

Учредитель и издатель
НОУ ВПО «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

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).

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

Варламов А.А.
председатель

профессор кафедры землепользования и кадастров ФГОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», член-корреспондент Российской академии наук, заслуженный работник высшей школы Российской Федерации, профессор, доктор экономических наук

Ершов В.В.
заместитель
председателя

ректор ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия», заведующий кафедрой теории права, государства и судебной власти Российского государственного университета правосудия, действительный член Российской академии естественных наук, заслуженный юрист Российской Федерации, заслуженный деятель науки Российской Федерации, профессор, доктор юридических наук

Анисимов А.П.

профессор кафедры конституционного и административного права Волгоградского института управления – филиала ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации», профессор, доктор юридических наук

Баранов В.В.

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

Волков Г.А.

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

Зайцева Н.А.

ведущий научный сотрудник НИИ госприимства ФГБОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова», профессор, доктор экономических наук

Косорукова И.В.

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

Медведева О.Е.

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

Ноздрачев А.Ф.

заведующий отделом административного законодательства и процесса Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, член Экспертного совета по праву Высшей аттестационной комиссии Минобразования России, заслуженный деятель науки Российской Федерации, профессор, доктор юридических наук

Орлова Е.Р.

заведующая лабораторией ФГУ «Федеральный исследовательский центр «Информатика и управление» Российской академии наук, профессор, доктор экономических наук

Ручкина Г.Ф.

руководитель Департамента правового регулирования экономической деятельности ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», профессор, доктор юридических наук

Ситдикова Р.И.

профессор кафедры предпринимательского и энергетического права Казанского (Приволжского) федерального университета, эксперт Комитета Совета Федерации по правовым и судебным вопросам, эксперт Российской академии наук, член Научно-консультативного совета Верховного Суда Республики Татарстан доктор юридических наук

Федотова М.А.

руководитель Департамента корпоративных финансов и корпоративного управления ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», заслуженный экономист Российской Федерации, профессор, доктор экономических наук

Хлопцов Д.М.

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

СОДЕРЖАНИЕ

АННОТАЦИИ СТАТЕЙ И КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА 3**ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО**

ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

А.Р. Кирсанов

Ключевые вопросы применения нового Закона о государственной регистрации недвижимости 6

М.В. Рудов, И.Л. Бузова

Особенности правового регулирования прекращения залога в случае приобретения заложенного имущества добросовестным лицом 15

УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННОСТЬЮ

Ю.Г. Зорина, Г.В. Фокин

О безвредности патентования, или Как переставить локомотив на новые рельсы 27

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА В СФЕРЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

М.Х. Илистинова, С.В. Одинцов

Особенности оспаривания решений собрания кредиторов 34

М.В. Ратушный

Особенности правового регулирования договора купли-продажи акций: практический аспект 45

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ

ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

Ю.Н. Александров

Ограничение возможности строительства на территориях, в границах которых установлен особый режим ведения хозяйственной деятельности 53

И.В. Баранова, С.В. Майоров

Информационно-коммуникационные модели управления инвестиционной деятельностью инновационно ориентированной промышленной кластерной структуры 64

ОЦЕНКА РАЗЛИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ

А.А. Бакулина, П.П. Топчий

Построение модели ценообразования на продукцию ОПК с применением математических методов 74

Г.В. Горшенина

Методические рекомендации по оценке земель, занятых пашней, для целей залога с применением доходного подхода 80

А.Ю. Родин

Новый метод оценки доходных активов 91

ФИНАНСОВОЕ ПРАВО

ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

А.В. Иваненко

Независимая (банковская) гарантия как финансово-правовой инструмент 98

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ 104

А.Р. Кирсанов. **КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ ПРИМЕНЕНИЯ НОВОГО ЗАКОНА
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Автор проводит сравнительный анализ старого (№ 122-ФЗ) и нового (№ 218-ФЗ) законов о регистрации недвижимости для ответа на три вопроса: пределы правовой экспертизы, основания для приостановления государственной регистрации прав по решению государственного регистратора и основания для отказа в ней. Делается вывод о том, что расширительное толкование норм, устанавливающих основания для приостановлений и отказа в регистрации, недопустимо, и игнорирование одного из принципов регулирования административных процедур (государственному органу запрещено все, кроме того, что разрешено) приводит к появлению новых административных барьеров и может иметь коррупционные последствия.

A.R. Kirsanov. **KEY ISSUES OF APPLICATION OF THE NEW LAW ON STATE REGISTRATION
OF REAL ESTATE**

The author compares the old (No. 122-ФЗ) and the new (No. 218-ФЗ) real estate registration laws to answer three questions: the limits of legal expertise, the grounds for suspending state registration of rights by the decision of the state registrar and the grounds for refusing it. It is concluded that the broad interpretation of the norms establishing the grounds for suspension and refusal of registration is unacceptable, and ignoring one of the principles of regulating administrative procedures (the government body is forbidden to do everything except what is allowed) leads to the appearance of new administrative barriers and may have corruption consequences.

Ключевые слова: отказ в регистрации прав на недвижимость, приостановление регистрации прав, пределы правовой экспертизы документов; denial of registration of rights to real estate, suspension of registration of rights, limits of legal examination of documents

М.В. Рудов, И.Л. Бутова. **ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ЗАЛОГА
В СЛУЧАЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА ДОБРОСОВЕСТНЫМ ЛИЦОМ**

В статье рассматриваются отдельные положения гражданского законодательства (ГК РФ), в частности, статьи 174.1, 302 и 353, регулирующие прекращение залога в связи с приобретением заложенного имущества лицом, которое не знало и не должно было знать, что оно является залоговым. Автор выявляет особенности системного взаимодействия этих норм как между собой, так и с отдельными положениями, регулирующими отношения в сфере купли-продажи, и специфику их практического применения, в том числе вопросы распределения бремени доказывания юридически значимых обстоятельств.

M.V. Rudov, I.L. Burova. **THE PECULIARITIES OF LEGAL REGULATION OF THE PLEDGE TERMINATION,
IN THE CASE OF ACQUISITION OF THE MORTGAGED PROPERTY BY A BONA FIDE PERSON**

The article deals with certain provisions of civil legislation (Civil Code of the Russian Federation), in particular articles 174.1, 302 and 353 regulating the termination of pledge in connection with the acquisition of mortgaged property by a person who did not and should not have known that it is a security. The author reveals the peculiarities of the system interaction of these norms both with each other and with separate provisions regulating relations in the sphere of sale and purchase, and the specifics of their practical application, including the distribution of the burden of proof of legally significant circumstances.

Ключевые слова: добросовестный приобретатель заложенного имущества, регулирование положений о залоге, рыночная стоимость заложенного имущества, оценка изъятой вещи, правовая природа убытков, реестр уведомлений о залоге движимого имущества; conscientious purchaser of mortgaged property, regulation of pledge provisions, market value of pledged property, valuation of a seized item, legal nature of losses, register of pledge of movable property

Ю.Г. Зорина, Г.В. Фокин. **О БЕЗВРЕДНОСТИ ПАТЕНТОВАНИЯ, ИЛИ КАК ПЕРЕСТАВИТЬ ЛОКОМОТИВ
НА НОВЫЕ РЕЛЬСЫ**

В статье рассматриваются проблемы, связанные с защитой результатов интеллектуальной деятельности. В настоящее время Россия активно инвестирует в инновационные технологии и интеллектуальные активы, однако эти активы и договорная практика, как правило, не обеспечены правоподтверждающими документами в необходимом объеме и качестве. Авторы приходят к заключению о необходимости создания профессиональным сообществом единого методического руководства и программы инновационного развития интеллектуальных активов предприятий.

Yu.G. Zorina, G.V. Fokin. **ON POTENTIAL REMEDY, OR HOW TO TRANSFER LOCOMOTIVE TO NEW RAILS**

The article deals with problems related to the protection of the results of intellectual activity. Currently, Russia actively invests in innovative technologies and intellectual assets, however these assets and contractual practice, as a rule, are not provided with the right-confirming documents in the required volume and quality. The authors come to the conclusion about the need for the professional community to create a single methodological guide and a program for the innovative development of intellectual assets of enterprises.

Ключевые слова: патентование нематериальных активов, программа инновационного развития интеллектуальных активов предприятий, профессиональный менеджмент интеллектуальной собственности, ПМИС; patenting of intangible assets, the program of innovative development of intellectual assets of enterprises, professional management of intellectual property

М.Х. Илистинова, С.В. Одинцов. **ОСОБЕННОСТИ ОСПАРИВАНИЯ РЕШЕНИЙ СОБРАНИЯ КРЕДИТОРОВ**

Авторы рассматривают особенности оспаривания решений собрания кредиторов в рамках анализа современного российского конкурсного права, в том числе материально-правовые и процессуальные аспекты. Отмечают, что, помимо возможности обжалования решения собрания кредиторов, являющегося важнейшим способом защиты лиц, чьи права и законные интересы предположительно были нарушены, в предмет доказывания в суде входит превышение пределов компетенции. В результате проведенного анализа констатируют отсутствие единообразия судебных подходов к решению такой категории дел.

M.H. Ilistinova, S.V. Odincov. **FEATURES OF EVAPORATION OF DECISIONS OF MEETING OF CREDITORS**

The authors consider the specifics of challenging the decisions of the creditors' meeting within the framework of the analysis of contemporary Russian competition law, including substantive and procedural aspects. It is noted that, in addition to the possibility of appealing against the decision of the creditors' meeting, which is the most important way to protect persons whose rights and legitimate interests were allegedly violated, the subject of proof in court includes exceeding the limits of competence. As a result of the conducted analysis, there is a lack of uniformity of judicial ap-

proaches to the solution of this category of cases.

Ключевые слова: российское конкурсное право, процессуальный статус участников судебного процесса, оспаривание решений собрания кредиторов; Russian competition law, procedural status of litigants, challenging decisions of the creditors' meeting

M.V. Ratushnyy. **ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ АКЦИЙ: ПРАКТИЧЕСКИЙ АСПЕКТ**

Автор рассматривает особенности правового регулирования договора купли-продажи акций как специфического объекта гражданских прав, анализирует нормативные правовые акты и судебную практику по вопросам определения существенных условий договора купли-продажи акций, выявляет проблемы применения к нему общих положений гражданского законодательства о купле-продаже. Отмечает, что суды, разрешая договорные споры по поводу акций, в целом учитывают специфику предмета договора и не исходят из буквального толкования положений главы 30 ГК РФ, и делает вывод о необходимости законодательно установить цену в качестве существенного условия договора купли-продажи акций.

M.V. Ratushnyi. **DISTINCTIONS OF SHARE SALE AND PURCHASE AGREEMENT LEGAL REGULATION: PRACTICAL ASPECTS**

The author considers the specifics of the legal regulation of the contract of sale of shares as a specific object of civil rights, analyzes normative legal acts and judicial practice on the definition of material terms of the contract of sale of shares, reveals the problems of applying to it the general provisions of civil legislation on sale and purchase. He notes that courts, when resolving contract disputes over shares, generally take into account the specifics of the subject matter of the treaty and do not proceed from the literal interpretation of the provisions of Chapter 30 of the Civil Code of the Russian Federation, and concludes that it is necessary to legislatively set the price as an essential condition for the contract of sale of shares.

Ключевые слова: договор купли-продажи акций, существенные условия договора, цена как существенное условие договора, применение специальных правил к договору купли-продажи акций; the contract of purchase and sale of shares, the essential terms of the contract, the price as an essential condition of the contract, the application of special rules to the contract of sale of shares

Ю.Н. Александров. **ОГРАНИЧЕНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИЯХ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ УСТАНОВЛЕН ОСОБЫЙ РЕЖИМ ВЕДЕНИЯ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Рассматриваются вопросы использования территорий, в границах которых реконструкция или новое строительство могут быть полностью запрещены или ограничены в связи с необходимостью получения дополнительных согласований. Поскольку режим использования таких территорий регламентирован различными документами, а отсутствие необходимых согласований может привести к наступлению административной или уголовной ответственности, автор предлагает разработать законодательный акт, в котором содержался бы единый перечень всех требующихся перед началом строительства согласований, и приводит примеры разрешений, которые могут понадобиться для строительства.

Yu.N. Aleksandrov. **RESTRICTION OF THE POSSIBILITY OF CONSTRUCTION IN TERRITORIES IN WHICH BORDERS THE SPECIFIC MODE OF CONDUCTING ECONOMIC ACTIVITY IS SET**

The issues of the use of territories within the boundaries of which reconstruction or new construction can be completely banned or restricted in connection with the need to obtain additional approvals are considered. Since the regime for the use of such territories is regulated by various documents, and the lack of necessary approvals can lead to administrative or criminal liability, the author suggests the development of a legislative act that would contain a single list of all the approvals required before the construction starts, and gives examples of permits that may be needed for construction.

Ключевые слова: особый режим использования территорий, охранные зоны магистральных трубопроводов, контрольная точка аэродрома, среда обитания малочисленных народов, зоны экологического бедствия; a special regime for the use of territories, security zones of main pipelines, an aerodrome control point, the habitat of small peoples, zones of ecological disaster

И.В. Баранова, С.В. Майоров. **ИНФОРМАЦИОННО-КОММУНИКАЦИОННЫЕ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ИННОВАЦИОННО ОРИЕНТИРОВАННОЙ ПРОМЫШЛЕННОЙ КЛАСТЕРНОЙ СТРУКТУРЫ**

В статье рассмотрены информационные модели управления инвестиционной деятельностью инновационно ориентированных промышленных кластерных структур. Предложены информационные модели принятия инвестиционного решения и построения системы управления инвестициями с применением CASE-технологий. Исследованы факторы, формирующие величины управляющих и возмущающих воздействий на систему управления инвестициями указанной структуры, даны рекомендации по повышению устойчивости функционирования системы. В рамках сценарного подхода к оценке процессов функционирования системы управления инвестициями выявлены внешние и внутренние факторы, влияющие на параметры разрабатываемых сценариев.

I.V. Baranova, S.V. Maiorov. **INFORMATION AND COMMUNICATION MODELS OF MANAGEMENT OF INVESTMENT ACTIVITY OF INNOVATIONALLY INDIGNATED INDUSTRIAL CLUSTER STRUCTURE**

The article considers information models of investment activity management of innovationally oriented industrial cluster structures. Information models of investment decision making and investment management system construction using CASE-technologies are offered. Factors forming the values of controlling and disturbing influences on the investment management system of the above structure were investigated, recommendations for increasing the stability of the system functioning were given. As part of the scenario approach to assessing the processes of the functioning of the investment management system, external and internal factors affecting the parameters of the developed scenarios are revealed.

Ключевые слова: информационные модели, CASE-средства, CASE-технологии, кластерная структура, система управления инвестициями, специфический риск проекта, систематический риск проекта, ожидаемая ценность реализации проекта, сценарии функционирования системы управления инвестициями; information models, CASE-tools, CASE-technologies, cluster structure, investment management system, specific project risk,

systematic project risk, expected value of project implementation, scenarios for the functioning of the investment management system

А.А. Бакулина, П.П. Топчий. **ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА ПРОДУКЦИЮ ОПК С ПРИМЕНЕНИЕМ МАТЕМАТИЧЕСКИХ МЕТОДОВ**

Авторы рассматривают вопросы ценообразования на продукцию, изготавливаемую по государственному оборонному заказу, с точки зрения учета интересов государства и производителей. Анализируются концепции ценообразования и предпосылки их внедрения. Предлагают инструменты, применение которых возможно в развитой системе ценообразования. Дают рекомендации по дальнейшему развитию такой системы в сочетании с современными методами анализа данных и средствами математического моделирования.

A.A. Bakulina, P.P. Topchy. **CONSTRUCTION OF THE PRICE-FORMATION MODEL FOR PRODUCTION OF THE DEFENSE INDUSTRIAL COMPLEX USING MATHEMATICAL METHODS**

The authors consider the problems of organization of pricing for the state defense order, separate stages of its resolution by state authorities. The concepts of pricing in conjunction with the prerequisites for their implementation are considered, as well as tools that can be used with the development of the pricing system. Recommendations are given on the further development of the pricing system in combination with modern methods of data analysis and mathematical modeling.

Ключевые слова: ценообразование в оборонно-промышленном комплексе, проект Положения о государственном регулировании цен, модели жизненного цикла продукции, ВВСТ, цифровизация промышленной экономики, A/B-тестирование, оптимизация затрат на предприятиях ОПК; pricing in the defense industry complex, draft Regulations on state price regulation, product life cycle models, digitalization of industrial economy, A/B testing, cost optimization at defense industry enterprises

Г.В. Горшенина. **МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ, ЗАНЯТЫХ ПАШНЕЙ, ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Автором рассматриваются вопросы оценки земель, занятых пашней, для целей залога. Констатируется отсутствие единообразных способов оценки этого актива в отчетах оценочных компаний. Определяются допущения, используемые при определении стоимости таких земель в рамках доходного подхода. Приводятся мнения членов рабочей группы, сформированной автором настоящей статьи, для обсуждения рекомендаций по определению рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения с целью формирования единого методического инструмента для всех участников оценочного и банковского сообществ.

G.V. Gorshenina. **METHODOLOGICAL RECOMMENDATIONS ON THE ASSESSMENT OF LAND EMPLOYED BY PLANTS, FOR THE PURPOSES OF THE INTEREST WITH APPLICATION OF THE INCOME APPROACH**

The author examines the issues of assessing lands occupied by arable land for the purpose of pledging. It is stated that there is no uniform way of assessing this asset in the reports of valuation companies. The assumptions used in determining the value of such lands within the income approach are determined. The opinions of the members of the working group formed by the author of this article are given to discuss recommendations for determining the market value of agricultural land with a view to creating a single methodological tool for all participants in the assessment and banking communities.

Ключевые слова: оценка земель для целей залога, земельный участок под пашней, технологические карты хозяйства, стоимость реализации сельскохозяйственной культуры, земельная рента; land evaluation for the purpose of pledge, land plot for arable land, technological maps of the economy, the cost of selling agricultural crops, land rent

А.Ю. Родин. **НОВЫЙ МЕТОД ОЦЕНКИ ДОХОДНЫХ АКТИВОВ**

Автором статьи предлагается экспресс-метод оценки стоимости доходных активов (бизнеса и недвижимости), основанный на расчете инвестиционного срока службы актива при неравномерных денежных потоках без их дисконтирования, и авторский метод расчета мультипликатора цена/прибыль посредством средневзвешенной оценки инвестиционного срока службы активов.

A.Yu. Rodin. **NEW METHOD OF INCOME ASSETS VALUATION**

The author proposes an express method for estimating the value of income assets (business and real estate) based on the calculation of the investment life of the asset for uneven cash flows without discounting them, and the author's method for calculating the price / earnings multiplier by means of a weighted average estimate of the investment life of assets.

Ключевые слова: оценка стоимости доходных активов, инвестиционный срок службы объекта, мультипликатор цена/прибыль, рентный мультипликатор, экспресс-метод оценки бизнеса; valuation of the value of income assets, investment life of the facility, multiplier price / earnings, rental multiplier, express method of business valuation

А.В. Иваненко. **НЕЗАВИСИМАЯ (БАНКОВСКАЯ) ГАРАНТИЯ КАК ФИНАНСОВО-ПРАВОВОЙ ИНСТРУМЕНТ**

В статье рассматриваются проблемы, обусловленные реформированием законодательства в области финансово-правового инструментария, применяемого при обеспечении обязательств, и особенности правового регулирования банковской гарантии, выдаваемой как обеспечение по государственному контракту. Анализируются условия и критерии независимости банковской гарантии. Автор определяет банковскую гарантию как финансово-правовой инструмент с высоким риском и делает вывод о том, что существующее жесткое правовое регулирование действий гаранта и принципала не позволяет эффективно его использовать.

A.V. Ivanenko. **INDEPENDENT (BANK) GUARANTEE AS A FINANCIAL INSTRUMENT**

The article examines the problems caused by the reform of the legislation in the field of financial and legal instruments used to ensure obligations, and the specific features of legal regulation of a bank guarantee issued as security under a state contract. The conditions and criteria for the independence of the bank guarantee are analyzed. The author defines a bank guarantee as a financial and legal instrument with a high risk and concludes that the existing rigid legal regulation of actions of the guarantor and the principal does not allow to use it effectively.

Ключевые слова: банковская гарантия исполнения обязательств, отношения гаранта и принципала, условия выдачи гарантии, обеспечительный характер банковской гарантии; bank guarantee of the performance of obligations, the relationship of the guarantor and the principal, the conditions for issuing the guarantee, the security nature of the bank guarantee

Ключевые вопросы применения нового Закона о государственной регистрации недвижимости

А.Р. Кирсанов

доцент Российского государственного университета правосудия, кандидат юридических наук (г. Москва)

Андрей Романович Кирсанов, a.r.kirsanov@mail.ru

Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) введен в действие с 1 января 2017 года.

