопросам применения льгот, предусмотренных российским налоговым законодательством в отношении объектов культурного наследия. Авторами систематизированы льготы на указанные объекты, выявлены цели их предоставления. Проанализированы недостатки системы налоговой поддержки программ сохранения объектов культурного наследия и проблемы управления налоговыми расходами по соответствующим направлениям. Сделан вывод о необходимости повышения эффективности управления налоговыми расходами государства с учетом отраслевой специфики. Даны соответствующие предложения.

CULTURAL HERITAGE OBJECTS IN THE SYSTEM OF BUDGET TAX EXPENDITURES MANAGEMENT

Nadezhda N. Bashkirova, *PhD in economics, associate professor, Higher school of state audit (faculty), Lomonosov Moscow state university, senior researcher of the Institute for research on socio-economic transformations and financial policy, Financial university under the Government of the Russian Federation (Moscow)*

Vadim V. Ponkratov, *PhD in economics, director of the Institute for research on socio-economic transformations and financial policy, Financial university under the Government of the Russian Federation (Moscow)*

The article is devoted to the application of benefits provided for by Russian tax legislation in relation to cultural heritage sites. The authors systematized the benefits for these objects and identified the purposes for their provision. The shortcomings of the system of tax support for programs for the conservation of cultural heritage sites and the problems of managing tax expenditures in relevant areas are analyzed. A conclusion is made about the need to improve the efficiency of managing state tax expenditures, taking into account industry specifics. Relevant proposals are given.

Ключевые слова: налогообложение объектов культурного наследия, объемы налоговых расходов, государственная поддержка сохранения объектов культурного наследия, отраслевые особенности управления налоговыми расходами; taxation of cultural heritage objects, volumes of tax expenditures, state support for the preservation of cultural heritage objects, industry-specific features of tax expenditure management

О.Б. Виноградова, Ю.Р. Орлова. СПОРНЫЕ ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С ИЗМЕНЕНИЕМ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ: ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

Авторами рассматриваются основные проблемы, возникающие в процессе изменения вида разрешенного использования (ВРИ) земель сельхозназначения, на основе действующих положений земельного законодательства и анализа материалов судебной практики, сложившейся в различных субъектах Российской Федерации. В целях обеспечения правовой определенности и единообразия судебной практики обосновывается необходимость совершенствования существующего земельного и гражданского законодательства и принятия специального нормативного акта, регламентирующего порядок изменения ВРИ таких земель.

**CONTROVERSIAL ISSUES RELATED TO CHANGING THE TYPE OF PERMITTED USE IN
RELATION TO AGRICULTURAL LAND: PROBLEMS OF THEORY AND PRACTICE**

Olga B. Vinogradova, candidate of law, associate professor, associate professor of the department of public law of the Faculty of Real estate management and law of the State university of land management (Moscow)

Yulia R. Orlova, candidate of law, associate professor, associate professor of the Department of international and public law of the Financial university under the Government of the Russian Federation (Moscow)

The authors examine the main problems that arise in the process of changing the type of permitted use of agricultural land, based on the current provisions of land legislation and analysis of materials from judicial practice that have developed in various constituent entities of the Russian Federation. In order to ensure legal certainty and uniformity of judicial practice, the need to improve existing land and civil legislation and adopt a special normative act regulating the procedure for changing the type of permitted use of such lands is substantiated.

Ключевые слова: изменение вида разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения, неиспользуемые земли сельхозназначения, отказ в изменении разрешенного использования земельных участков, оборот земель сельхозназначения, правовой режим земель сельхозназначения; change in the type of permitted use of agricultural land, unused agricultural land, refusal to change the permitted use of land, turnover of agricultural land, legal regime of agricultural land

**Е.Ю. Чмыхало. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ:
ПРАВОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ РЕАЛИЗАЦИИ**

В статье рассматривается регулирование правовых отношений при комплексном развитии территорий (КРТ) с точки зрения обеспечения эффективной реализации этого механизма. Автор проводит сравнительный анализ норм, ранее регулировавших отношения в сфере комплексного и устойчивого развития территорий, и действующих норм градостроительного законодательства, и приходит к выводу о том, что процессы КРТ тормозит недостаточно эффективное применение стимулирующих мер, предлагает оказывать государственную поддержку лицам, осуществляющим КРТ, в виде субсидий, предоставляемых в случае строительства ими жилых домов и инфраструктурных объектов, передаваемых в государственную или муниципальную собственность.

**INTEGRATED DEVELOPMENT OF THE TERRITORIES OF SETTLEMENTS:
PROBLEMS OF LAW ENFORCEMENT**

Elena Y. Chmihalo, candidate of legal sciences, docent, associate professor, department of land and environmental law, Saratov State law academy (Saratov)

The article examines the regulation of legal relations during the integrated development of territories from the point of view of ensuring the effective implementation of this mechanism. The author conducts a comparative analysis of the norms that previously regulated relations in the field of integrated and sustainable development of territories, and the current norms of urban planning legislation, and comes to the conclusion that the CRT processes are hampered by the insufficiently effective use of incentive measures, and proposes to provide state support to persons engaged in integrated development territories, in the form of subsidies provided in cases of their construction of residential buildings and infrastructure facilities transferred to state or municipal ownership.

Ключевые слова: механизмы реализации комплексного развития территорий, инвестиционный бюджетный кредит, инвестиционный налоговый вычет, торможение процессов КРТ; implementation of integrated development of territories, investment budget loan, investment tax deduction, inhibition of processes of integrated development of territories