Насколько он оправдал ожидания заявителей и профессионального сообщества? Устранены ли проблемы, возникавшие при применении Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), что стало поводом для принятия нового закона? Не появились ли новые административные барьеры?

Ответы на эти вопросы мы, наверное, получим по прошествии как минимум одного года работы по новым правилам. Между тем практика первых месяцев применения Закона № 218-ФЗ, часто основанная на практике применения Закона № 122-ФЗ, показала, что некоторые комментарии к новому закону необходимы уже сегодня. С учетом уже имеющейся практики применения нового закона прежде всего необходимо ответить на наиболее существенные вопросы.

И ранее, и сейчас вопросы о пределах правовой экспертизы документов, об основаниях для приостановления государственной регистрации прав на недвижимость и для отказов в государственной регистрации были предметом дискуссий. Разобраться в этих вопросах нам поможет сравнительный анализ соответствующих правовых норм законов № 122-ФЗ и № 218-ФЗ.

Вопрос 1. Пределы правовой экспертизы

Согласно статье 13 Закона № 122-ФЗ при проведении правовой экспертизы документов было необходимо:

- 1) проверить законность сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки);
- 2) установить отсутствие противоречий между заявляемыми и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества;
- 3) установить отсутствие других оснований для отказа в государственной регистрации прав;
- 4) установить отсутствие других оснований для приостановления государственной регистрации прав.

Основания для отказа в государственной регистрации прав были установлены частью 1 статьи 20 Закона № 122-ФЗ: «В государственной регистрации отказывали в случаях, если:

- 1) право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- 2) с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;
- 3) документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требова-

ниями действующего законодательства;

4) акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

5) лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

6) лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

7) правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

8) правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя;

9) не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя;

10) имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

11) осуществление государственной регистрации права собственности не допускается в соответствии с пунктом 1.2 настоящей статьи, пунктом 5 статьи 25.2, пунктом 2 статьи 25.3 настоящего Федерального закона;

12) ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для государственной регистрации прав, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе;

13) в государственном кадастре недвижимости в отношении земельного участка, на государственную регистрацию прав на который представлены документы, отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка или одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о последнем, за исключением случаев, установленных в пункте 1 статьи 19 настоящего Федерального закона».

Регистратор имел право приостановить государственную регистрацию лишь в следующих трех случаях:

1) при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав:

2) при возникновении у него сомнений в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений;

3) в случае непредставления документов (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по межведомственным запросам (часть 1 статьи 19 Закона № 122-ФЗ).

Наделение регистратора правом сомневаться в наличии оснований для государственной регистрации прав в качестве основания для приостановления регистрации приводило к многочисленным жалобам и вызывало судебные споры, так как не всегда его сомнения корреспондировались с основаниями для отказа в государственной регистрации прав, установленных статьей 20 Закона № 122-ФЗ.

В настоящее время при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, должно осуществляться только на предмет наличия или отсутствия установленных Законом № 218-ФЗ оснований для приостановления либо для отказа в государственной регистрации прав (пункт 3 части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ), поэтому далее рассмотрим эти два вопроса подробнее.

**Вопрос 2. Основания для
приостановления осуществления
государственной регистрации прав
по решению государственного
регистратора прав**

В целях исключения случаев необоснованных приостановлений государственной регистрации прав по причинам, не связанным с основаниями для отказа в государственной регистрации прав, частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ установлен весьма обширный но, что следует особенно подчеркнуть и обратить на это внимание, закрытый перечень оснований для приостановления такого права.

Осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

1) лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости;

2) с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

3) имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

4) право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о ре-

гистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом;

5) не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

6) представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

7) форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;

8) представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами;

9) не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам;

10) представлена (поступила) информация об отсутствии документов (сведений, содержащихся в них), запрошенных органом регистрации прав по межведомственным запросам;

11) ранее представлены документы на государственную регистрацию другой сделки с этим же объектом недвижимости или перехода, ограничения права либо обременения объекта недвижимости и по этим документам решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято;

12) сделка, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, являющиеся основанием для государственной регистрации права, признаны недействительными в судебном порядке;

13) сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной;

14) представленные для государственной регистрации прав в силу закона документы не свидетельствуют о факте возникновения права в силу закона;

15) в представленных документах отсутствует подтверждение наличия в случаях, предусмотренных федеральным законом, согласия на совершение сделки, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для государственной регистрации права, ограничения или обременения права, третьего лица, органа юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления, если из федерального закона следует, что такая сделка ничтожна;

16) для осуществления государственной регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если оно приобретено с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, не представлено совместное заявление сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца);

17) сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации прав, не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки;

18) акт государственного органа или акт органа местного самоуправления, являющиеся основанием государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, изданы вне пределов компетенции издавшего его органа и (или) подписавшего его лица;

19) объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом № 218-ФЗ;

20) границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);

21) границы образуемого земельного участка пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств, лесопарков в документе, на основании которого внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости, или случая образования земельного участка для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом;

22) созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений;

23) земельный участок, на котором создан (создается) объект недвижимости, предоставлен, передан собственником не для целей строительства (размещения) такого объекта;

24) в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в орган регистрации прав поступили возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, и в составе документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений;

25) при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным;

26) доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (для случая осуществления государственного кадастрового учета);

27) границы земельного участка пересекают границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости;

28) размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется

в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;

29) земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных федеральным законом случаев;

30) площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, отличается от площади такого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков, более чем на десять процентов;

31) изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ;

32) в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости;

33) земельный участок, в отношении которого представлено заявление о его снятии с государственного кадастрового учета,

не является преобразуемым и не подлежит снятию с такого учета в соответствии с Законом № 218-ФЗ;

34) помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест);

35) объект недвижимости, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями;

36) существует судебный спор в отношении прав на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, или в отношении обращения взыскания на такое имущество;

37) в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации;

38) на государственную регистрацию прав представлен другой договор участия в долевом строительстве в отношении того же объекта долевого строительства;

39) лицом, которому земельный участок, который находится в федеральной собственности и в отношении которого единый институт развития в жилищной сфере в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» выполняет функции агента Российской Федерации, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и которым единый институт развития в жилищной сфере распоряжа-

ется по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, передан в безвозмездное пользование либо аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, или аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», заключен договор участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договор купли-продажи жилья экономического класса с лицом, не имеющим права на заключение этих договоров, либо с нарушением иных требований, предусмотренных указанным Федеральным законом;

40) при продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся со-собственником (кроме случаев продажи с публичных торгов, продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенных на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения или машино-места в этих здании или сооружении), к заявлению о государственной регистрации не приложены документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, и не истек месячный срок со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности;

41) не представлено заявление о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав всеми лицами, представившими заявление для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо не

представлено заявление всеми сторонами договора о прекращении государственной регистрации такого договора и (или) прав на его основании и возврате документов без проведения государственной регистрации прав, в том числе в случаях, когда в соответствии с настоящим Федеральным законом заявление на государственную регистрацию прав может быть представлено одной из сторон договора;

42) площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, более чем на десять процентов;

43) границы земельного участка пересекают границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости;

44) не представлены для осуществления государственной регистрации ранее возникшего права на объект недвижимого имущества заявление и документы, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после вступления в силу Закона № 122-ФЗ перехода такого права, его ограничения или обременения либо совершенной после вступления в силу указанного федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества;

45) местоположение объекта недвижимости, определяемое согласно описанию местоположения границ земельного участка или контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, не со-

ответствует адресу объекта недвижимости (при его наличии) или иному описанию местоположения объекта недвижимости (при отсутствии адреса);

46) при продаже комнаты в коммунальной квартире постороннему лицу к заявлению о государственной регистрации прав не приложены документы, подтверждающие отказ собственников остальных комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты, и не истек месячный срок со дня извещения продавцом комнаты собственников остальных комнат в коммунальной квартире;

47) в ответ на уведомление, направленное в соответствии с частью 20 статьи 18 Закона № 218-ФЗ, поступило возражение правообладателя, указывающее на действие заявителя против воли правообладателя;

48) назначена временная администрация финансовой организации, являющейся правообладателем или стороной сделки, в предусмотренных Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» случаях;

49) имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости);

50) местоположение помещения, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случаев, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости, а также если совпадает местоположение квартиры и комнаты в ней);

51) на момент подачи заявления в отношении земельного участка истек срок

действия утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при условии, что образование земельного участка, в отношении которого представлено заявление, осуществляется на основании такой схемы;

52) границы машино-места, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости частично или полностью совпадают с границами другого помещения или другого машино-места (за исключением случаев, если другое помещение или другое машино-место является преобразуемым объектом недвижимости);

53) площадь образуемого машино-места или машино-места, которое в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будет соответствовать установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места;

54) в орган регистрации прав поступило уведомление уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан – участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов в случаях и порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

55) договор страхования или договор поручительства банка, указанные в пункте 5 части 2 статьи 48 Закона № 218-ФЗ, либо договор поручительства, указанный в пункте 6 части 2 статьи 48 Закона № 218-ФЗ, расторгнут или прекращен в соответствии с законодательством Российской Федерации¹.

Как видим, часть 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ содержит исчерпывающий перечень оснований для приостановления государственной регистрации прав, и в настоящее время приостановление осуществления государственной регистрации прав возможно только по перечисленным в законе основаниям.

Таким образом, в случае приостановления государственной регистрации прав на основании, указанном в пункте 5 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, в уведомлении о приостановлении регистрации должны быть названы документы, отсутствие которых послужило причиной для принятия такого решения, со ссылкой на соответствующие федеральные законы. В случае приостановления государственной регистрации прав на основании, указанном в пункте 9 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, в уведомлении должны быть также названы документы, отсутствие которых послужило причиной для принятия такого решения, со ссылкой на соответствующие федеральные законы.

Здесь важно обратить внимание на то, что непредставление или несвоевременное представление документов и информации в регистрирующий орган по межведомственному запросу не может являться основанием для отказа в предоставлении заявителю государственной услуги (часть 6 статьи 7.1 Федерального закона от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»).

¹ Пункт 55 введен Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Вопрос 3. Основания для отказов в государственной регистрации прав

Итак, мы имели возможность убедиться в том, что в ранее действовавшем Законе № 122-ФЗ основания для приостановления и отказа в государственной регистрации не были жестко взаимосвязаны. Это, как мы уже отмечали, порождало жалобы и судебные споры. В настоящее время отказ в регистрации возможен только по тем же основаниям, что и предшествовавшее отказу приостановление.

Статьей 27 Закона № 218-ФЗ установлено, что только в случае если в течение срока приостановления государственной регистрации прав не устранены причины, препятствующие ее осуществлению, указанные в статье 26 Закона № 218-ФЗ, государственный регистратор отказывает в регистрации прав.

В заключение следует обратить внимание на то, что расширительное (распространительное) толкование приведенных норм части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ недопустимо. В сложных случаях, когда возникают сомнения в наличии оснований для приостановления осуществления государственной регистрации прав, следует руководствоваться одним из принципов

регулирования административных процедур: «государственному органу запрещено все, кроме того, что разрешено». Не секрет, что игнорирование этого принципа в деятельности государственных органов и организаций приводит к появлению новых административных барьеров и может повлечь коррупционные последствия.

ЛИТЕРАТУРА

1. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ.

2. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ.

3. Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг : Федеральный закон от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ.

4. О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 304-ФЗ.

Агентство «RWAY» является организацией, специализирующейся на сборе, обработке и анализе информации о рынке недвижимости

Успешно работает с апреля 1995 г.



Бюлетень RWAY

Интернет-портал

Интернет-ресурс

● ЗАСЛУЖЕННОЕ ДОВЕРИЕ СРЕДИ ПРОФЕССИОНАЛОВ ●



+7(495)933-5503
info@rway.ru
www.RWAY.ru
www.RWAY-Online.ru

Особенности правового регулирования прекращения залога в случае приобретения заложенного имущества добросовестным лицом

М.В. Рудов

доцент кафедры гражданского и корпоративного права Института управления в экономических, экологических и социальных системах Южного федерального университета (г. Таганрог)

И.Л. Бурова

доцент кафедры отправления правосудия в судах общей юрисдикции Российского государственного социального университета, председатель Коллегии адвокатов города Москвы «Лебедева, Бурова и партнеры» (г. Москва)

Михаил Викторович Рудов, mis6431@yandex.ru

В современном гражданском законодательстве продолжают реализовываться идеи, заложенные в Концепции развития гражданского законодательства (далее – Концепция), одобренной в окончательной редакции 7 октября 2009 года Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства.

В Концепции было уделено внимание такому значимому субинституту гражданского законодательства, как залог. В документе было сформулировано несколько стратегических направлений реформирования нормативного регулирования положений о залоге, которые должны соответствовать прежде всего определенным социальным запросам и политике правового регулирования в этой сфере. В частности, в рамках пункта 3.1.4 Концепции было зафиксировано положение, о том, что в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) целесообразно ввести норму, направленную на защиту прав третьих лиц, которые в момент приобретения движимого имущества не знали и не должны были

знать, что оно находится в залоге. Авторы Концепции полагали, что на такое имущество залогодержатель не должен иметь права обращать взыскание на основании пункта 1 статьи 353 ГК РФ, а залог следует считать прекращенным¹. Помимо этого, видимо в целях соблюдения баланса интересов залогодержателя и третьего лица, являющегося добросовестным приобретателем заложенного имущества, в пункте 3.1.5 Концепции было предложено закрепить правило, образующее основу для создания системы учета залогов движимого имущества, что позволило бы залогодержателям вносить в эту систему информацию о залоге, а третьим лицам – эту информацию получать².

Внесение предложения о прекращении залога обусловлено большим социальным запросом, сформировавшимся в сфере имущественного оборота.

Действительно, в практике правоприменения были весьма распространены споры, когда залогодержатель обращался с требованиями об обращении взыскания на заложенное имущество к третьему

¹ Концепция развития гражданского законодательства // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2009. № 11. С. 66.

² Там же.

лицу, приобретаемому имущество, обремененное правами залогодержателя, и не проинформированное об этом (иногда злонамеренно) продавцом. Особенную актуальность приобрели эти споры в сфере купли-продажи авто- и мототранспортных средств, залог которых является средством обеспечения кредита, выданного банком для приобретения такого транспортного средства.

Очевидная несправедливость нормативного регулирования этой сферы отношений, при котором абсолютный приоритет отдается интересам залогодержателя и игнорируются интересы лица, добросовестно приобретшего имущество, обремененное залогом, не вызывало никаких сомнений. Последующая правоприменительная практика только укрепила такую убежденность. Однако такой подход законодателя получил соответствующее нормативное воплощение уже с момента принятия первой части ГК РФ.

В сущности, в сложившейся ситуации единственным юридическим средством защиты интересов третьего лица, приобретшего имущество, обремененное залогом, являлись положения пункта 1 статьи 461 ГК РФ. В этой норме установлено, что при изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец вещи обязан возместить покупателю понесенные им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен

был знать о наличии этих оснований. Такое средство защиты интересов покупателя вполне очевидно демонстрирует свои недостатки.

Во-первых, что вполне банально, у такого продавца просто может не оказаться имущества, на которое допускалось бы обращение взыскания в интересах покупателя.

Во-вторых, при применении указанной нормы, в значительной мере сомнительной, представляется перспектива взыскания в интересах покупателя заложенного имущества действительной рыночной стоимости заложенного имущества³. Обусловлено это тем, что зачастую в документах, подтверждающих совершение и исполнение сделки, фигурируют условия о цене товара, не соответствующие действительной сумме, которую покупатель передал продавцу⁴.

В-третьих, правовая природа убытков как универсальной формы гражданско-правовой ответственности порой создает практически непреодолимые препятствия для привлечения недобросовестного продавца к ответственности. Это особенно актуально для сделок купли-продажи, совершающихся между физическими лицами.

Как известно, в соответствии с пунктом 1 статьи 401 ГК РФ необходимым условием ответственности лица, неправоммерно нарушившим или не исполнившим обязательство, является его вина. Соответственно,

³ Впрочем, как нам представляется, содержание пункта 1 статьи 461 ГК РФ вкуче с положениями абзаца 1 пункта 2 статьи 15 ГК РФ с формальной точки зрения для этого все возможности представляют. Как известно, убытки, помимо прочего, – это прежде всего расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права. Очевидно, что в случае изъятия у покупателя заложенного имущества имеет место нарушение имущественной сферы покупателя, за которое должен нести ответственность продавец. Восстановление прежнего объема имущества, принадлежавшего добросовестному приобретателю до изъятия заложенного имущества, необходимо предполагает несение расходов в размере рыночной цены вещи, на которую было обращено взыскание залогодержателем. В связи с этим в качестве подтверждения действительного размера таких расходов при рассмотрении этой категории дел следует представлять отчет об оценке изъятых вещей. В таком случае возмещение убытков покупателю в объеме предстоящих ему расходов на приобретение подобной вещи по рыночным ценам не имеет видимых юридических препятствий.

⁴ Видимо, экономическая обоснованность элементов НДС и НДФЛ вызывает сомнение у весьма широкого круга наших соотечественников. В противном случае будет трудно объяснить столь либеральное отношение к настойчивым предложениям продавца указать в договоре сумму, значительно меньшую, чем та, которая была действительно согласована сторонами в договоре.

отсутствие вины исключает и применение положений статьи 461 ГК РФ⁵.

Такая ситуация очень вероятна в случае продажи заложенного имущества уже «цепочке» покупателей и обращения взыскания на заложенное имущество, когда последнее находится в собственности у третьего, четвертого и так далее приобретателя. Несомненно, предпоследний собственник заложенного имущества является таким же добросовестным, как и лицо, у которого в конечном итоге изымают заложенное имущество. Такое стечение обстоятельств, кстати, весьма легко организуемое практически, вообще исключает применение положений статьи 461 ГК РФ. В этом случае незадачливому приобретателю заложенного имущества остается только уповать на возможности уголовного судопроизводства и привлечение недобросовестного залогодателя к уголовной ответственности в соответствии со статьей 159 ГК РФ и защиту своих имущественных интересов уже с использованием норм, регламентирующих деликтные обязательства.

Безусловно, все это делает крайне громоздким механизм правовой защиты интересов добросовестного приобретателя заложенного имущества.

Вполне очевидно, что названные нормативные предпосылки и соответствующая правоприменительная практика актуализировали научные исследования, посвященные правовым средствам защиты интересов добросовестного приобретателя имущества, обремененного залогом. В некоторых из них аргументация причин, по которым нельзя обращать взыскание на такое заложенное имущество, изложена весьма

подробно, иногда даже остроумно⁶.

По нашему мнению, весьма глубокое суждение о том, по какой причине не может быть изъята заложенная вещь для реализации с торгов у добросовестного приобретателя, высказал К.И. Скловский. Ученый, критикуя широко распространенный взгляд, сущность которого в том, что залогодержатель, опираясь на свое право следования, может изъять заложенную вещь в целях залога, указывает на то, что в таком случае вещное право залогодержателя сильнее права собственности, поскольку собственник не может виндигировать вещь от добросовестного приобретателя⁷.

Далее, аргументируя свою позицию, К.И. Скловский высказывает мнение, суть которого сводится к тому, что такая позиция противоречит одному из главных постулатов гражданского права, согласно которому право собственности шире любого вещного права и любой их совокупности; собственность – самое широкое вещное право⁸.

С.Ю. Вандраков, аргументируя свою позицию относительно того, почему нельзя обращать взыскание на заложенное имущество, приобретенное добросовестным приобретателем, прежде всего полагает, что для квалификации таких правоотношений не применимы положения пункта 1 статьи 353 ГК РФ. Он полагает, что в этом случае спорные правоотношения нельзя квалифицировать как обязательственные. По его мнению, действия истца, не связанного договорными правоотношениями с новым собственником по обращению взыскания на имущество ответчика, являются, по сути, действиями по истребованию имущества у последнего⁹.

⁵ Исключая, конечно, случаи, если продавцом является субъект предпринимательской деятельности.

⁶ В частности, к проблемам защиты интересов добросовестного приобретателя заложенного имущества обращались такие авторы, как К.И. Скловский и С.Ю. Вандраков.

Смотри:

Скловский К. И. Гражданский спор. Практическая цивилистика. М. : Издательство «Дело», 2002. С. 66–72;
Вандраков С. Ю. Возможность защиты нового собственника от обращения взыскания на заложенное имущество по иску залогодержателя // Гражданский и арбитражный процесс. 2015. № 12. С. 8–12.

⁷ *Скловский К. И.* Гражданский спор. Практическая цивилистика. М. : Издательство «Дело», 2002. С. 68.

⁸ Там же. С. 69.

⁹ *Вандраков С. Ю.* Указ. соч. С. 8.

На наш взгляд, это умозаключение выглядит вполне очевидным, учитывая содержание пункта 1 статьи 461 ГК РФ «Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя».

Вполне справедливо отмечая, что в рассматриваемой ситуации собственник и банк¹⁰ не связаны между собой договорными обязательствами, а право требования банка основано на положениях пункта 1 статьи 353 ГК РФ, С.Ю. Вандраков полагает, что правоотношения между банком и собственником необходимо квалифицировать именно как вещно-обязательственные, а не как обязательственные¹¹.

Как нам представляется, точка зрения, указанного автора, в рамках которой он выделяет такую специфическую группу гражданских правоотношений, как «вещно-обязательственные правоотношения», вызывает известные сомнения. Насколько нам известно, вполне устоявшейся и традиционной является точка зрения, согласно которой гражданские правоотношения разделяются на вещные и обязательственные. Правоотношения, которые объединяли бы признаки и обязательственных, и вещных правоотношений, по нашим сведениям, в доктрине гражданского права не выделяются¹².

Вместе с тем некоторые доводы С.Ю. Вандракова позволяют заключить, что его оценка залоговых правоотношений как вещно-обязательственных представляет собой, по-видимому, непреднамеренную ошибку, и автор все-таки склонен рассматривать названные правоотношения именно как вещные, а не как обязательствен-

ные. Подтверждением этому являются его аргументы о том, что в рассматриваемой ситуации истребовать имущество для последующего обращения взыскания можно только в том случае, если собственник заложенного имущества знал о том, что приобретает заложенное имущество, либо в том случае, если указанное имущество было из владения предыдущего собственника помимо его воли¹³.

Таким образом, можно заключить, что С.Ю. Вандраков полагает следующее: при разрешении судом дела об обращении взыскания на заложенное имущество, собственником которого является добросовестное лицо, обстоятельствами, подлежащими обязательному установлению по делу, являются обстоятельства, указанные в статье 302 ГК РФ «Истребование имущества от добросовестного приобретателя». Аргументируя приведенную точку зрения, автор достаточно своеобразно толкует положения абзаца 2 пункта 1 статьи 353 ГК РФ, действовавшего в редакции Федерального закона от 30 декабря 2008 года № 306-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество» (далее – Закон № 306-ФЗ). С.Ю. Вандраков полагает, что согласно указанным нормативным положениям у лица, которое становится на место залогодателя, и начинает нести все его обязанности, не возникают залоговые обременения. Аргументом в пользу этого тезиса автор считает то, что такие положения отсутствуют в законе¹⁴.

¹⁰ Цитируемая работа С.Ю. Вандракова посвящена проблематике защиты интересов добросовестного приобретателя заложенного имущества от обращения на него взыскания со стороны залогодержателя. Судя по содержанию работы, теоретическая актуальность рассматриваемой автором проблематики основана на практической почве защиты интересов добросовестного приобретателя автомобиля, в отношении которого установлен залог для обеспечения выплаты кредита, выданного банком для приобретения этого автомобиля.

¹¹ Вандраков С. Ю. Указ. соч. С. 8–12.

¹² Смотри:

Гражданское право : учебник : в 3 т. 6-е изд., перераб. и доп. / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. М. : Проспект, 2003. С. 102–103;

Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / под ред. Е. А. Суханова. М. : Статут, 2014. Т. 1. С. 124–125.

¹³ Вандраков С. Ю. Указ. соч. С. 8–12.

¹⁴ Там же.

На наш взгляд, все же очевидно воспринимаемая несправедливость приведенных нормативных положений, лежащая в основе поиска аргументов, направленных на формирование позиций, позволяющих противостоять такой практике, не может компенсировать ошибочность приведенных рассуждений.

По мнению С.Ю. Вандракова, поскольку залогодержатель и новый собственник не связаны залоговыми правоотношениями (нет договора залога), новый собственник несет обязанности только в пределах обязанностей, которыми обладал правопреемник и которые указаны в заключенном между залогодателем (продавцом заложенной вещи) и залогодержателем договоре залога¹⁵. Из этих положений автор делает вывод о том, что в рассматриваемой ситуации за заложенной вещью следует не столько право залога, сколько право залогодержателя требовать обращения взыскания на заложенное имущество¹⁶.

На наш взгляд, несмотря на всю понятность подоплеку, которая лежит в основе приведенных аргументов, с позицией их автора вряд ли можно согласиться. Прежде всего мы полагаем, что, несмотря на то, что в § 3 «Залог» главы 23 ГК РФ и отсутствуют положения, согласно которым было бы предусмотрено формирование залоговых обременений в отношении заложенного имущества, при переходе прав на заложенное имущество к другому лицу последние все же фигурируют. И нормативная подоплека для такого заключения есть. Этот вывод вытекает из системного толкования положений пункта 1 статьи 353, пункта 4 статьи 334 ГК РФ и положений абзаца 3 пункта 1 статьи 1 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государ-

ственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Из указанных нормативных положений следует, что залог представляет собой именно ограничение (обременение) права и ничто иное.

Кроме того, весьма спорным выглядит тезис автора о том, что залогодержатель и новый собственник не связаны залоговыми правоотношениями. В основу этого утверждения С.Ю. Вандраков помещает аргумент, содержание которого сводится к тому, что между залогодержателем и новым собственником заложенного имущества отсутствует договор залога¹⁷. Обусловлено это тем, что положения абзаца 2 пункта 1 статьи 353 ГК РФ в редакции Закона № 306-ФЗ¹⁸, анализирует С.Ю. Вандраков, свидетельствуют о том, что между залогодержателем и правопреемником залогодателя формируются правоотношения, юридическим содержанием которых являются права и обязанности залогодателя, перешедшие к его правопреемнику.

На наш взгляд, связывать существование залогового правоотношения только с договором залога было бы неправильно.

Отталкиваясь от приведенных С.Ю. Вандраковым утверждений и учитывая, что согласно приведенным нормативным положениям имеют место права и обязанности залогодержателя и правопреемника залогодателя, сформировавшиеся по поводу заложенного имущества, возникает закономерный вопрос: какие же тогда правоотношения сформировались между залогодержателем и правопреемником залогодателя? Полагаем, ответ очевиден – сугубо залоговые.

Действительно, между залогодержателем и правопреемником залогодателя не заключался договор залога, но и между

¹⁵ Там же.

¹⁶ Там же.

¹⁷ Там же.

¹⁸ В настоящее время эта норма действует в редакции Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 51, ст. 6687.

кредитором и наследником должника также не заключался договор, и последним не совершались действия, которые могли бы быть квалифицированы как деликт или неосновательное обогащение. Вместе с тем между указанными субъектами формируется обязательственное правоотношение.

В сущности, между залогодержателем и правопреемником залогодателя залоговое правоотношение не возникает вновь, а сохраняется, раз возникнув на основании договора или закона. Аналогичная ситуация характерна для договора аренды или найма в случае смены собственника арендуемого имущества.

Однако все эти обстоятельства не делают менее очевидным дисбаланс интересов добросовестного приобретателя имущества, обремененного залогом, и залогодержателя, решившего обратиться взыскание на предмет залога.

Несправедливость этого законодательного подхода, по-видимому, была понятна с момента принятия первой части ГК РФ. Вместе с тем только спустя 17 лет Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации принял постановление от 17 февраля 2011 года № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге», в пункт 25 которого разъяснил, что исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, разумности и справедливости (п. 2 ст. 6 ГК РФ) не может быть обращено взыскание на заложенное движимое имущество, возмездно приобретенное у залогодателя лицом, которое не знало и не должно было знать о том, что приобретаемое им имущество является предметом залога. Несомненно, принятие этого постановления оказало влияние на судебную практику, отправляемую арбитражными судами. Вместе с тем суды общей юрисдикции, рассматривая такую категорию дел, продолжали твердо придержи-

живаться буквальному смыслу статьи 353 ГК РФ.

Несмотря на некоторый разворот судебной политики в сторону защиты интересов добросовестного приобретателя заложенного имущества, социальный запрос на соответствующие нормативные положения продолжал сохраняться.

С определенной долей уверенности можно сказать, что в некотором смысле предтечей изменений, внесенных в статью 352 ГК РФ Федеральным законом от 21 декабря 2013 года № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (далее – Закон № 367-ФЗ), было появление статьи 174.1 ГК РФ «Последствия совершения сделки в отношении имущества, распоряжение которым запрещено или ограничено»¹⁹. Положения пункта 2 указанной статьи ГК РФ включают два важных, взаимосвязанных аспекта.

Во-первых, эта норма устанавливает легитимность сделки, совершенной с нарушением запрета на распоряжение имуществом должника, наложенного в судебном или ином установленном законом порядке, в пользу кредитора или иного управомоченного лица.

Во-вторых, эта норма не препятствует реализации прав указанного кредитора или иного управомоченного лица, которые обеспечены запретом, за исключением случаев, если приобретатель имущества не знал или не должен был знать о запрете.

На наш взгляд, анализируемая норма ГК РФ представляет собой наиболее широкое воплощение идеи, заложенной в пункте 3.1.4 Концепции развития гражданского законодательства.

Оценивая эту норму в совокупности с положениями пункта 2 статьи 346 ГК РФ, содержащей

¹⁹ Статья введена Федеральным законом от 7 мая 2013 года № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации».

общий запрет на распоряжение предметом залога, становится очевидной ориентированностью пункта 2 статьи 174.1 ГК РФ на защиту интересов добросовестного приобретателя заложенного имущества.

Аналогичная трактовка этой нормы с точки зрения ее целевого назначения дана в пункте 95 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление № 25).

Так, в абзаце 1 пункта 94 Постановления № 25 зафиксировано, что по смыслу пункта 2 статьи 174.1 ГК РФ сделка, совершенная в нарушение запрета на распоряжение имуществом должника, наложенного судом или судебным приставом-исполнителем, в том числе в целях возможного обращения взыскания на такое имущество, является действительной. Ее совершение не препятствует кредитору или иному управомоченному лицу в реализации прав, обеспечивающихся запретом, в частности, посредством подачи иска об обращении взыскания на такое имущество (п. 5 ст. 334, статьи 348 и 349 ГК РФ). Кроме того, в пункте 95 Постановления № 25 обращено внимание на обстоятельства, которые в обязательном порядке подлежат установлению при разрешении вопроса об обращении взыскания на имущество, в отношении распоряжения которым установлен запрет.

Высшая судебная инстанция обращает внимание на то, что в силу положений пункта 2 статьи 174.1 ГК РФ в случае распоряжения имуществом должника с нарушением запрета права кредитора или иного управомоченного лица, чьи интересы обеспечивались арестом, могут быть реализованы только в том случае, если будет *доказано*, что приобретатель имущества знал или должен был знать о запрете на распоряжение имуществом должника, в том числе не принял все разумные меры для выяснения правомочий должника по отчуждению имущества.

Вполне очевидно, что положения пункта 2 статьи 174.1 ГК РФ определенным образом взаимосвязаны с положениями статьи 302 и подпункта 2 пункта 1 статьи 352 ГК РФ. По сути, системное взаимодействие этих норм проявляется, помимо прочего, в сходном подходе законодателя к описанию субъективного отношения лица к наличию или отсутствию обременений в отношении приобретаемого им имущества.

Это субъективное отношение лица может быть кратко выражено словосочетанием «не знал». При этом примечательно, что законодатель описал субъективное отношение приобретателя обремененного имущества в положениях пункта 2 статьи 174.1, подпункта 2 пункта 1 статьи 352 и статье 302 ГК РФ с использованием несколько отличных терминов, которые, по-видимому, должны оттенить более тонкую нюансировку смыслов этих положений.

Так, в пункте 2 статьи 174.1 и подпункте 2 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, описывая субъективное отношение приобретателя к обременениям имущества, законодатель использует словосочетание «не знало и не должно было знать», а в статье 302 ГК РФ – словосочетание «не знал и не мог знать».

Очевидно, что в рамках пункта 2 статьи 174.1 и абзаце 2 пункта 1 статьи 352 ГК РФ законодатель делает акцент на какие-либо обстоятельства нормативного характера, которые возлагают на приобретателя некую обязанность «знать», а в статье 302 ГК РФ, очевидно, речь идет уже о некоторых субъективных свойствах приобретателя когнитивного характера. Приведенные терминологические отличия в описании субъективного отношения приобретателя к обременениям полученного им имущества, по-видимому, возможно объяснить хронологией анализируемых норм, отражающих динамику взглядов законодателя на описание субъективного отношения, характерного для добросовестного приобретателя.

Как известно, положения статьи 302 ГК РФ действуют в неизменном виде с мо-

мента принятия первой части ГК РФ, а положения пункта 2 статьи 174.1 и подпункта 2 пункта 1 статьи 352 ГК РФ – это уже нормы, аккумулирующие соответствующие социальные запросы, а также итоги как непосредственного, так и аналогичного применения статьи 302 ГК РФ.

С определенной долей уверенности можно утверждать, что при доказывании добросовестности приобретателя прежде всего обращалось и обращается внимание на обстоятельства объективного характера, на основе которых нормальный разумный субъект может сделать вывод относительно правомочий лица, отчуждающего имущество.

Насколько нам известно, по делам, разрешаемым на основании пункта 2 статьи 174.1, абзаца 2 пункта 1 статьи 352 и статьи 302 ГК РФ, никогда не назначается судебно-психологическая экспертиза для оценки когнитивных особенностей психики приобретателя.

Необходимо отметить, что высшей судебной инстанцией предпринята попытка унифицировать толкование положений пункта 2 статьи 174.1, статьи 302 и подпункта 2 пункта 1 статьи 352 ГК РФ.

Так, в пункте 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление № 10/22) добросовестность приобретателя определяется несколько по иному, нежели это предусмотрено в статье 302 ГК РФ. Как и в положениях пункта 2 статьи 171.1 и подпункта 2 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, в пункте 37 указанного документа добросовестность определяется с использованием словосочетания «не знал и не должен был знать».

По нашему мнению, такой подход является более определенным, чем предусмотренный частью 1 статьи 302 ГК РФ, поскольку

ориентирует адресатов таких нормативных правовых положений на более конкретные обстоятельства по сравнению с трудновоспринимаемыми и труднодоказываемыми субъективными свойствами психики приобретателя.

Вместе с тем, как нам представляется, добросовестность приобретателя все же не может исчерпываться только некими обстоятельствами, о которых он, участвуя в гражданском обороте, в силу определенных нормативных положений обязан был знать. Помимо нормативных предпосылок такого знания, следует учитывать субъективные особенности участника гражданского оборота, а также специфику обстановки, в условиях которой осуществлялся акт оборота. Зачастую эти обстоятельства не позволяют приобретателю знать о юридических свойствах приобретаемого имущества.

Несомненно, законодательные правила ориентированы прежде всего на обычных участников гражданского оборота, не имеющих дефектов органов чувств, и на обычные условия оборота, предполагающие доступ к юридически значимой информации. Однако в нашем обширном отечестве вполне возможны и иные ситуации. А в таком случае лица, лишенные доступа к юридически значимой информации относительно объекта приобретения, в силу особенностей физического состояния либо обстоятельств совершения сделки вообще не смогут защитить свои законные интересы с использованием анализируемых положений ГК РФ.

На наш взгляд, законодатель, сделав акцент на объективные обстоятельства, учет которых вменяется в безусловную обязанность участников гражданского оборота, впал в очередную крайность, игнорируя субъективные особенности участников такого оборота.

Понятно, что в обычных условиях субъективные факторы добросовестности приобретателя будут иметь подчиненный характер по отношению к объективным об-

стоятельствам. Однако как быть с нестандартными случаями?

Мы полагаем, что добросовестность приобретателя должна быть описана в терминах, позволяющих учесть обстоятельства как субъективного, так и объективного характера.

Анализируя круг проблем, связанных с защитой интересов добросовестного приобретателя заложенного имущества, нельзя не обратить внимание на особенности распределения бремени доказывания обстоятельств, с установлением которых законодатель связывает возможность применения пункта 2 статьи 174.1, подпункта 2 пункта 1 статьи 352 и пункта 1 статьи 302 ГК РФ. То есть, в сущности, с наличием обязанности знать об обременениях приобретаемого имущества.

Исходя из буквального толкования рассматриваемых нормативных положений лицо, претендующее на реализацию своих прав, воплощенных в соответствующих имущественных обременениях, должно ссылаться на нормативные предпосылки и доказывать наличие фактов, свидетельствующих о том, что ответчик знал или должен был знать о соответствующих имущественных обременениях.

В свою очередь, лицо, защищающееся от притязаний лица, в чьих интересах установлены такие обременения, должно доказывать факт своего знания и отсутствия обстоятельств, с которыми соответствующие нормативные положения связывают его обязанность знать об этих обременениях.

Такой подход вполне очевидно следует из положений пункта 95 Постановления № 25 и пункта 37 Постановления № 10/22.

Достичь более глубокого понимания, как должно быть распределено бремя доказывания обстоятельств, описанных законодателем в пункте 2 статьи 174.1 и подпункте 2 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, позволяет анализ положений пункта 95 Постановления № 25.

Согласно буквальному смыслу этого пункта положения пункта 2 статьи 174.1 ГК РФ

применимы в интересах кредитора только в том случае, если будет доказано, что приобретатель имущества знал или должен был знать о запрете на распоряжение имуществом должника, в том числе не принял все разумные меры для выяснения правомочий должника на отчуждение имущества. В сочетании с содержанием пункта 2 статьи 174.1 ГК РФ приведенные положения свидетельствуют о том, что в случае использования кредитором этой нормы для обоснования своей позиции он обязан доказывать, что приобретатель имущества знал или должен был знать о запрете на распоряжение имуществом должника. В этом случае приобретателю имущества целесообразно доказывать, что он не знал и не должен был знать о запрете на распоряжение имуществом должника.

Определенного внимания заслуживают положения пункта 95 Постановления № 25, в рамках которых высшая судебная инстанция сделала некоторую конкретизацию обстоятельств, при установлении которых считается доказанным, что приобретатель имущества знал или должен был знать о запрете на распоряжение имуществом должника. Названное обстоятельство заключается в том, что приобретатель имущества не принял все разумные меры для выяснения правомочий должника на отчуждение имущества.

Вполне очевидно, что положения пункта 2 статьи 174.1 ГК РФ в первую очередь ориентированы на защиту интересов добросовестного приобретателя обремененного имущества, поэтому применение указанной нормы и доказывание обстоятельств, с которыми законодатель связывает возможность ее применения, – это прежде всего прерогатива лица, защищающегося от иска, в рамках которого заявлены требования, предусмотренные пунктом 1 статьи 174.1 ГК РФ.

Как известно, базовые правила распределения бремени доказывания зафиксированы в части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Фе-

дерации (далее – ГПК РФ) и части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Суть их сводится к тому, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений. Из этого следует, что доказывание обстоятельств, свидетельствующих о том, что приобретатель принял все разумные меры для выяснения правомочий должника на отчуждение, лежит исключительно на первом.

Очевидно, что непринятие всех разумных мер для выяснения правомочий должника на отчуждение имущества представляет собой негативный факт. То есть, в сущности, отсутствие обстоятельств, с наличием которых законодатель связывает возможность применения пункта 2 статьи 174.1 ГК РФ, при рассмотрении споров такой категории фигурирует априори. Однако приобретатель имущества, которому адресован соответствующий иск, может и опровергнуть это допущение.

В абзаце 2 пункта 95 Постановления № 25 указано обстоятельство, установление которого вообще исключает необходимость доказывания приобретателем того, что он не знал и не должен был знать о запрете на распоряжение имуществом. Здесь речь идет о факте внесения в соответствующий государственный реестр прав сведений об аресте имущества. Если такой факт будет установлен, то это однозначно будет свидетельствовать о том, что приобретатель не принял все разумные меры для выяснения правомочий должника на отчуждение имущества.

Соответственно, можно сделать вывод о том, что с позиции Верховного Суда Российской Федерации базовым обстоятельством, позволяющим судить о разумности мер, предпринятых для выяснения правомочий должника на отчуждение имущества, является внесение необходимых сведений

в надлежащий государственный реестр, а также наличие для этого соответствующих законодательных предпосылок.

Учитывая очевидную связь положений пункта 1 статьи 174.1 и подпункта 2 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, следует заключить, что установление обстоятельств, позволяющих применить указанные положения, должно осуществляться аналогичным образом. При этом в отношении движимых вещей, к которым, в частности, относятся автомобили, следует принимать во внимание положения пункта 4 статьи 339.1 ГК РФ. Из этой нормы следует, что залог движимого имущества может быть учтен путем регистрации уведомлений о залоге, поступивших от залогодателя, залогодержателя или в случаях, установленных законодательством о нотариате, от другого лица, в реестре уведомлений о залоге такого имущества (реестр уведомлений о залоге движимого имущества).

Из приведенных положений следует, что лицу, претендующему на обращение взыскания на заложенное имущество, отчужденное третьему лицу, чтобы доказать отсутствие обстоятельств, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, достаточно представить полученную в соответствии со статьей 103.7 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате выписку из реестра уведомлений о залоге движимого имущества. Аналогично и приобретатель заложенного имущества может подтвердить указанные обстоятельства путем предоставления такой выписки, не содержащей соответствующие требования.

По нашему мнению, следует признать порочной практику, а судебные решения, которые ей следуют, необоснованными, когда суд устанавливает факт отсутствия сведений о залоге какого-либо имущества в соответствующем реестре только на основании распечатки с сайта reestr-zal.gov.ru²⁰.

Возможно, допуская такое средство доказывания рассматриваемого обстоятель-

²⁰ В частности, это фигурировало в решении Таганрогского городского суда от 19 ноября 2015 года, по делу № 2-6000115. URL: https://taganrogsky--ros.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo

ства таким образом, судебная практика реагирует на злобу дня, настоятельно требующую внесения соответствующих изменений в перечень доказательств, предусмотренных статьей 55 ГПК РФ.

С учетом современных реалий изрядной нелепостью выглядит отсутствие непосредственной возможности у суда вовлечь в процесс данные, фигурирующие на каком-либо интернет-сайте. Согласно существующему законодательству в настоящее время это возможно, только прибегнув к помощи нотариуса, с тем чтобы он осуществил нотариальное действие, именуемое «Обеспечение доказательств» согласно нормам главы XX Основ законодательства о нотариате.

Анализируя положения ГК РФ, ориентированные на защиту интересов добросовестных приобретателей заложенного имущества, обращает на себя внимание несколько своеобразный подход законодателя к регламенту действий во времени, указанных в статье 174.1 и абзаце 2 пункта 1 статьи 352 ГК РФ.

Положения статьи 174.1 ГК РФ внесены в ГК РФ Федеральным законом от 7 мая 2013 года № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 100-ФЗ). В соответствии со статьей 3 указанного нормативного правового акта его действие во времени предусмотрено сугубо как перспективное, обратной силы этот закон не имеет. Вместе с тем в части 3 статьи 3 Закона № 100-ФЗ предусмотрены положения, смысл которых сводится к тому, что по правоотношениям, возникшим до дня вступления в силу указанного Федерального закона, положения ГК РФ в его редакции применяются к правам и обязанностям, которые возникнут после вступления его в силу.

В этом случае применительно к залогоу, законодатель, по-видимому, связывает эти права и обязанности с судебным решением, в рамках которого будет удовлетворено требование об обращении взыскания на

предмет залога. Соответственно, в случаях приобретения заложенного имущества до введения в действие Закона № 100-ФЗ положения статьи 174.1 ГК РФ применимы только в том случае, если решение об обращении взыскания на заложенное имущество состоялось, вступило в силу после даты введения в действие этого закона. Лица, в отношении которых такие иски были инициированы, и соответствующие требования были рассмотрены до вступления в силу указанного нормативного правового акта, положениями статьи 174.1 ГК РФ для защиты своих интересов воспользоваться не смогут.

В свою очередь, положения Закона № 367-ФЗ, которым, помимо прочего, в гражданское законодательство внесены положения подпункта 2 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, предусматривают только перспективное действие во времени.

На наш взгляд, в этом отношении положения Закона № 367-ФЗ не синхронизированы с положениями Закона № 100-ФЗ, который все же предусматривает применение статьи 174.1 ГК РФ к сделкам, которые имели место до введения этого закона в действие.

В связи с этим остается открытым вопрос о судьбе залога в тех случаях, когда судебное решение об обращении взыскания на предмет залога имело место после введения в действие Закона № 100-ФЗ и до введения в действие Закона № 367-ФЗ.

Буквальное толкование положений статей 174.1 и 352 ГК РФ вкупе с положениями указанных нормативных правовых актов свидетельствует о том, что при таких обстоятельствах залог сохраняется, однако своим правом залога залогодержатель воспользоваться не сможет.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Концепция развития гражданского законодательства // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2009. № 11.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 26 января 1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 5, ст. 410.

4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 14 ноября 2002 года № 138-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 46, ст. 4532.

5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 95-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 30, ст. 3012.

6. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате : утверждены Верховным Судом Российской Федерации 11 февраля 1993 года № 4462-1 // Российская газета. 1993. № 49.

7. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество : Федеральный закон от 30 декабря 2008 года № 306-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 1, ст. 14.

8. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594.

9. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» : Федеральный закон от 21 декабря 2013 года № 367-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 51, ст. 6687.

10. О внесении изменений в подразделы

4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 7 мая 2013 года № 100-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 19, ст. 2327.

11. О некоторых вопросах применения законодательства о залоге : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2011 года № 10 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2011. № 4.

12. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2015. № 8.

13. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2010. № 6.

14. URL: reestr-zalogov.ru

15. Решение Таганрогского городского суда по делу № 2-6000115 от 19 ноября 2015 года. URL: https://taganrogsky--ros.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo

16. *Вандраков С. Ю.* Возможность защиты нового собственника от обращения взыскания на заложенное имущество по иску залогодержателя // Гражданский и арбитражный процесс. 2015. № 12.

17. *Скловский К. И.* Гражданский спор. Практическая цивилистика. М. : Издательство «Дело», 2002.

18. Гражданское право : учебник : в 3 т. 6-е изд., перераб. и доп. / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. М. : Проспект, 2003.

19. Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / под ред. Е. А. Суханова. М. : Статут, 2014. Т. 1.

О безвредности патентования, или Как переставить локомотив на новые рельсы

Ю.Г. Зорина

эксперт-аудитор по оценке соответствия результатов интеллектуальной деятельности условиям охраны авторским, смежным, патентным правом (г. Москва)

Г.В. Фокин

председатель Технического комитета по разработке стандартов профессионального менеджмента интеллектуальной собственности серии «Интеллектуальная собственность и инновации», координатор оргкомитета Национального консорциума профессионального менеджмента интеллектуальной собственности (ПМИС), член Совета ТПП РФ по интеллектуальной собственности (г. Москва)

Геннадий Васильевич Фокин, finas@finas.su

Посещая приемные руководителей многих предприятий, можно увидеть «доказательства» их инновационной деятельности, использования передовых технологий производства и управления – стены украшают патенты и авторские свидетельства СССР, убеждающие посетителя в гениальности работников и лично генерального директора.

Информация, представленная в специализированной периодике, свидетельствует о том, что Федеральная служба по интеллектуальной собственности (далее – Роспатент) и Федеральный институт промышленной собственности не дремлют – они исправно рапортуют об увеличении количества принятых заявок и положительных решений о выдаче патента.

Налицо положительная динамика, инновационная деятельность хозяйствующих субъектов, научно-технического прогресс, конкурентоспособность, коммерциализация, капитализация, ликвидность, риск-менеджмент...

Столкнувшись же со статистической отчетностью, представляемой в соответствии с приказом Федеральной службы государственной статистики от 25 августа 2009 года № 183 «Об утверждении статистического инструментария для организации Роспатентом федерального статистического

наблюдения за использованием интеллектуальной собственности», зачастую видишь в графе «Экономический эффект от использования объекта интеллектуальной собственности» цифру, бесконечно стремящуюся к нулю, или прочерк – и это при больших объемах нематериальных активов, которые можно было бы использовать для привлечения долевых и долговых инвестиций, например, на фондовом рынке.

Проблема в отсутствии надлежаще оформленной документации, подтверждающей наличие интеллектуальной собственности и принадлежность интеллектуальных прав. При этом патент без технологии и носителя ноу-хау коммерческой ценности не имеет. Свидетельство о регистрации, за исключением средств индивидуализации, правоустанавливающим и охраняемым документом не является. Копирайт – только маячок, декларация об исключительных (имущественных) правах.

Кому нужны инновации и защита результатов интеллектуальной деятельности, если они не предназначены для коммерциализации интеллектуальной собственности и страхования рисков правообладателя? То есть они, конечно, для этого «предназначены», но этой задачи без сопроводительной правоустанавливающей и право подтверждающей документации решать не

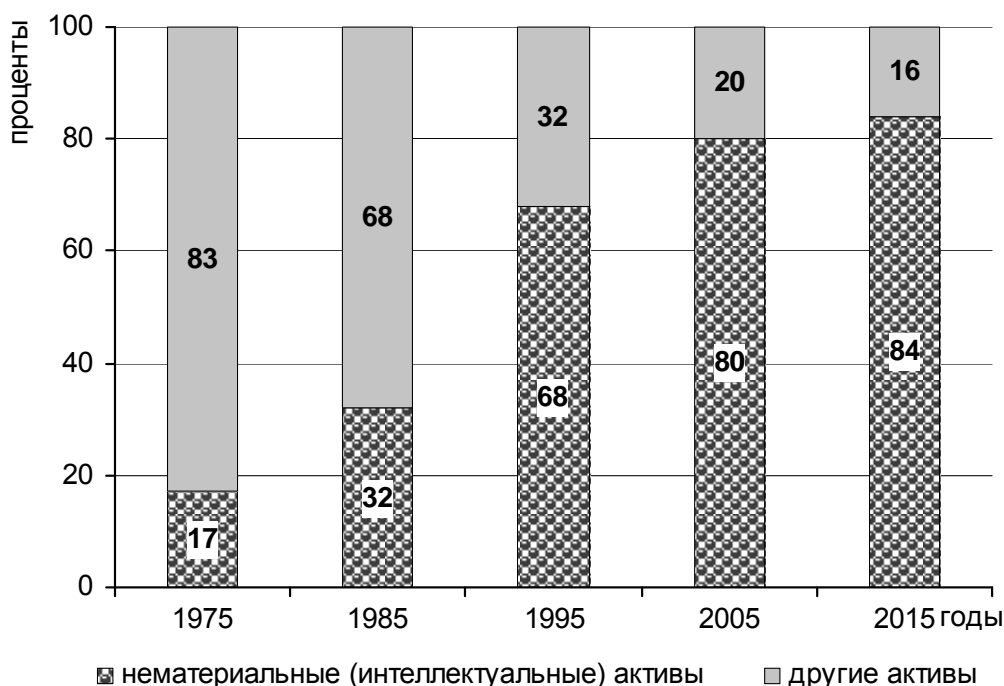
могут – патента и свидетельства маловато будет!

Вопрос риторический. Без коммерциализации получить экономический эффект невозможно, подобная инновационная деятельность увеличивает только затраты хозяйствующего субъекта, а не прибыль. Вообще, коммерциализация результатов интеллектуальной деятельности – большая тема отечественных предприятий и предпринимателей. Ведь многим руководителям предприятий невдомек, что грамотно оформленные исключительные права на объекты интеллектуальной собственности могут приносить выгоды, в том числе повышать доходность и деловую репутацию организации, поэтому исходной документацией никто не занимается.

А ведь неосязаемые нематериальные активы могут приносить вполне реальные доходы. Например, интеллектуальная собственность – основа франчайзинга. В таких странах, как Япония и США, давно это поняли, и многие компании создали многомиллионные капиталы на акционировании нематериальных активов при стоимости основных активов в несколько тысяч долларов. Наглядно это демонстрирует представленный на рисунке график.

Интерес представляет рейтинг самых дорогих мировых брендов по итогам 2015 года, опубликованный консалтинговым агентством Interbrand Corp. Первое место занял Apple, стоимость которого за год увеличилась на 5 процентов – до 179,1 миллиарда долларов. На втором месте – Google (подорожал на 11 процентов – до 133,3 миллиарда долларов). Замыкает тройку лидеров Coca-Cola, 13 лет возглавлявший список (его стоимость возросла до 73,1 миллиарда долларов). Причем четвертый год подряд в топ-3 попадают одни и те же бренды, меняется лишь распределение мест между ними.

Капитализация нематериальных активов помогает предприятию закрепить позиции на рынке не только посредством выпуска высокотехнологичной и инновационной продукции при использовании новых, менее затратных технологий, что уже само по себе дает возможность получения высоких финансовых показателей, но и посредством выдачи лицензий, улучшения деловой репутации, повышения стоимости своих акций, привлечения инвестиций в развитие производства, управления, бизнеса путем выхода на фондовый рынок. Соответственно, тогда затраты на иннова-



Изменение вкладов различных активов в стоимость западных компаний

ционную деятельность становятся вполне оправданными.

Таким образом, если существуют охраноспособные результаты интеллектуальной деятельности, то нужно проводить расчет будущего экономического эффекта и пытаться находить способы извлечения из них выгоды. Ведь копейка счет любит. Возможно, затраты на инновационную деятельность и невелики, и незаметны на фоне многомиллионных оборотов крупных предприятий, но какой хозяин бездумно разбрасывается деньгами? Правильно, расточительный.

Теперь вернемся к разговору о государственном бюджете и государственных корпорациях.

Например, на предприятиях оборонного комплекса работа происходит примерно по следующей схеме: предприятие получает федеральный заказ, соответственно, федеральное (бюджетное) финансирование и техническое задание, одним из условий которого является проведение патентных исследований полученных результатов научно-технической деятельности. При этом исполнителю государственного контракта вменяется провести эти исследования за собственный счет. Исполнителю при выявлении охраноспособных результатов интеллектуальной деятельности также вменяется закрепить за собой интеллектуальные права на охраняемое техническое решение с последующей передачей их заказчику с квотированной компенсацией понесенных затрат согласно правовым нормам статьи 1373 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В момент заключения сделки по отчуждению государственному заказчику имущественных интеллектуальных прав выясняется, что кроме «гарантий», что предприятие-исполнитель является «правообладателем» интеллектуальной собственности, оно ничего предоставить не может. Нет ни одного сопроводительного правоустанавливающего или подтверждающего документа, например, в по-

рядке реализации правовых норм статей 1297 и 1370 ГК РФ. Соответственно, речь идет о незаконной коммерциализации объекта интеллектуальной собственности и административных, налоговых, уголовных правонарушениях гражданского оборота интеллектуальной собственности.

В реальной жизни приходится сталкиваться с тем, что правообладатель (лицензиар) не может подтвердить принадлежность ему исключительного права на предмет договора и его лицензия не соответствует правовым нормам статей 1235 и 1237 ГК РФ (если вдруг предмет договора сформулирован верно – уже здорово). Отсутствуют спецификации результатов интеллектуальной деятельности и паспорта интеллектуальной собственности, права на использование которой передаются контрагентам. Кроме того, постоянно приходится сталкиваться с противоречиями лицензионной практики требованиям законодательства о лицензионном договоре. Не обозначены территория использования исключительных прав, дата начала действия договора, период действия и объем предоставления прав. Договоры составлены топорно – примерно, как-то, где-то, на авось...

Действовать они будут до тех пор, пока «петух не клюнет». А заинтересованным лицам (или недоброжелателям) патент легко отозвать, оспорив принадлежность охраноспособного технического решения заявителям. Ведь в заявочных материалах анонсируются правопреемник и будущий правообладатель, но его юридические полномочия ничем не подтверждаются (кстати, регламентом Роспатента и не предусмотрена процедура проверки правопреемника и правообладателя, поэтому к содержанию графы «Правообладатель» на бланке патента внимательным контрагентам целесообразно относиться с осторожностью).

Все последующие сделки по переходу имущественных прав и использованию изобретений, полезных моделей, промышленных образцов, селекционных достижений, как минимум, становятся рисковыми, а по

сути, ничтожными. Напомним, что речь идет о сделках, предметом которых является переход прав на результат интеллектуальной деятельности (техническое решение), оплачиваемый за счет средств федерального бюджета – головная боль псевдоправообладателю обеспечена сильная и надолго.

Когда дело касается патентования, возникает еще один негативный нюанс. При отсутствии локальных, корпоративных нормативных актов и (или) ведомственных методических рекомендаций для расчета целесообразности патентования и определения оптимальных сроков поддержания патентов в силе предприятие решается на это, а потом попадает на неопределенный срок в кабалу органов статистики и реестра, вынуждено вести рутинную работу в отношении объектов, необходимость которых сомнительна, а право на которые, опять же, не подтверждено.

Кроме описанных, рискованные убытки у предприятий возникают и в том случае, когда становятся общеизвестными технические решения, которые нужно было бы сохранить в тайне от конкурентов, но защита патентным правом этого не предусматривает. В отношении технических решений, действуя по принятой схеме защиты их патентным правом, невозможно ввести режим защиты ноу-хау (причина подробно описана в статье [3]).

Анализируя наследие, доставшееся новому поколению управленцев интеллектуальной собственностью, становится очевидным, что менеджмент интеллектуальных активов прошлых лет сводился к получению патента и занесению в учет нематериальных активов (далее также – НМА) исключительных прав предприятий на служебные технические решения. И это в лучшем случае. Бывает и так, что на учете НМА стоят не исключительные права, а патент (охранная грамота), что принадлежность исключительных прав «застряла» где-то между работниками и работодателем, что финансовый вопрос между авторами и предприятием по нормам статьи 1370

ГК РФ не решен или решен неправильно, формирование первоначальной стоимости объекта нематериальных активов для постановки на учет проведено против всякой логики и без определения фактической стоимости актива, что использовать интеллектуальную собственность можно только с риском, поскольку не хватает (или просто нет) значительного объема правоустанавливающих и правоподтверждающих документов.

Несмотря ни на что, многие предприятия продолжают патентовать технические решения, ведь отраслевую программу инновационного развития, собственную инновационную деятельность надо презентовать, доказывать, чтобы не потерять деловую репутацию, оставаться на ведущих позициях, при этом они несут финансовые и рискованные убытки, поскольку не могут собрать полноценную правоподтверждающую доказательную базу, а также упускают альтернативный способ оформления интеллектуальной собственности. Вернее, не используют альтернативу, поскольку не привыкли или некомпетентны в формировании и реализации программ инновационного развития интеллектуальных активов и профессионального менеджмента интеллектуальной собственности.

И все это выявляется при проведении каждой аудиторской или налоговой проверки. А если будет прокурорская проверка, например, с аналогичным негативным результатом, как у генерального директора ОА «ГосМКБ «Вымпел» имени И.И. Торопова»?

Молодой современный специалист, выпускник вуза последних лет, получивший знания уже по новым образовательным стандартам, вводимым в последние годы в соответствии с положением о Министерстве образования и науки Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2010 года № 337, в которые включены и общие вопросы управления интеллектуальной собственностью, гораздо более

подкован в этом вопросе, чем его коллеги 20 лет назад. Он как разработчик, автор служебного технического решения или произведения может обратиться в компетентные органы за защитой своих интеллектуальных прав. И после их вмешательства наследованные порядки покажутся не такими и безвредными.

Как сломать стереотипы, доставшиеся по наследству? Как уже пустить локомотив в нужном направлении? Все прекрасно понимают, что есть альтернатива, но не могут (не умеют) или «боятся» к ней подступиться.

Государственного вмешательства в эту сферу нет (за рамками законодательной базы), все отпущено на откуп хозяйствующим субъектам. Соответственно, необходимы единое методическое руководство профессиональным сообществом, программы инновационного развития интеллектуальных активов хозяйствующих субъектов и профессиональный менеджмент интеллектуальной собственности, например, по стандарту СТО.9001-08-2014 «Интеллектуальная собственность и инновации. Профессиональный менеджмент интеллектуальной собственности и качества интеллектуальных активов хозяйствующих субъектов. Организационно-методическая поддержка правообладателей и аутсорсинг систем менеджмента качества интеллектуальных активов (публичный регламент)».

В конце концов, нужен поводырь – одно дело читать, другое дело правильно поставить документооборот для обеспечения гражданского оборота интеллектуальной собственности, реализации лицензионной политики и управления рисками правообладателя (подробнее см. [5]).

Нужны специалисты, способные сопровождать весь период жизни объекта интеллектуальной собственности, включая период его создания, признание, паспортизацию, защиту, коммерциализацию, расчет эффективности использования, участие в сделках, правильный учет в составе нематериальных активов предприятия.

Бизнес-сообщество признает необходимость специалистов, занимающихся подобной деятельностью, и есть талантливые специалисты, желающие учиться и применять свой опыт на практике. Однако в большинстве случаев они сталкиваются с тем, что, кроме как на практике, урывая крупинки ценной информации, учиться им негде. Педагогический штат и имеющаяся академическая школа в части менеджмента интеллектуальной собственности не может подготовить широкопрофильного специалиста. Все же этот процесс набирает обороты.

Интеллектуальная собственность стала драйвером мировой экономики имущественных прав на результаты научно-технической деятельности (далее – РИД) и технологии. Россия инвестирует в инновационные технологии и интеллектуальные активы. При этом интеллектуальная собственность, нематериальные активы и договорная практика, как правило, не обеспечены правоподтверждающими документами в необходимом объеме и качестве – ни один договор не подтверждает наличия интеллектуальной собственности (охраны РИД авторским, смежным, патентным правом) и объективного признания интеллектуальных прав. Договор устанавливает только условия и обязательства сторон сделки в отношении нематериального объекта.

Особенно неприятно, когда не определены задачи и приоритеты инвестиций в инновации, интеллектуальные активы и правообладатель «заточен» на патентное право, пренебрегая авторским правом. При этом у работников и привлекаемых консультантов не хватает профессиональной компетентности и «лебедь, рак и щука» тянут в разные стороны, а учет нематериальных активов свидетельствует об уклонении от налога на прибыль, и копирайт на сайте хозяйствующего субъекта, предпринимателя свидетельствует о намеренном введении контрагентов в заблуждение, так как под него нечего предъявить.

Задачу защиты инвестиций в инновации и интеллектуальные активы решают стандарты профессионального менеджмента интеллектуальной собственности (далее – ПМИС) серии «Интеллектуальная собственность и инновации». В порядке популяризации стандартизированной методологии и практик ПМИС на публичных площадках («Армия-2016», «Технофорум-2016», «Здравствуй Италия 2016/2017», «IPSA-2017») прошли конференции и обсуждения, подтвердившие прикладную ценность и востребованность ПМИС отечественной наукой, энергетикой, промышленностью, экономикой, культурой, образованием, франчайзингом, системой государственного заказа НИОКР и экспорта РНТД для защиты инвестиций в инновационные технологии и нематериальные активы отечественных предприятий и конкурентоспособность малого, среднего, крупного бизнеса с интеллектуальной собственностью.

Цель проведения таких мероприятий – помочь хозяйствующим субъектам найти скрытые и решить застарелые проблемы, связанные с нематериальными активами, упущенной выгодой, правовым нигилизмом, административными, налоговыми, уголовными правонарушениями гражданского оборота интеллектуальной собственности посредством формирования программ инновационного развития интеллектуальных активов предприятий и стандартизованных практик профессионального менеджмента интеллектуальной собственности.

Для выработки единого мнения о том, как действовать, сформировался неформальный дискуссионный клуб профессионального сообщества «Обсуждение и решение проблем интеллектуальной собственности», представители которого, так сказать, из любви к искусству систематизируют накопленный опыт, формируют единую систему управления интеллектуальной собственностью в соответствии с законодательством Российской Федерации, стандартами профессионального менеджмента интеллектуальной собственности, которая,

как воздух, необходима современным предприятиям.

Под единой системой управления понимается порядок и документарная база, удобная и удовлетворяющая потребности хозяйствующих субъектов.

Такие дискуссионные клубы для обсуждения проблем менеджмента интеллектуальной собственности с участием Технического комитета по разработке стандартов профессионального менеджмента интеллектуальной собственности серии «Интеллектуальная собственность и инновации» (далее – ТК «ИСИН») возникают на базе АО «ГосМКБ «Вымпел» имени И.И. Торопова», Московского государственного автомобильно-дорожного технического университета (МАДИ), Московского авиационного института (национальный исследовательского университета) (МАИ), Института делового администрирования и бизнеса (ИДАБ), Московского государственного технического университета имени Н.Э. Баумана.

Однако безответная любовь к искусству не прокормит, поэтому результатом деятельности представителей профессионального сообщества являются стандарты, защищенные авторским правом как произведения науки и используемые на условиях лицензий.

Особенно интересен введенный в действие ТК «ИСИН» стандарт СТО АСМК.021МУ-2015 «СМК. Создание интеллектуальной собственности и вознаграждения работников согласно правовым нормам статей 1295 и 1370 Гражданского кодекса РФ», в рецензировании и совершенствовании которого принимали участие специалисты корпораций «Тактическое ракетное вооружение», «Газпром», «Роскосмос», «Росатом», «Роснано», «Ростех».

СТО АСМК.021МУ-2015 уже востребована промышленностью – на его основе организована система управления интеллектуальной собственностью ООО «Кислородмаш» в городе Новочеркасске, что позволило оформить стандарт технических условий

этого предприятия на воздухооразделительные установки как его интеллектуальную собственность.

Разработчикам СТО АСМК.021МУ-2015 представляется целесообразным использовать инициативу МАДИ, МАИ, ИДАБ по организации круглых столов – семинаров для обсуждения и решения проблем менеджмента интеллектуальной собственности, рисков и прав обладателей, лицензиаров, лицензиатов и предложить заинтересованным лицам обсуждение вопросов, которые рассматривались в настоящей статье.

Работы предстоит много. Хозяйствующим субъектам необходима твердая основа для создания современной добротной системы менеджмента качества, в том числе в части управления интеллектуальной собственностью. Все заинтересованные лица приглашаются к диалогу и сотрудничеству. Началась разработка новых стандартов:

- методика анализа и прогноза экономической эффективности интеллектуальной собственности;
- методика инвентаризации, оптимизации состава и учетной стоимости объектов нематериальных активов.

Есть два варианта:

1) использовать существующие стандарты профессионального менеджмента интеллектуальной собственности;

2) принять участие в работе по разработке новых методик (стандартов).

В любом случае выбор остается за вами.

Заинтересованные лица могут обратиться в ТК «ИСИН» по электронной почте (finas@finas.su).

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Об утверждении статистического инструментария для организации Роспатентом федерального статистического наблюдения за использованием интеллектуальной собственности : приказ Федеральной службы государственной статистики от 25 августа 2009 года № 183.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) : Федеральный закон от 18 декабря 2006 года № 230-ФЗ.

3. Зорина Ю. Г., Фокин Г. В. Дворцовые тайны ноу-хау // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 3 ; URL: https://zakon.ru/discussion/2015/05/24/dvorcovye_tajny_nouxau

4. О Министерстве образования и науки Российской Федерации : постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2010 года № 337.

5. Зорина Ю. Г., Парвулюсов Ю. Ю., Розов Д. В., Фокин Г. В. Стандарт СТО АМК.021МУ-2015 и добавленная стоимость инноваций: как не споткнуться на рынке интеллектуальной собственности. URL: https://zakon.ru/discussion/2016/02/19/sto_asmk021mu2015_i_dobavlennaya_stoimost_innovacij_kak_ne_spotknutsya_na_rynke_intellektualnoj_sobs

Особенности оспаривания решений собрания кредиторов

М.Х. Илистинова

специалист Арбитражного суда города Москвы

С.В. Одинцов

доцент кафедры гражданского права и процесса и международного частного права Юридического института Российского университета дружбы народов, кандидат юридических наук (г. Москва)

Станислав Валерьевич Одинцов, osvmoscow@yandex.ru

Актуальность темы обусловлена ежегодным увеличением количества дел по оспариванию решений собрания кредиторов должника. Невозможно недооценивать значение решений собрания кредиторов, поскольку они влияют на судьбу должника и исход процедуры банкротства. Однако, несмотря на очевидную значимость решений собрания кредиторов как для должника, так и для самих кредиторов, в правоприменительной практике арбитражные суды при разрешении споров трактуют существующие нормы по-разному, что нарушает единообразие в толковании и применении судами норм права.

Для начала стоит обратить внимание на статью 12 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о несостоятельности), где приводится список лиц, имеющих право участвовать в собрании с правом голоса (конкурсные кредиторы и уполномоченные органы, требования которых включены в реестр требований кредиторов на дату проведения собрания кредиторов). В собрании кредиторов без права голоса вправе участвовать:

- представитель работников должника;
- представитель учредителей (участников) должника;
- представитель собственника имущества должника – унитарного предприятия;
- представитель саморегулируемой организации (далее – СРО), чле-

ном которой является арбитражный управляющий, утвержденный в деле о банкротстве;

- представитель органа по контролю (надзору), который вправе выступать по вопросам повестки собрания кредиторов.

Отсутствие законодательного определения собрания кредиторов порождает правовую неопределенность и наличие противоположных точек зрения. Например, существует мнение о том, что собрание кредиторов является коллективным органом кредиторов. Кроме того, на доктринальном уровне рассматриваются вопросы принадлежности собрания кредиторов к субъектам гражданского права и возможность соотношения с правовым институтом представительства.

Одни авторы, основываясь на пункте 2 статьи 182 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) утверждают, что не являются представителями лица, действующие хотя и в чужих интересах, но от собственного имени, а собрание кредиторов действует и в интересах отсутствующих кредиторов, но это не соответствует правовой природе представительства. Субъектом гражданского права собрание кредиторов не может быть потому, что оно самостоятельно не выступает в гражданском обороте.

Другие авторы рассматривают собрание кредиторов как «специальный субъект» конкурсного права, тем самым отделяя ин-

ститут несостоятельности (банкротства) от гражданского права исходя из того, что конкурсное право является комплексным правовым институтом, который включает нормы разных отраслей права (см. [3, с. 109]). Не представляется возможным рассматривать собрание кредиторов в качестве субъекта конкурсного права, так как субъект права должен обладать признаком наличия определенных прав и обязанностей, однако собрание кредиторов не наделяется иными правами, которыми не обладают кредиторы в отдельности. Такая позиция была сформулирована еще Г.Ф. Шершеневичем, который отрицает признание кредиторов в совокупности отдельным субъектом, так как «кроме тех прав, которые принадлежат каждому кредитору в отдельности, в конкурсном процессе не создается новых прав. Требование каждого кредитора входит в состав его собственного имущества, а не идеального субъекта, поэтому-то за ним остается право распоряжения принадлежащим ему требованием» [4, с. 414].

Согласно третьему подходу собрание кредиторов является органом управления должника, поскольку именно решения собрания кредиторов оказывают прямое влияние на деятельность должника. Такой подход нашел отражение в ряде судебных актов. Так, в постановлении Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа указано, что в конкурсном производстве органом управления должника является собрание кредиторов [5]. В другом судебном акте отмечается, что удовлетворение заявленных требований может привести к нарушению прав собрания кредиторов как законного органа управления должником на свободную реализацию полномочий по принятию решений (см. [6]).

Таким образом, в настоящее время правовая природа собрания кредиторов рассматривается как коллективный орган кредиторов, специальный субъект конкурсного права, особый род объединения кредиторов, орган управления должником. Это свидетельствует об отсутствии единого

понимания как на доктринальном уровне, так и судами, что отражается в различном обосновании и применении норм закона в правоприменительных актах. Наиболее предпочтительной точкой зрения является понимание собрания кредиторов как коллективного органа кредиторов, поскольку кредиторы выражают свою волю в отношении судьбы должника посредством решений, принятых на собрании кредиторов.

Решения собрания кредиторов оформляются в форме протокола, который должен вести арбитражный управляющий в соответствии с формой, установленной постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2004 года № 56 «Об общих правилах подготовки, организации и проведения арбитражным управляющим собраний кредиторов и заседаний комитетов кредиторов». При этом решение собрания кредиторов – это юридический факт, то, ради чего проводится собрание кредиторов, а протокол является лишь внешней формой выражения, объективизацией решения собрания кредиторов. Необходимо четко разграничивать эти понятия, поскольку Законом о несостоятельности не допускается обжалование ни собрания кредиторов как такового, ни протокола собрания кредиторов, что подтверждается арбитражной практикой – способом защиты прав кредиторов будет являться признание решений собраний кредиторов недействительными (см. [8]).

В рамках конкурсного процесса средством защиты прав и законных интересов лиц, участвующих в деле о банкротстве, выступает заявление, а не иск. При этом существенной разницы между правовой природой иска и заявления нет, скорее, существуют лишь такие формальные различия, как:

- разные субъекты, имеющие право обратиться в суд с иском или заявлением, что объясняется спецификой конкурсного процесса;
- разные основания для подачи иска или заявления, но это также объяс-

няется различной правовой природой отношений, возникающих в ходе искового производства или конкурсного процесса.

Заявление об оспаривании решений собрания кредиторов имеет преобразовательный характер, так как в этом случае заявитель имеет намерение прекратить правоотношение, нарушающее его права и законные интересы, которое адресуется суду, обладающему таким полномочием в отличие от собрания кредиторов.

Так, в постановлении Федерального арбитражного суда Поволжского округа указывается, что «признание недействительным решения собрания кредиторов как исполнительного органа не влечет правовых последствий признания недействительными совершенных им действий по заключению оспариваемых сделок в период правомочности действия решения общего собрания» [9], из чего следует, что применительно к конкурсному процессу сделки и договоры, заключенные на основе решения собрания кредиторов, при признании такого решения недействительным также не признаются недействительными вслед за обжалуемым решением кредиторов, а продолжают существовать отдельно, поэтому существуют и правоотношения, которые нужно преобразовать.

Таким образом, правовая природа заявления об оспаривании решения собрания кредиторов наиболее соответствует природе преобразовательного иска, поскольку последний как раз наделяется «правомочием» прекращать спорное правоотношение.

Очевидно, что состав лиц – субъектов конкурсного процесса не однороден, часть из них относится к лицам, участвующим в деле о банкротстве, часть – к участвующим в процессе по делу о банкротстве, то есть указанные лица не обладают одинаковым статусом и не наделяются равными правами и обязанностями. Тем не менее именно в рамках заявления об оспаривании решения собрания кредиторов все они являются лицами, участвующими в деле, поэтому

в равной степени обладают всеми правами и обязанностями такой категории субъектов. Имеется несоответствие норм Закона о несостоятельности – в статье 12 перечислены участники собрания кредиторов, а в отсылочной норме части 4 статьи 15 указывается на наличие широкого круга субъектов, поименованных в статьях 34 и 35.

В абзаце 2 пункта 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 июня 2012 года № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» (далее – Постановление Пленума ВАС РФ) разъясняется, кто из субъектов во всех ситуациях (и по делу о банкротстве, и во всех иных обособленных спорах) будут лицами, участвующими в деле: «должник (в процедурах наблюдения и финансового оздоровления, а гражданин-должник – во всех процедурах банкротства), арбитражный управляющий, представитель собрания (комитета) кредиторов (при наличии у суда информации о его избрании), представитель собственника имущества должника – унитарного предприятия или представитель учредителей (участников) должника (в процедурах внешнего управления и конкурсного производства)». В пункте 15 Постановления Пленума ВАС РФ уточняется, что, помимо основных лиц, участвующих в деле, непосредственным участником при рассмотрении заявления о признании недействительным решения собрания кредиторов будет оспаривающее его лицо.

Согласно абзацам 2 и 3 части 4 статьи 15 Закона о несостоятельности заявление может подаваться лицом, уведомленным надлежащим образом о проведении собрания, в течение двадцати дней с даты принятия собранием кредиторов решения. Также заявление может быть подано лицом, которого не уведомили надлежащим способом о проведении собрания, в течение двадцати дней с даты, когда лицо узнало или должно было узнать о принятых собранием кредиторов решениях, но не позднее чем в течение шести месяцев с даты принятия решения

собранием кредиторов. Причем указанный 20-дневный срок на обжалование решения собрания кредиторов является сокращенным сроком исковой давности, в отношении которого применяются правила главы 12 ГК РФ (см. [11, с. 76]). То есть шестимесячный срок на обжалование решения собрания кредиторов является пресекательным и не подлежит восстановлению. В то же время 20-дневный срок, являющийся сокращенным сроком исковой давности, может быть восстановлен судом в пределах упомянутого шестимесячного срока по правилам статьи 205 ГК РФ (см. [12]). С учетом указанных разъяснений 20-дневный срок может быть восстановлен, если причины его пропуска признаны судом уважительными обстоятельствами и они имели место в течение этих двадцати дней.

Исходя из содержания норм Закона о несостоятельности следует, что оспорить решение собрания кредиторов может лицо, которое должно быть уведомленным. В таком случае необходимо выяснить, кто уведомляется о собрании кредиторов согласно Закону о несостоятельности. По результатам системного анализа норм как самого Закона о несостоятельности, так и Постановления Пленума ВАС РФ, можно заключить, что участвовать в деле об оспаривании решения собрания кредиторов могут следующие лица:

- конкурсные кредиторы;
- уполномоченный орган;
- арбитражный управляющий;
- должник (за исключением процедур внешнего и конкурсного управления);
- представитель собрания кредиторов (если выбран);
- представитель собственника имущества должника (если должник – унитарное предприятие);
- представитель учредителей (при наличии и только в отдельных процедурах);
- представитель работников должника;
- представитель СРО арбитражных управляющих;

- представитель органа по контролю.

Право Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) оспаривать решение собрания кредиторов находится под большим вопросом. Согласно пункту 2 статьи 35 Закона о несостоятельности орган по контролю (надзору) имеет право участвовать в арбитражном процессе по делу о банкротстве при рассмотрении вопросов, связанных с утверждением арбитражных управляющих. Поскольку Росреестр не обладает правом голоса при принятии решений первым собранием кредиторов, его отсутствие не является основанием для признания первого собрания кредиторов недействительным (см. [13]).

Что касается предмета доказывания по делам об оспаривании решений собраний кредиторов, то в части 4 статьи 15 Закона о несостоятельности указано, что если решение собрания кредиторов нарушает права и законные интересы лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, третьих лиц либо оно принято с нарушением установленных Законом о несостоятельности пределов компетенции собрания кредиторов, такое решение может быть признано недействительным арбитражным судом. Таким образом, для того чтобы суд признал решение собрания кредиторов недействительным, необходимо доказать либо факт нарушения прав и законных интересов, либо факт нарушения пределов компетенции собрания кредиторов. В Законе о несостоятельности нет конкретной статьи, которая содержит хотя бы примерный перечень оснований признания недействительным решения собрания кредиторов, однако из содержания статей 12–18 этого закона и статьи 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в которой указаны права лиц, участвующих в деле, можно сделать определенные выводы.

Первое право кредиторов, несоблюдение которого может привести к признанию

решения собрания кредиторов недействительным, – это право быть уведомленным о проведении собрания. Однако не всё так однозначно, поскольку часть судебных решений содержат положения, из которых следует, что неуведомление не является безусловным основанием для признания решения собрания кредиторов недействительным: «нарушение внешним управляющим порядка извещения участника общества о времени и месте проведения собрания кредиторов не является безусловным основанием для признания проведенного собрания недействительным» (см. [15]). Или: «из положений статьи 15 Закона о несостоятельности не следует, что само по себе неуведомление кредитора является безусловным основанием для признания недействительными решений собрания кредиторов» (см. [16]).

Вместе с тем существует и иной подход к рассматриваемому вопросу. Так, апелляционная инстанция указала в своем постановлении, что «участие в собрании кредиторов должника является одним из основных правомочий кредитора и необходимость его надлежащего извещения по правилам, установленным Законом о несостоятельности, презюмируется» (см. [17]), а в постановлении Тринадцатого арбитражного суда указано: «материалами дела подтверждается факт нарушения сроков уведомления конкурсного кредитора о собрании кредиторов. Суд первой инстанции, установив данный факт, пришел к верному выводу о том, что нарушение, допущенное инициаторами проведения собрания, является самостоятельным основанием для признания решений собрания кредиторов недействительными по заявлению лица, право которого на участие в собрании было нарушено» [18].

На практике сложилась своеобразная коллизия правоприменительных актов, в которых отмечается, что, установив факт ненадлежащего уведомления участников собрания кредиторов, суд, сочтя, что голосование конкурсного кредитора или упол-

номоченного органа не могло повлиять на результаты голосования (например если и без голоса неуведомленного кредитора за принятие определенного решения число голосов кредиторов превысило половину), вправе оставить оспариваемое решение в силе. Об этом свидетельствуют и недавние новеллы гражданского права, в частности, поправки в статью 181.4 ГК РФ, согласно пункту 1 которой решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требования закона, в том числе в случае если допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания. Одновременно в пункте 4 статьи 181.4 ГК РФ указывается, что решение собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого лица.

Вероятно, формулируя норму, законодатель основывался на опыте корпоративного права, которое прямо допускает такой порядок, но в рамках конкурсного процесса такая логика совершенно недопустима, прежде всего потому, что при таком подходе будут поставлены в невыгодное положение работники должника, учредители (участники) должника, собственник имущества должника – унитарное предприятие, поскольку представители указанных лиц в силу отсутствия у них права на голосование в собрании кредиторов непосредственно не могут влиять на результаты голосования. Кроме того, отсутствие права голоса не может являться причиной неспособности влиять на результаты голосования, так как участники собрания кредиторов без права голоса тем не менее обладают правом выступать по повестке собрания, тем самым формируя определенную позицию у участников собрания. В связи с этим считаем неверным допускать неуведомление участников собрания кредиторов без права голоса

ввиду их неспособности влиять на решение собрания.

Целесообразно разобраться, какими способами и в какой форме должно осуществляться уведомление, чтобы впоследствии оно не было признано ненадлежащим. Для этого обратимся к положениям статьи 165.1 ГК РФ, где указывается: «Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено адресатом, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним». А в части 2 указанной статьи оговаривается, что правила предыдущего пункта применяются, если иное не предусмотрено законом или условиями сделки либо не следует из обычая или из практики, установившейся во взаимоотношениях сторон. Таким образом, делается отсылка к специальным нормам, которые имеют приоритет над «общими». Согласно статье 13 Закона о несостоятельности надлежащим уведомлением признается сообщение о проведении собрания кредиторов, направленное по почте не позднее чем за четырнадцать дней до даты проведения собрания кредиторов, или иным обеспечивающим получение такого сообщения способом не менее чем за пять дней до даты проведения собрания кредиторов. Следовательно, факт надлежащего уведомления будет зависеть от даты отправки, а не вручения лицу, имеющему право участвовать в собрании кредиторов, что подтверждается судебной практикой: «законодательство о банкротстве не требует доказывания непосредственного вручения уведомления о проведении собрания кредиторов лицу, имеющему право на участие в собрании... Закон обязывает инициатора проведения

собрания представить доказательства использования для уведомления такого способа передачи информации, который обеспечивал бы получение заинтересованными лицами соответствующего сообщения о созыве собрания кредиторов не менее чем за пять дней до даты собрания» (см. [19]). Что касается возможных способов извещения, то, помимо почты, кредиторы могут известить лиц посредством «направления телеграммы, телефонограммы, факсимильного сообщения, а также удостоверения в том, что письмо доставлено почтовой службой своевременно, во избежание нарушения прав» (см. [20]).

Еще одним юридическим фактом, на основании которого можно признать решение собрания кредиторов нарушающим права и законные интересы лиц, а следовательно, недействительным, является факт проведения собраний в заочной форме. Глава 9.1 ГК РФ, посвященная решениям собраний, предусматривает возможность принятия решения собрания посредством заочного голосования (абз. 2 ч. 1 ст. 181.2 ГК РФ). Однако, что касается Закона о несостоятельности, то он напрямую такую возможность не предусматривает, что дает почву для дискуссий и формирования противоречивой практики.

Так, одни суды признают правомочность проведения собрания кредиторов в заочной форме: «в связи с вступлением в силу главы 9.1 ГК РФ допустимо проведение собрания кредиторов посредством заочного голосования» (см. [21]), «сама по себе заочная форма проведения собрания не может свидетельствовать о незаконности принятых на собрании решений. В Законе о несостоятельности не содержится императивных норм о форме (очной или заочной) проведения собраний кредиторов, иными словами, отсутствует запрет на проведение собрания кредиторов дистанционно и голосование при принятии решений в заочной форме» (см. [22]), другие, наоборот, указывают на невозможность заочного голосования.

Так, по одному из дел суд указал: «пунктом 1 статьи 15 Закона о несостоятельности предусмотрено, что решения собрания кредиторов по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, присутствующих на собрании кредиторов, если иное не предусмотрено Законом о несостоятельности. Из содержания указанных норм права следует, что законодательством не предусмотрена возможность проведения заочного голосования конкурсных кредиторов по вопросам повестки дня без их непосредственного участия в собрании кредиторов» (см. [23]). Также предусмотрена процедура оформления результатов такого голосования: «При проведении собрания кредиторов в форме заочного голосования к сведениям о результатах проведения собрания кредиторов, включаемым в ЕФРСБ, должны быть приложены копии в электронной форме протокола собрания кредиторов, а также документов, рассмотренных и (или) одобренных собранием кредиторов» (см. [24]). Безусловно, заочное голосование допускается в случае банкротства гражданина, что же касается юридических лиц, то прямых на то указаний в законе нет, однако в этом случае возможно применять аналогию закона, тем более что и ГК РФ предусматривает такую форму голосования.

Следующим основанием для обжалования решения собрания кредиторов может служить факт проведения первого собрания кредиторов при неполном установлении всех заявленных требований кредиторов к моменту проведения собрания. Согласно пункту 1 статьи 71 Закона о несостоятельности кредиторы имеют право заявить свои требования к должнику в течение тридцати дней с даты опубликования в газете «Коммерсантъ» сообщения о введении наблюдения для участия в первом собрании кредиторов. Очевидно, что участие в первом собрании кредиторов может быть реализовано лишь в случае проведения первого собрания кредиторов после рассмотрения

судом заявленных требований. Однако на практике случается так, что к моменту проведения первого собрания кредиторов не все требования, поданные в надлежащий срок в установленном порядке, рассмотрены судом, поскольку статья 72 Закона о несостоятельности обязывает арбитражного управляющего провести первое собрание кредиторов не позднее чем за десять дней до даты окончания процедуры наблюдения. Но в таком случае, если суд не успевает рассмотреть требования кредиторов, предъявленные в установленный срок, выносится определение об отложении рассмотрения дела, обязывающее управляющего отложить проведение первого собрания кредиторов, поскольку в противном случае первое собрание кредиторов будет проведено без полного состава кредиторов. Если же все-таки будет иметь место проведение первого собрания кредиторов до установления всех вовремя заявленных требований кредиторов, то кредиторы, которые подали требование в надлежащий срок, и требования которых не были включены в реестр либо по вине временного управляющего (потому что провел собрание в период, когда требования кредиторов, уже заявленных в срок, еще не были рассмотрены в установленном порядке судом), либо по недосмотру арбитражного суда (потому что не обязал арбитражного управляющего отложить проведение первого собрания кредиторов), имеют право обжаловать решение первого собрания кредиторов (см. [25]).

Как быть в случае, когда к моменту проведения первого собрания кредиторов осталось неустановленным требование кредитора, которое по сравнению с остальными требованиями представляется незначительным по размеру. Следует обратиться к пункту 55 Постановления Пленума ВАС РФ, где сказано, что суд вправе не откладывать проведение собрания кредиторов, если будет установлено, что остающиеся нерассмотренными требования являются незначительными по размеру и заведомо не могут повлиять на принятие решения собранием

кредиторов. В этой ситуации целесообразно приглашать на собрания кредиторов, заявившихся в установленный срок, но еще не включенных в реестр требований, тем самым право на получение информации и обсуждение вопросов повестки дня у них не нарушается. Однако такая позиция не согласуется со статьей 12 Закона о несостоятельности, в которой говорится о том, что правом на участие обладают лишь кредиторы, чьи требования включены в реестр, поэтому присутствие на собрании кредиторов иных лиц может также послужить основанием для обжалования такого решения. Кроме того, в Законе о несостоятельности не указано, что кредиторы могут наделяться правами (в данном случае правом на участие в первом собрании кредиторов при своевременной подаче требования) или лишаться их в зависимости от размера требований.

Еще одним основанием признания недействительным решения собрания кредиторов, на которое ссылаются заявители, является отсутствие в доверенности представителя специального полномочия на участие в собрании кредиторов. Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 181.4 ГК РФ решение собрания может быть признано судом недействительным, если у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия.

Должно ли быть в доверенности представителя специально указано право на участие в собрании кредиторов и голосовании или достаточно наделения правом участия во всех процедурах банкротства и в арбитражном процессе по делу о банкротстве?

Анализ судебной практики показывает, что, конечно, есть единичные случаи, когда суд требует, чтобы в доверенности было конкретно прописано право на участие в собрании кредиторов.

Так, Арбитражный суд Ульяновской области в определении о введении наблюдения указал на обязанность временного управляющего представить в судебное заседание по рассмотрению результатов наблюдения среди прочего доверенности на

право участия в собрании (см. [26]). Однако из постановлений апелляционных судов, в которых обжаловались подобные судебные акты судов первой инстанции, усматривается, что Закон о несостоятельности не требует указания в доверенности специальных полномочий на участие в собрании кредиторов, а также голосования по вопросам повестки собрания кредиторов, в том числе в первом собрании кредиторов. Полномочия участвовать во всех процедурах банкротства, а также в арбитражном процессе по делу о банкротстве, пользоваться правами, предоставленными российским законодательством кредитору (полномочия на ведение дела о банкротстве), означает совершение представителем любых действий от имени представляемого в рамках дела о банкротстве, в том числе право на участие в собрании кредиторов должника с правом голоса (см., например, [27]). Кроме того, оспаривая решение собрания по такому основанию, заявителю следует помнить, что, помимо факта отсутствия надлежащей доверенности у представителя, следует еще доказать факт конкретного нарушения прав и законных интересов заявителя, особенно если «действия представителя имели последующее одобрение доверителя (предоставление отзыва)» (см. [28]).

Еще один спорный момент, который может послужить основанием для признания решения собрания кредиторов недействительным, – проведение собрания не по месту нахождения должника или органов управления должника, как сказано в Законе о несостоятельности, а в ином месте. В таком случае согласно абзацу 3 пункта 4 статьи 14 Закона о несостоятельности может быть выбрано иное место проведения, которое не должно препятствовать участию в таком собрании кредиторам (их представителям, иным лицам, имеющим право принимать участие в собрании кредиторов). В качестве примера оценки понятия «препятствие для участия в собрании» можно привести доводы признания недействительными решения первого собрания кредито-

ров, в том числе на основании того, что временный управляющий провел собрание не по месту нахождения должника, обосновывая такой перенос возвращением почтовой корреспонденции, направленной в адрес должника, что, по его мнению, свидетельствовало об отсутствии у должника по указанному адресу помещения, пригодного для проведения собрания. В ответ на это апелляционная инстанция указала, что «бездействие должника в части получения почтовой корреспонденции от имени юридического лица не может повлечь вывод об отсутствии юридического лица по адресу его государственной регистрации. ... Таким образом, в случае невозможности проведения первого собрания по юридическому адресу должника, собрание могло быть проведено в непосредственной близости от его места нахождения, а не в ином субъекте Российской Федерации. Данное нарушение ... существенно затрудняет участие в таком собрании представителей трудового коллектива и собственником должника» (см. [25]).

Из изложенного можно сделать следующие выводы:

1) при обжаловании решения собрания необходимо доказать, что факт переноса места собрания кредиторов препятствует участию в нем заявителя, что признается существенным нарушением в пункте 10 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации [29];

2) необходимо помнить, что в случае если перенос все же необходим, то исходя из судебной практики следует переносить место собрания кредиторов по крайней мере в пределах одного субъекта Российской Федерации.

Рассмотренные ситуации были примерами нарушения прав и законных интересов лиц, участвующих в деле, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве и третьих лиц. Однако, как уже упоминалось, основанием признания недействительным решений собрания кредиторов также служит нарушение пределов компетенции

собрания. Исключительная компетенция собраний кредиторов регламентирована пунктом 2 статьи 12 Закона о несостоятельности. Вопросы, отнесенные к ней, не могут быть переданы для решения иным лицам и органам. Стоит отметить, что перечень вопросов, по которым принимается решение собранием кредиторов, не является исчерпывающим – возможны и другие вопросы, входящие в компетенцию собрания кредиторов, которые определены в законе в рамках отдельных процедур банкротства.

Так, Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд указал, что «ограничение компетенции собрания кредиторов лишь полномочиями, которые прямо законодательно предусмотрены для него, вытекает как из абзаца 11 пункта 2 статьи 12 Закона о несостоятельности, согласно которому к компетенции собрания относится наделение комитета кредиторов правом рассмотрения вопросов, решения по которым ... принимаются собранием кредиторов или комитетом кредиторов, за исключением вопросов, которые отнесены к исключительной компетенции собрания кредиторов, так и из уже упомянутого пункта 4 статьи 15 Закона о несостоятельности, говорящего о наличии пределов в компетенции собрания кредиторов. То есть если законом принятие решения по определенному вопросу не отнесено к компетенции общего собрания кредиторов, то указанный орган не вправе принимать решения по такому вопросу» (см. [30]). На собрании кредиторов не может быть принято решение, изменяющее полномочия иных лиц, предусмотренных Законом о несостоятельности, в противном случае решение собрания будет обжаловано и, вероятнее всего, суд удовлетворит требование заявителя и признает это решение недействительным.

Подводя итог, отметим, что особенностью оспаривания решений собрания кредиторов в арбитражном суде является то, что процессуальными нормами Закона о несостоятельности предусмотрено рассмотрение заявления о признании решения со-

брания кредиторов недействительным лишь судами первой и апелляционной инстанций. Причем формой судебного акта суда первой инстанции служит определение, которое подлежит немедленному исполнению. Постановление же суда апелляционной инстанции, вынесенное по результатам обжалования определения суда первой инстанции, является окончательным и обжалованию не подлежит. Анализ судебной практики, рассмотренной по такой категории дел, свидетельствует о широком использовании судьейского усмотрения и неодинаковом толковании одних и тех же норм права, что не согласуется с принципом их единообразного толкования и применения. Коллизия между общими нормами, предусмотренными ГК РФ, и нормами Закона о несостоятельности должна, по нашему мнению, решаться исходя из принципа приоритета специальных норм над общими.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. О несостоятельности несостоятельности (банкротстве) : Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
3. *Одинцов С. В.* Гармонизация регулирования трансграничного банкротства в странах ЕС : сборник статей Международной научно-практической конференции памяти профессора В.К. Пучинского. М., РУДН, 2014.
4. *Шершеневич Г. Ф.* Курс торгового права. М., 2014. Т. IV. Торговый процесс. Конкурсный процесс.
5. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28 сентября 2005 года по делу № Ф04-448/2005(15179-А75-21). Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 августа 2014 года по делу № А08-4618/2013. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Об общих правилах подготовки, организации и проведения арбитражным управляющим собраний кредиторов и заседаний комитетов кредиторов : постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2004 года № 56 // Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 7, ст. 526.
8. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 25 января 2013 года по делу № А63-4589/2009. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
9. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 27 ноября 2003 года № А12-9067/02-С49. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
10. О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 июня 2012 года № 35. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
11. О некоторых вопросах, связанных с исчислением отдельных сроков по делам о банкротстве : информационное письмо Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26 июля 2005 года № 93 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2005. № 10.
12. О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 № 296-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года № 60. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
13. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа

от 22 августа 2013 года № Ф08-4665/13 по делу № А63-12970/2012. Доступ из справочной правовой системы «Гарант».

14. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 95-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

15. Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 21 декабря 2011 года № 05АП-8814/2011 по делу № А59-6230/2009. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

16. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 2 декабря 2013 года по делу № А82-5583/2011. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

17. Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 апреля 2013 года по делу № А44-5100/2012. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

18. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 августа 2012 года по делу № А56-30241/2011. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

19. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15 марта 2012 года № 17АП-4203/2009-ГК по делу № А60-33832/2008. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

20. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 августа 2012 года по делу № А56-30241/2011. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

21. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30 января 2014 года № 17АП-11367/2012-ГК по делу № А60-16339/2012. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

22. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 марта 2013 года № 17АП-3100/2013-ГК по делу № А60-12858/2012. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

23. Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 9 апреля 2014 года по делу № А10-3103/2013. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

24. О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования реабилитационных процедур, применяемых в отношении гражданина-должника : Федеральный закон от 29 декабря 2014 года № 476-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 1 (часть I), ст. 29.

25. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12 сентября 2014 года по делу № А56-3607/2012. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

26. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 3 февраля 2015 года № 11АП-19846/2014 по делу № А72-12670/2014. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

27. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 февраля 2015 года № 15АП-23622/2014 по делу № А53-3282/2014. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

28. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19 декабря 2013 года по делу № А32-41118/2011. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

29. Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанными с отстранением конкурсных управляющих : информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 мая 2012 года № 150 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2012. № 8.

30. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 2 февраля 2015 года № 11АП-309/2015 по делу № А55-9813/2014. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

Особенности правового регулирования договора купли-продажи акций: практический аспект

М.В. Ратушный

стажер-консультант Отдела надзора за СРО Департамента микрофинансового рынка Банка России (г. Москва)

Михаил Вячеславович Ратушный, mvratushnyy@gmail.com

Договор купли-продажи исторически является одним из самых ранних и традиционных договоров, которые известны гражданскому праву (см. [24, с. 126]). Будучи формой общественных отношений, возникающих между субъектами экономического оборота, такой договор «представляет собой универсальную конструкцию, опосредующую передачу товара и денежных средств за него» [23, с. 144] и регулируется нормами главы 30 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Однако при усложнении и развитии экономических отношений (например появление специфических объектов гражданских прав как предмета договора купли-продажи) общих положений ГК РФ становится недостаточно. Именно поэтому законодателем был предусмотрен пункт 2 статьи 454 ГК РФ о применении специальных правил к договору купли-продажи акций.

Актуальность исследования купли-продажи акций обусловлена рядом практических проблем, с которыми контрагенты могут столкнуться при заключении соответствующего договора. В частности, возникают судебные споры относительно наличия или отсутствия дополнительных существенных условий договора, специфики отдельных разновидностей договора купли-продажи акций, возможности уменьшения покупной цены акций в связи с их некачественностью, а также о роли передаточного распоряжения в гражданско-правовых отношениях, связанных с отчуждением права собственности на акции

с последующей его передачей по договору купли-продажи.

Проблема определения существенных условий договора купли-продажи акций

Как известно, договор купли-продажи (в том числе акций) является консенсуальным (продавец обязуется передать акции как предмет договора, а покупатель – их принять и оплатить) (см. [22, с. 3]). Момент заключения такого договора законодатель связывает с достижением соглашения по всем существенным условиям договора (п. 1 ст. 432 ГК РФ). В соответствии с общими положениями о купле-продаже к существенным условиям этого вида договора относится условие о предмете – наименование и количество товара (п. 3 ст. 455 ГК РФ). Однако в силу их субсидиарного характера применение статьи 455 ГК РФ к купле-продаже акций возможно в той мере, в которой это не противоречит специальному законодательству, регулирующему правовой статус акций. Ввиду изложенного серьезное практическое значение имеет вопрос, имеются ли иные существенные условия договора купли-продажи акций, помимо его специфического предмета.

Анализ судебной практики показал, что суды в основном единообразно подходят к определению предмета рассматриваемого договора – поскольку законодатель не установил специальные правила относительно купли-продажи акций, следовательно, подлежат применению общие правила о купле-

продаже, а условие о предмете (товаре) считается согласованным, если наименование и количество товара определено сторонами¹. Для того чтобы определить, какие акции являются предметом договора купли-продажи, в договоре необходимо указать государственный регистрационный номер выпуска акций, который в соответствии со статьей 2 Федерального закона от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (далее – Закон о рынке ценных бумаг) идентифицирует конкретный выпуск эмиссионных ценных бумаг. Отсутствие такого номера не позволяет говорить о согласованности существенных условий договора купли-продажи акций и, следовательно, означает его незаключенность. Как отмечается в судебной практике, наличие государственного регистрационного номера в договоре и передаточном распоряжении является обязательным при идентификации акций с учетом положений Закона о рынке ценных бумаг².

Вопрос о признании условия о цене в качестве существенного условия договора купли-продажи акций представляется спорным: пункт 3 статьи 455 ГК РФ исчерпывающе определяет перечень условий, согласование которых означает заключенность договора купли-продажи. Однако в Положении о ведении реестра владельцев именных ценных бумаг [4] цена сделки называется в качестве обязательного элемента, который подлежит указанию в передаточном акте и без которого переход «права на бумагу» невозможен.

Таким образом, возникает любопытная

ситуация: подзаконным актом, смысл которого заключается в конкретизации законодательных положений и установлении чисто технических требований к оформлению реестра, фактически вводится дополнительное существенное условие – цена. Как следует из пункта 7.3 указанного Положения, регистратор вносит записи в реестр о переходе прав собственности на ценные бумаги, если предоставленные документы содержат всю необходимую информацию. Следовательно, отсутствие согласованной сторонами цены в передаточном распоряжении влечет отказ регистратора от внесения соответствующей записи в реестр.

Стоит отметить, что в юридической литературе неоднократно предлагалось закрепить цену как существенное условие купли-продажи акций на уровне закона (см., например, [25, с. 16]). Автор полагает, что подобный вывод является обоснованным, поскольку применение положений пункта 1 статьи 485 и пункта 3 статьи 424 ГК РФ к цене акций как товару не представляется возможным (например, акции непубличного акционерного общества не размещаются путем открытой подписки и не обращаются публично в отличие от акций публичного общества, что исключает возможность участников гражданского оборота определять цену, взимаемую при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары). Следовательно, формальный подход со ссылкой на исчерпывающий перечень существенных условий договора купли-продажи, которого придерживаются некоторые суды³,

¹ Смотри:

постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 22 марта 2011 года по делу № А82-6149/2010;

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа 14 мая 2007 года № КГ-А40/3733-07 по делу № А40-64814/06-122-380;

постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 27 июня 2009 года № Ф09-103/08-С4 по делу № А50-4671/2007-Г21.

² Смотри:

постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27 июня 2012 года по делу № А28-5766/2011;

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 9 марта 2016 года № 10АП-1718/2016 по делу № А41-47591/15.

³ См., например, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 7 сентября 2016 года № 13АП-18668/2016, 13АП-18672/2016 по делу № А56-79329/2015.

не может быть признан верным по изложенным автором работы [25] обстоятельствам.

В судебной практике также отсутствует единство мнений по этому вопросу – некоторые суды безусловно признают цену в качестве существенного условия договора купли-продажи акций, не вдаваясь в доктринальные рассуждения о правовой природе подобной разновидности договора купли-продажи⁴.

Важно отметить, что в некоторых случаях цена будет являться существенным условием в силу прямого указания закона. В частности, пункт 3 статьи 7 Федерального закона от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее – Закон об акционерных обществах) наделяет участников непубличного акционерного общества возможностью предусмотреть уставом право преимущественного приобретения акций, отчуждаемых по возмездным сделкам другими акционерами по цене предложения третьим лицам или по заранее установленной уставом цене. Если такое право установлено уставом, то акционер, намеревающийся произвести отчуждение принадлежащих ему акций, должен предварительно уведомить общество посредством направления извещения, которое одновременно является офертой.

Как следует из пункта 1 статьи 435 ГК РФ, оферта должна содержать существенные условия договора, а в пункте 4 статьи 7 Закона об акционерных обществах указывается на необходимость обозначить в направляемом извещении количество акций, подлежащих отчуждению, их цену и иные условия отчуждения акций.

На наш взгляд, системное толкование названных статей позволяет сделать вы-

вод о том, что условие о цене является существенным при заключении договора купли-продажи акций, в рамках которого акционеры намереваются использовать право преимущественного приобретения акций, предусмотренное уставом непубличного акционерного общества. Этот вывод подтверждается судебной практикой. Так, Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа указал на то, что отсутствие условия о цене в извещении не соответствует требованиям закона, предъявляемым к оферте, и потому не порождает обязанности заключить договор⁵.

Таким образом, если исходить из положений главы 30 ГК РФ, то основным существенным условием договора купли-продажи акций является условие о предмете, то есть наименование и количество акций. Определение предмета договора осуществляется посредством указания в договоре и передаточном распоряжении государственного регистрационного номера выпуска акций. Если заключение договора купли-продажи акций осуществляется посредством реализации участниками предусмотренного уставом непубличного акционерного общества права преимущественного приобретения акций, то условие о цене будет являться существенным в силу прямого указания закона. На наш взгляд, сторонам необходимо согласовывать условие о цене купли-продажи акций вне зависимости от специфики такого договора во избежание получения отказа регистратора во внесении в реестр записи о переходе права собственности на выступающие предметом договора акции, признания договора незаключенным или иных неблагоприятных последствий, порождаемых законода-

⁴ Смотри:

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 9 марта 2016 года № 10АП-1718/2016 по делу № А41-47591/15;

постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17 марта 2016 года № 15АП-1451/2016 по делу № А53-25764/2015;

постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 9 сентября 2016 года № Ф07-6654/2016 по делу № А42-8079/2014.

⁵ См. постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 24 октября 2007 года по делу № А56-58305/2005 и от 28 февраля 2007 года по делу № А56-58305/2005.

тельной неопределенностью относительно цены как существенного условия договора купли-продажи акций. К сожалению, отсутствие правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации по вопросу о том, является ли цена существенным условием любого договора купли-продажи акций, обуславливает наличие двух диаметрально противоположных позиций, что, по нашему мнению, может свидетельствовать о нарушении принципа правовой определенности.

Отдельные особенности договора купи-продажи акций

Специфика договора купли-продажи акций не ограничивается только его существенными условиями, практическое значение имеет вопрос о форме договора. Гражданское законодательство не обязывает стороны заключать договор в письменной форме и не называет каких-либо специальных последствий несоблюдения формы. Следовательно, заключение такого договора в устной форме между юридическими лицами или между юридическим лицом и гражданином, а также между гражданами, если сумма превышает 10 000 рублей, влечет лишь наступление последствий в виде невозможности ссылаться на свидетельские показания, как следует из пункта 1 статьи 162 ГК РФ. Однако закон не лишает права приводить письменные и другие доказательства, самым ярким примером которых является передаточное распоряжение.

Ранее уже отмечалось, что передаточное распоряжение является необходимым элементом для передачи права собственности на акции другому лицу. Кроме того, в пункте 1 статьи 149.2 ГК РФ указано, что переход прав на бездокументарные ценные бумаги (а все акции согласно абзацу 2 пункта 1 статьи 25 Закона об акционерных обществах являются бездокументарными) осуществляется на основании распоряже-

ния лица, совершающего отчуждение. Судебная практика признает передаточное распоряжение как документ, подтверждающий совершение договора купли-продажи акций.

Например, Федеральный арбитражный суд Московского округа неоднократно указывал, что «передаточное распоряжение следует рассматривать в качестве документа, подтверждающего совершение сделки по возмездной передаче акций от одного лица к другому; при этом возмездная передача имущества в соответствии со статьей 454 ГК РФ определяется как купля-продажа»⁶. Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 20 апреля 2011 года по делу № А57-24314/2009 было отмечено, что «закон не предусматривает признания недействительной сделки дарения или купли-продажи акций, совершенной физическими лицами, при несоблюдении ими письменной формы сделки. К тому же передаточное распоряжение, составляемое в письменной форме, является доказательством соблюдения такой формы сделки и при отсутствии письменного договора, составленного сторонами».

Таким образом, при отсутствии письменной формы договора стороны вправе ссылаться на передаточное распоряжение в обоснование своих требований, однако наличие передаточного распоряжения обязательно и тогда, когда письменная форма имеется, так как в противном случае переход права собственности на акции не будет зарегистрирован. Если же договор составлен в письменной форме, а продавец уклоняется от предоставления регистратору передаточного распоряжения, то покупатель вправе в судебном порядке требовать внесения записи в реестр на условиях, указанных в договоре с продавцом (п. 4 ст. 149.2 ГК РФ).

Как мы уже отмечали, по смыслу пункта 2 статьи 454 ГК РФ к договору купли-

⁶ См. постановления Федерального арбитражного суда Московского округа 27 июля 2006 года № КГ-А40/6837-06 по делу № А40-29489/05-56-59, от 24 октября 2013 года по делу № А40-1228/12.

продажи акций применяются общие правила, регулирующие куплю-продажу, если специальным законодательством не предусмотрено иное.

Например, согласно статье 491 ГК РФ соглашением сторон может быть предусмотрено, что право собственности на товар переходит к покупателю только с момента полной его оплаты или наступления иных обстоятельств. В том случае если лицо не оплачивает товар или не наступают иные обстоятельства, установленные договором, продавец может потребовать возврата товара. Однако в соответствии со статьей 29 Закона о рынке ценных бумаг моментом перехода права собственности на акции считается внесение приходной записи по лицевому счету приобретателя (учет прав на ценные бумаги в реестре). Следовательно, возникает вопрос, может ли продавец требовать возврата акций, ссылаясь на статью 491 ГК РФ, если регистратор уже внес соответствующие записи в реестр.

На наш взгляд, основной проблемой является то, что право собственности уже перешло к покупателю, а норма, закрепленная в статье 491 ГК РФ, подлежит применению, если право собственности сохранилось за продавцом.

Суды, подтверждая такую позицию, обоснованно указывают на невозможность использования положений статьи 491 ГК РФ при регулировании правоотношений по купле-продаже акций⁷.

Таким образом, продавцу необходимо использовать иной способ защиты нарушенного права (например требовать оплаты товара и уплаты процентов по статье 395 ГК РФ, как это предусмотрено пунктом 3 статьи 486 ГК РФ). Если для продавца вопрос о возврате акций является принципиальным, то суды допускают применение

взаимосвязанных положений статей 488 (несвоевременная оплата переданного товара дает продавцу право требовать оплаты товара или возврата неоплаченных товаров) и 450 (возможность расторжения договора в судебном порядке в случае существенного нарушения договора одной из сторон) ГК РФ.

Так, несвоевременная оплата (неоплата) акций покупателем по договору купли-продажи может повлечь расторжение договора в связи с существенным нарушением: Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа принял решение о расторжении такого договора и обязал покупателя вернуть неоплаченный товар (соответственно, регистратор повторно внес изменения в реестр в связи с переходом права собственности на акции к продавцу)⁸.

Важно отметить, что отсутствие в договоре срока оплаты акций не означает отсутствие обязанности оплатить приобретенные акции (применению подлежит статья 314 ГК РФ)⁹.

Говоря о применении общих положений о купле-продаже к договору купли-продажи акций, нельзя не упомянуть нормы статей 469 и 475 ГК РФ, которые устанавливают требования к качеству товара и последствия передачи товара ненадлежащего качества. Можно ли говорить о некачественности акций и что является «критерием качества» для такого вида ценных бумаг?

Так, Федеральный арбитражный суд Уральского округа рассмотрел иск, в котором истец просил уменьшить покупную цену акций и взыскать разницу между ценой сделки и фактически уплаченными денежными средствами на том основании, что размер активов общества, чьи акции были приобретены, не соответствует тому размеру, на который истец рассчитывал,

⁷ См. постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 14 февраля 2011 года № КГ-А40/12-11-П по делу № А40-34447/09-43-396.

⁸ См. постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 9 июня 2015 года № Ф02-2787/2015 по делу № А19-14454/2014.

⁹ См. постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 июля 2014 года по делу № А09-10087/2013.

заклячая договор: у эмитента отсутствовало право собственности на ряд объектов недвижимости, что существенно повлияло на такие качества товара, как ликвидность и инвестиционная привлекательность, и привело к снижению рыночной стоимости акций. Суд пришел к выводу о том, что переданный товар обладал недостатками, которые продавец не оговорил, поэтому покупатель был вправе требовать соразмерного уменьшения покупной цены¹⁰.

На наш взгляд, применение других последствий, указанных в пунктах 1 и 2 статьи 475 ГК РФ, не представляется возможным в силу специфики предмета рассматриваемого вида договора и особой роли эмитента, который осуществляет выпуск и размещение акций, однако впоследствии может и не выступать продавцом. Иными словами, «недостатки» акций связаны не с ними как с объектом гражданских прав, а с теми правами, которые они предоставляют, – на участие в управлении обществом, получение дивидендов, возможность получения имущества при ликвидации общества и т. д. Ни продавец, ни покупатель не обладают фактической возможностью изменить финансовое положение эмитента и, следовательно, не могут исправить «недостатки» акций. Замена товара не имеет смысла также потому, что номинальная стоимость обыкновенных акций одинакова, как и номинальная стоимость привилегированных акций одного типа и объем предоставляемых ими прав (абз. 3 п. 1 ст. 25 Закона об акционерных обществах). Что касается возможности отказа покупателя от договора купли-продажи акций при наличии существенных недостатков (п. 2 ст. 475 ГК РФ), то представляется разумным ограничение такого права в целях обеспечения стабильности корпоративных отношений. Однако с точки зрения защиты нарушенного права такая позиция необоснованна, если покупатель утратил интерес к товару в силу

его существенного недостатка. Тем самым лицо, приобретшее «некачественные» акции, фактически принуждается к участию в договоре, что нарушает общие принципы гражданского законодательства (в частности, свободу договора).

Заключение

Договор купли-продажи акций является специфической разновидностью договора купли-продажи, к которому применимы общие положения законодательства о купле-продаже, если иное не предусмотрено специальными нормативными правовыми актами (например Законом о рынке ценных бумаг, Законом об акционерных обществах).

К существенным условиям договора купли-продажи акций относится его предмет (условие о товаре), то есть наименование и количество акций. Если акции не были идентифицированы в договоре посредством указания государственного регистрационного номера выпуска акций, то условие о товаре считается несогласованным сторонами, а договор незаключенным.

Отдельного упоминания заслуживает условие о цене, которое в зависимости от характера заключаемого договора может выступать как существенное условие в силу закона (при отчуждении акций посредством направления оферты обществу), так и являться формальным требованием к оформлению передаточного распоряжения, без которого невозможно осуществить отчуждение принадлежащих акций. По этой же причине договор купли-продажи акций может не заключаться в письменной форме, так как передаточное распоряжение является достаточным доказательством совершения сделки.

Применение статьи 475 ГК РФ к договору купли-продажи акций остается спорным на уровне судебной практики, так как зача-

¹⁰ См. постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 6 мая 2010 года № Ф09-2540/10-С4 по делу № А60-48826/2009-СР.

стью невозможно доказать, каким образом обстоятельства, влияющие на имущественное состояние эмитента, отражаются непосредственно на качестве товара (акций) (см. [26]).

Стоит отметить, что судебные споры, связанные с отчуждением акций по договорам купли-продажи, возникают на практике нечасто. В связи с этим участники гражданского оборота вынуждены руководствоваться правовыми позициями судов, которые были выработаны более десяти лет назад и впоследствии не подвергались каким-либо существенным изменениям. Тем не менее автор настоящей статьи полагает, что в целом суды верно применяют правила гражданского законодательства к договорам купли-продажи акций исходя не из буквального толкования норм главы 30 ГК РФ, а из существа возникающих правоотношений по поводу такого специфического объекта гражданских прав, как бездокументарные ценные бумаги.

Особый характер договора купли-продажи акций порождает ряд противоречий между покупателем и продавцом, однако в то же время свидетельствует об усложнении гражданского оборота, развитии современной экономики и появлении новых объектов гражданских прав.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ : в редакции Федерального закона от 28 марта 2017 года (с изменениями и дополнениями) // Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ : в редакции Федерального закона от 28 марта 2017 года (с изменениями и дополнениями) // Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 5, ст. 410.

3. Об акционерных обществах : Феде-

ральный закон от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ : в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 года (с изменениями и дополнениями) // Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 1, ст. 10
рынке ценных бумаг : Федеральный закон от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ : в редакции Федерального закона от 13 июля 2015 года (с изменениями и дополнениями) // Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 17, ст. 1918.

4. Об утверждении Положения о ведении реестра владельцев именных ценных бумаг : постановление Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 2 октября 1997 года № 27 // Вестник Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг. 1997. № 7.

5. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 27 июля 2006 года № КГ-А40/6837-06 по делу № А40-29489/05-56-59.

6. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 28 февраля 2007 года по делу № А56-58305/2005.

7. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа 14 мая 2007 года № КГ-А40/3733-07 по делу № А40-64814/06-122-380.

8. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 24 октября 2007 года по делу № А56-58305/2005.

9. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 27 января 2009 года № Ф09-103/08-С4 по делу № А50-4671/2007-Г21.

10. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 6 мая 2010 года № Ф09-2540/10-С4 по делу № А60-48826/2009-СР.

11. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 14 февраля 2011 года № КГ-А40/12-11-П по делу № А40-34447/09-43-396.

12. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 22 марта 2011 года по делу № А82-6149/2010.

13. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 20 апреля 2011 года по делу № А57-24314/2009.

14. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27 июня 2012 года по делу № А28-5766/2011.

15. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 24 октября 2013 года по делу № А40-1228/12.

16. Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 июля 2014 года по делу № А09-10087/2013.

17. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 9 июня 2015 года № Ф02-2787/2015 по делу № А19-14454/2014.

18. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 9 марта 2016 года № 10АП-1718/2016 по делу № А41-47591/15.

19. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17 марта 2016 года № 15АП-1451/2016 по делу № А53-25764/2015.

20. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 7

сентября 2016 года № 13АП-18668/2016, 13АП-18672/2016 по делу № А56-79329/2015.

21. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 9 сентября 2016 года № Ф07-6654/2016 по делу № А42-8079/2014.

22. Гражданское право / Абрамова Е. Н., Аверченко Н. Н., Байгушева Ю. В. / под ред. А. П. Сергеева. М. : РГ-Пресс, 2010. Т. 2.

23. Гражданское право / под ред. Б. М. Гонгало. М. : Статут, 2016. Т. 2.

24. Шершеневич Г. Ф. Курс торгового права. М. : Статут, 2003. Том II. Товар. Торговые сделки.

25. Кремлева О. К. Договор купли-продажи акций : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. СПб., 2004.

26. Заверения, гарантии и гарантии возмещения потерь в российском праве. Презентация для Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации // Федеральные арбитражные суды Российской Федерации. URL: http://www.arbitr.ru/_upimg/566919BB7B8C2F5E7C73DEDF5D5E59D_4_russian_rus.PPT (дата обращения: 15 февраля 2017 года).



ЗАО «РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО СОДЕЙСТВИЯ ПРОМЫШЛЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ»

предоставляет полный комплекс оценочных и юридических услуг с 1996 года

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Юридические услуги

- защита интересов собственников и арендаторов в административном и судебном порядке при некорректном определении кадастровой стоимости недвижимого имущества
- взыскание долгов с проблемных банков
- налоговые споры
- банкротство
- ведение арбитражных дел
- противодействие рейдерским захватам имущества (защита активов)
- исполнительное производство

Услуги по оценке

- ▼ оценка различных видов стоимости имущества и имущественных прав, в том числе:
 - объектов недвижимости
 - бизнеса и пакетов ценных бумаг
 - объектов интеллектуальной собственности, включая ноу-хау
 - земельных участков и объектов капитального строительства в целях уменьшения налогооблагаемой базы (замещения кадастровой стоимости)
 - объектов для целей залога
- ▼ стоимостная экспертиза по определению суда

+7-(495)-670-90-54, +7-(495)-670-69-78, +7-(499)-179-49-43
www.rospromexpertiza.ru, e-mail: unalex@amadeo-com.ru

Ограничение возможности строительства на территориях, в границах которых установлен особый режим ведения хозяйственной деятельности

Ю.Н. Александров

инженер 1 категории Отдела сбора исходных данных Центра инженерных изысканий Нижегородского филиала ООО «Газпром проектирование» (г. Нижний Новгород)

Юрий Николаевич Александров, sid@ggc.nnov.ru

Современным российским законодательством предусматривается, что режим хозяйственной деятельности, в том числе строительство, может быть ограничен полностью или частично в пределах ряда территорий. Под частичным ограничением здесь понимается возможность выполнения намеченных работ, но при условии получения некоторых дополнительных согласований. Отсутствие надлежащим образом полученных согласований и разрешений может привести к наступлению неблагоприятных последствий, а именно к административной или даже уголовной ответственности.

Например, согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации любое строение может быть признано самовольной постройкой, то есть сооружением, возведенным или созданным на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительство на нем объекта, либо возведенным, созданным без получения на это необходимых разрешений.

При этом перечень с указанием, какие именно разрешения и согласования должны быть получены и в каком объеме, законодателем не приводится, поэтому перед возведением того или иного нового сооружения на земельном участке (а лучше перед приобретением участка для намеченных целей) физическим лицам и организациям, планирующим строительство, необходимо собрать информацию о районе

намечающегося строительства и узнать, какие согласования и разрешения могут потребоваться, кроме разрешения на застройку, выдаваемого в соответствующих случаях. В дальнейшем это поможет сэкономить бюджет и время.

Приведем информацию, которую желательно собрать перед началом строительства, и ряд разрешений, которые могут понадобиться для осуществления планов по возведению промышленного сооружения, жилого или дачного дома.

К территориям с особым режимом использования (устанавливаются СанПиН) относятся санитарно-защитные зоны и зоны санитарной охраны.

Санитарно-защитная зона – это специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны;
- зоны отдыха;
- территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товари-

ществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков и другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

- спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-защитные зоны устанавливаются для промышленных предприятий в зависимости от класса их опасности (всего пять классов опасности – I–V).

Размер санитарно-защитных зон может быть от 50 до 1 000 метров, а размер санитарного разрыва от населенного пункта до сельскохозяйственных полей, обрабатываемых пестицидами и агрохимикатами авиационным способом, должен составлять не менее 2 000 метров.

Одной из распространенных неприятностей, с которой можно столкнуться, став обладателем участка в населенном пункте или садово-огородном товариществе, может оказаться то, что где-то неподалеку находится скотомогильник или сибироязвенное захоронение, оставшиеся со времен существования колхозов и совхозов. Раньше захоронения создавались на значительном расстоянии от населенных пунктов (не менее 1 километра), но по мере расширения населенных пунктов расстояния до таких объектов постепенно сокращались.

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 относит сибироязвенные скотомогильники к I классу опасности с санитарно-защитной зоной 1 000 метров, а скотомогильники с биологическими камерами – ко II классу с санитарно-защитной зоной 500 метров.

Возможно, что когда такое захоронение окажется обнаруженным, по заявлению природоохранного прокурора постановлением суда местная администрация будет обязана установить границы и ограждения,

как это было сделано в городе Новокузнецке решением Новокузнецкого районного суда от 24 июня 2014 года. Хотя в приведенном примере речь не шла о сносе домов на садовых участках граждан как самовольных построек, в любом случае биотермическая яма или сибироязвенное захоронение являются не самым приятным соседством.

Сведения о наличии скотомогильников и захоронений в интересующем месте можно получить в местной администрации или на районной станции по борьбе с болезнями животных.

Во избежание нанесения вреда собственному здоровью и во исполнение требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 строительство не должно вестись в пределах санитарно-защитной зоны или зоны санитарного разрыва, поэтому целесообразно уточнить, не находится ли земельный участок, предназначенный для строительства, в границах такой территории.

Зона санитарной охраны – это территория, включающая источник водоснабжения. Такая зона состоит из поясов, на которых устанавливаются особые режимы хозяйственной деятельности и охраны для защиты от загрязнения.

Согласно пункту 3.2.2.2 СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» новое строительство и бурение новых скважин, связанное с нарушением почвенного покрова во втором и третьем поясах зон санитарной охраны подземного источника водоснабжения, проводится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

В первом поясе любое строительство запрещено, но его размер обычно не превышает пятидесяти метров и, как правило, огорожен забором. А вот размеры второго и третьего поясов могут быть более километра. Перед строительством или установкой скважины на земельном участке было бы не лишним получить информацию о наличии вокруг зон санитарной охраны источников

поземного водоснабжения, попросту говоря скважин, а при наличии таковых – согласование с Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор).

Информация о расположении водозаборов подземных вод имеется в местной администрации, Министерстве природных ресурсов субъекта Российской Федерации или в Территориальном фонде геологической информации.

Территориями, в пределах которых возможность строительства может быть также ограничена, являются участки недр, предоставленные в пользование организациям-недропользователям.

Согласно статье 22 Закона Российской Федерации «О недрах» пользователь недр имеет право ограничить застройку площадей залегания полезных ископаемых в границах принадлежащего ему горного отвода. Согласно статье 25 этого закона застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается на основании разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат на рекультивацию территории и демонтаж возведенных объектов.

Таким образом, желательно получить и информацию о наличии или отсутствии под участком предстоящей застройки месторождений полезных ископаемых, даже если участок предстоящей застройки находится на территории населенного пункта. Например, под поселком Ширинский в Новомосковском районе Тульской области залегает месторождение гипса, право эксплуатации которого предоставлено одной коммерческой организации для добычи гипса, которая как недропользователь может ограничить возможность строительства.

Отметим, что вопросы в сфере недропользования не относятся к компетенции

органов местного самоуправления. Заключение о наличии или отсутствии недр в месте предполагаемого строительства, как и сведения о необходимости получения разрешения на застройку мест залегания недр, в случае если участок предстоящей застройки попадает на месторождение, выдаются соответствующими департаментами по недропользованию («Дальнедра», «Центрнедра» и т. д.) или их территориальными отделами, контакты которых указаны на официальном сайте Федерального агентства по недропользованию.

Выбранное место для строительства и намеченный к постройке объект должны отвечать и требованиям авиационной безопасности.

Согласно пункту 2.3 приказа Министерства промышленности и торговли Российской Федерации «Об утверждении нормативных методических документов, регулирующих функционирование и эксплуатацию аэродромов экспериментальной авиации» в пределах приаэродромной территории аэродрома проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов должны проводиться по согласованию с собственником аэродрома.

Относительно дачного и индивидуального жилищного строительства можно отметить, что согласованию подлежит размещение любых объектов в границах полос воздушных подходов к аэродрому, а также вне границ этих полос в радиусе 10 километров от контрольной точки аэродрома, а линий связи и электропередачи – независимо от места их размещения.

Также в полосах воздушных подходов на удалении менее 30 километров, а вне полос воздушных подходов – менее 15 километров от контрольной точки аэродрома запрещается размещать места выбросов пищевых отходов, осуществлять строительство животноводческих ферм, скотобоен и других объектов, способствующих привлечению

и массовому скоплению птиц. Последнее, скорее, относится к лицам, планирующим строительство зданий и сооружений для ведения крестьянско-фермерской деятельности.

Согласно пункту 8.23 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» такие же согласования мест размещения объектов требуются от Штаба округа и Штаба объединения ВВС, на территории и в зоне ответственности которых предполагается строительство. Лица, допустившие нарушение предусмотренного федеральными правилами порядка размещения сооружений, обязаны по требованию старшего авиационного начальника аэродрома, а также командующего объединением ВВС и ПВО произвести в установленный ими срок за свой счет снос, перенос или необходимые изменения сооружений.

Необходимость получения сведений о строящихся объектах или земельных участках, которые планируется приобрести для строительства, расположенных недалеко от аэродромов, не является преувеличением. Возникают действительно серьезные проблемы. Например, неконтролируемая жилая застройка на приаэродромной территории уже привела к прекращению деятельности аэропорта «Быково» в Московской области, свалка мусора рядом с третьей взлетно-посадочной полосой в аэропорту «Шереметьево» привлекает огромное количество птиц, которые могут попасть в турбину самолета, что может привести к отказу двигателя. Не менее серьезная ситуация с жилыми домами, построенными в приаэродромной зоне аэропорта «Внуково» (см. [7]). С нарушением норм, обеспечивающих безопасность полетов, велось строительство в приаэродромной территории аэропорта «Домодедово». В Иркутске и Екатеринбурге аэропорты располагаются вообще в черте города.

Министерством транспорта Российской Федерации подготовлен законопроект о сносе в пределах приаэродромных территорий построек, нарушающих безопасность полетов воздушных судов. Причем выплата компенсаций этим законопроектом в существующей редакции не предусмотрена (см. [8])¹.

Чтобы оградить себя от возможных негативных последствий, целесообразно получить справку о том, что намечающееся строительство не попадает в зону действия аэродромов. Такие справки обычно выдаются органами Федерального агентства воздушного транспорта. Если же объект или земельный участок попадает в приаэродромную зону какого-либо аэродрома, то желательно получить согласование с владельцем этого аэродрома либо принять решение об отказе от строительства или приобретения земельного участка.

Проблемой является и наличие магистральных трубопроводов (нефтепроводов или газопроводов), проходящих неподалеку от места, выбранного для строительства.

Как при строительстве новых магистральных трубопроводов, так и при размещении объектов, которые регламентированы СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы», должны быть учтены необходимые расстояния. Например, согласно таблице 4 СП 36.13330.2012 между магистральным газопроводом условным диаметром 1 200–1 400 миллиметров с рабочим давлением 1,2–10 МПа и границами населенных пунктов, коллективных садов, дачных поселков; отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, карьеров, гаражей и открытых стоянок для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей свыше 20; отдельно стоящих зданий с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т. д.); жилых зданий высотой 3 этажа и более; железнодорожных станций,

¹ Законопроект не был поддержан Министерством экономического развития Российской Федерации как недостаточно проработанный.

аэропортов, морских и речных портов и пристаней, гидроэлектростанций, гидротехнических сооружений морского и речного транспорта I–IV классов; очистных сооружений и насосных станций, не относящиеся к магистральному трубопроводу; мостов железных дорог общей сети и автомобильных дорог I и II категорий с пролетом более 20 метров (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); складов легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения более 1 000 метров; автозаправочных станций; мачт и сооружений многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, мачт и сооружений многоканальной радиорелейной линии связи, телевизионных башен должно быть не менее 350 метров с обеих сторон газопровода от оси. Таким образом, вокруг газопровода получается семисотметровая полоса, в границах которой возможность строительства значительно ограничена.

Приведем примеры.

В Пермском крае ООО «Газпром трансгаз Чайковский» пытается через суд добиться сноса двухэтажного жилого дома, расположенного слишком близко от магистрального газопровода. Дом был построен в 2012 году на основании соглашения с местной администрацией о комплексном освоении земельных участков для постройки жилого микрорайона. Газопроводы были проложены раньше (в 1998 и 2004 годах). Владельцем дома сообщалось, что он не знал о том, что зона является охранной, так как ее границы не были поставлены на кадастровый учет, но ООО «Газпром трансгаз Чайковский» настаивает на том, что газопроводы были нанесены на карту района и в паспорт безопасности территории. Владелец дома, действуя добросовестно и разумно, мог бы узнать об ограниченном использовании участка, например осмотрев его на местности или подав запрос в местные органы власти. Строительство в охранной зоне угрожает жизни и здоровью

населения и препятствует эксплуатации газопровода, отмечает общество и ссылается на Закон о газоснабжении, по которому здания, построенные ближе допустимого минимального расстояния, подлежат сносу за счет средств юридических или физических лиц, нарушивших правило (см. [10]).

В ходе эксплуатации газопровода и производственного контроля ООО «Газпром трансгаз Нижний Новгород» было выявлено, что в зоне минимальных расстояний от оси газопровода располагается объект недвижимости – земельный участок, на котором располагаются садовый дом, сарай и ограждение. Решением Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 17 марта 2015 года по делу № 33-16094/2015 по иску ООО «Газпром трансгаз Нижний Новгород» постройки признаны самовольными и подлежат сносу. Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда рассмотрела в судебном заседании от 29 июля 2015 года апелляционную жалобу собственника земельного участка, на котором находились строения, признанные самовольной постройкой, и оставила решение Сергиево-Посадского городского суда без изменений.

Таких примеров можно привести великое множество. Чтобы избежать подобных неприятностей, желательно проявить настойчивость и узнать о наличии или отсутствии магистральных трубопроводов в районе планируемого строительства.

Также к территориям с особым режимом использования относятся особо охраняемые природные территории. Категории особо охраняемых природных территорий, особенности их создания, развития и защиты регламентируются Федеральным законом от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации обязательно проведение государственной экологической экспертизы проектной до-

кументации объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий.

Статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что основным и единственным документом, который дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, является разрешение на строительство.

Согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2008 года № 2055-р разрешение на строительство объектов капитального строительства, строительство, реконструкцию которых планируется осуществлять в границах особо охраняемых природных территорий федерального значения, выдается Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации.

Выдача разрешения на строительство в случае осуществления строительства, реконструкции объекта капитального строительства, строительство, реконструкцию которого планируется осуществлять в границах особо охраняемой природной территории регионального значения, регламентируется региональными законами. Например, приказом Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Коми от 18 апреля 2016 года № 386 утвержден «Регламент предоставления государственной услуги по выдаче разрешения на строительство в случае осуществления строительства реконструкции объекта капитального строительства, строительство, реконструкцию которого планируется осуществлять в границах особо охраняемой природной территории регионального значения».

Наглядным примером необходимости получения разрешения на строительство в границах особо охраняемых природных территорий в установленном законом порядке и последствий отсутствия такого разрешения является случай с обращением

в суд ФГУ «НП «Смоленское Поозерье» о сносе незаконно возведенного бревенчатого строения на капитальном фундаменте на земельном участке, расположенном в границах территории ФГУ «НП «Смоленское Поозерье». Решением Демидовского районного суда Смоленской области от 1 сентября 2011 года иск удовлетворен. Суд обязал владельца земельного участка в течение десяти дней со дня вступления решения суда в законную силу снести незаконно возведенное бревенчатое строение на капитальном фундаменте. Для защиты от сноса строения владелец подал обращение в Демидовский районный суд Смоленской области об исключении из границ национального парка «Смоленское Поозерье» своего земельного участка. В обоснование своих исковых требований истец указал, что является собственником земельного участка. При приобретении указанного земельного участка никаких ограничений не накладывалось и распоряжение участком по своему усмотрению, включая строительство жилого дома, никем не обременялось. Однако Демидовским районным судом по этому делу (от 15 апреля 2016 года № 2-75/2016) было принято решение об отказе владельцу строения в исключении его земельного участка из территории национального парка.

Также новое строительство может быть запрещено на территориях, занятых памятниками истории и культуры. Согласно статье 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспече-

ния сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия. В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Статьями 7.14 и 7.15 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусматриваются штрафы за проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ без разрешения государственного органа охраны объектов культурного наследия и уничтожение или повреждение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в том числе выявленных объектов культурного наследия.

Статьей 243 Уголовного кодекса Российской Федерации за уничтожение или повреждение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия, природных комплексов, объектов, взятых под охрану государства, или куль-

турных ценностей предусматриваются более серьезные санкции.

Чтобы избежать указанных нарушений, целесообразно уточнить, не попадают ли намечающееся строительство или приобретаемый земельный участок на территорию, занятую памятниками культуры (археологии или истории), желательно получить справку об отсутствии таковых в соответствующей инстанции. Например, в Тульской области за охрану памятников культуры отвечает Инспекция Тульской области по государственной охране памятников культурного наследия (в субъектах названия такого органа могут различаться).

Особый режим использования территории устанавливается и в границах зон экологического бедствия и зон подтопления.

В соответствии со статьей 57 Федерального закона от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» порядок объявления и установления режима зон экологического бедствия устанавливается законодательством о зонах экологического бедствия. Защита окружающей среды в зонах чрезвычайных ситуаций устанавливается Федеральным законом от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Порядок объявления территории зоной чрезвычайной экологической ситуации и порядок снятия статуса такой зоны регламентирован приказом Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 6 февраля 1995 года № 45 «Об утверждении «Временного порядка объявления территории зоной чрезвычайной экологической ситуации».

Зоны подтопления устанавливаются постановлением Правительства Российской Федерации от 18 апреля 2014 года № 360

«Об определении границ зон затопления, подтопления».

Что касается территорий традиционно природопользования коренных малочисленных народов, то в Российской Федерации установлены правовые гарантии самобытного социально-экономического и культурного развития коренных малочисленных народов, защиты их исконной среды обитания, традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Согласно Федеральному закону от 30 апреля 1999 года № 82-ФЗ «О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации» исконная среда обитания малочисленных народов – исторически сложившийся ареал, в пределах которого малочисленные народы осуществляют культурную и бытовую жизнедеятельность и который влияет на их самоидентификацию, образ жизни.

Единый перечень коренных малочисленных народов Российской Федерации утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 24 марта 2000 года № 255 «О Едином перечне коренных малочисленных народов Российской Федерации».

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации при предоставлении земельных участков в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации для целей, не связанных с их традиционной хозяйственной деятельностью и традиционными промыслами, могут проводиться сходы, референдумы граждан по вопросам предоставления земельных участков для строительства объектов, размещение которых затрагивает законные интересы указанных народов. Предоставление земельных участков осуществляется с учетом результатов проведения таких сходов или референдумов.

На всякий случай желательно уточнить, не попадает ли намечающееся строительство на территорию традиционного приро-

дользования коренных малочисленных народов и не требуется ли проведение схода или референдума. Такие данные можно получить в администрации соответствующего муниципального образования.

В заключение рассмотрим такой спорный вопрос, как необходимость получения разрешения на вырубку деревьев на земельном участке, предназначенном для хозяйственного освоения.

Согласно статье 8.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях незаконная рубка, повреждение лесных насаждений или самовольное выкапывание в лесах деревьев, кустарников, лиан влечет наложение штрафа.

Статьей 260 Уголовного кодекса Российской Федерации предусмотрены более серьезные наказания за незаконную рубку, а равно за повреждение до степени прекращения роста лесных насаждений или не отнесенных к лесным насаждениям деревьев, кустарников, лиан, если эти деяния совершены в значительном размере.

Согласно пункту 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 18 октября 2012 года № 21 рубка деревьев не считается незаконной, если она производится на землях сельскохозяйственного назначения, на приусадебных участках, на земельных участках, предоставленных для индивидуального, жилищного, гаражного строительства, ведения подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества.

Однако на территориях муниципальных образований действуют локальные нормативные акты, которые предписывают необходимость получения такого разрешения.

Например, в соответствии с пунктом 2 статьи 8 Закона Санкт-Петербурга от 21 мая 2004 года № 254-38 «Об охране зеленых насаждений» вырубка деревьев и кустарников без выданного специально уполномоченным правительством Санкт-Петербурга исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга порубочного билета влечет наложение административного

штрафа на физических лиц в размере от 10 до 15 минимальных размеров оплаты труда (далее – МРОТ); на должностных лиц – в размере от 20 до 30 МРОТ; на юридических лиц – от 200 до 300 МРОТ.

Нарушение установленного порядка учета зеленых насаждений влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 5 до 30 МРОТ; на юридических лиц – от 50 до 300 МРОТ.

Согласно пункту 2.1 части 2 постановления Тонкинской поселковой администрации Тонкинского района Нижегородской области от 25 октября 2012 года № 260 «Об утверждении административного регламента «Выдача разрешений на вырубку деревьев и кустарников на территории р.п. Тонкино Нижегородской области» наименование услуги звучит как «Выдача разрешений на вырубку деревьев и кустарников на территории р.п. Тонкино Нижегородской области». Также в этом документе указываются сроки, результаты предоставления муниципальной услуги и перечень документов, которые необходимо предоставить для получения разрешения на вырубку.

В приведенных в качестве примера нормативных правовых актах не уточняется, должно ли разрешение быть выдано на вырубку деревьев, находящихся на муниципальных землях, или такое разрешение выдается на осуществление любой вырубки.

Так, решением от 11 ноября 2013 года Московский районный суд города Чебоксары Чувашской Республики удовлетворил иск муниципального бюджетного учреждения «Управление экологии города Чебоксары» к обществу с ограниченной ответственностью «СМУ-58» о взыскании ущерба за вырубку деревьев на территории застройки микрорайона без соответствующего разрешения. Представители истца пояснили, что рубка зеленых насаждений осуществлялась на земельных участках, находящихся в распоряжении муниципального образования города Чебоксары, однако независимо от права собственности на земельные участ-

ки вырубку должна производиться с обязательным получением ордера-разрешения до начала этих работ.

Приняв решение о необходимости вырубки деревьев на своем участке для постройки дома или другого сооружения, а тем более на участке, арендованном у администрации, лучше предварительно уточнить в органах местного самоуправления необходимость получения разрешения на рубку.

Из приведенных примеров видно, что ограничения, связанные с намечающимся строительством, могут быть установлены различными нормативными правовыми актами, полный перечень которых может быть неизвестен широкому кругу участников хозяйственной деятельности, в связи с чем сооружения признаются самовольными постройками из-за того, что своевременно не были получены необходимые согласования и разрешения.

Выходом из сложившейся ситуации могла бы стать разработка нормативного документа, содержащего полный перечень необходимых согласований и разрешений, которые должны быть получены для проектирования и строительства. При внесении изменений в те или иные нормативные акты автоматически должны вноситься изменения и в этот документ.

Примером может послужить Методика по организации и проведению сбора исходных данных для строительства и реконструкции объектов ОАО «Газпром», утвержденная заместителем председателя Правления ОАО «Газпром» В.А. Маркеловым в 2013 году. Этим документом установлен примерный список справок, технических условий и согласований, которые должны быть получены перед началом проектирования. Однако недочетом Методики является то, что она не обновляется каждый раз с изменением норм, касающихся возможности (или невозможности) строительства в интересующем месте.

Разработка и введение в законодательство единого нормативного документа, содержащего полный перечень исходных данных о территории намечающегося строительства, которые должны быть получены для проектирования и принятия решения о возможности размещения сооружений по выбранному варианту, позволит облегчить составление смет при выполнении работ по сбору исходных данных коммерческими организациями, свести к минимуму случаи, когда существующие объекты признаются самовольными постройками, уже на этапе намерений о приобретении участка оценить возможность его освоения в соответствии с имеющимися планами.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
2. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий сооружений и иных объектов» : постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74.
3. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» : постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года № 10.
4. О недрах : Закон Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1.
5. Об утверждении нормативных методических документов, регулирующих функционирование и эксплуатацию аэродромов экспериментальной авиации : приказ Министерства промышленности и торговли Российской Федерации от 30 декабря 2009 года № 1215.
6. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* с поправкой) : приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 28 декабря 2010 года № 820.
7. Минтранс предлагает сносить постройки вблизи аэродромов // Известия. URL: <http://izvestia.ru/news/612130#>
8. Минтранс предложил снести дома в Домодедово. Домодедовод – все о Домодедово. URL: <http://domodedovod.ru/domodedovo/mintrans-predlozhit-snesti-doma-v-domodedovo/>
9. СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы» (актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*) : приказ Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 25 декабря 2012 года № 108/ГС.
10. Новые экономические споры ВС // Решат судьбу здания в охранной зоне газопровода. URL: https://zakon.ru/discussion/2016/08/19/novye_ekonomicheskie_sporry_vs__reshat_sudbu_zdaniya_v_ohrannoj_zone_gazoprovoda
11. Об особо охраняемых природных территориях : Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ.
12. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.
13. Об утверждении перечня особо охраняемых природных территорий федерального значения, находящихся в ведении Минприроды России : распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2008 года № 2055-р.
14. Об утверждении Регламента предоставления государственной услуги по выдаче разрешения на строительство в случае осуществления строительства реконструкции объекта капитального строительства, строительство, реконструкцию которого планируется осуществлять в границах особо охраняемой природной территории регионального значения : приказ Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Коми от 18 апреля 2016 года № 386.
15. Решение Демидовского районного

суда по делу № 2-75/2016 от 15 апреля 2016 года.

16. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации : Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ.

17. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях : Федеральный закон от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ.

18. Уголовный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 13 июня 1996 года № 63-ФЗ.

19. Об охране окружающей среды : Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ.

20. О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера : Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ.

21. Об утверждении «Временного порядка объявления территории зоной чрезвычайной экологической ситуации» : приказ Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 6 февраля 1995 года № 45.

22. Об определении границ зон затопления, подтопления : постановление Правительства Российской Федерации от 18 апреля 2014 года № 360.

23. О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации :

Федеральный закон от 30 апреля 1999 года № 82-ФЗ.

24. О Едином перечне коренных малочисленных народов Российской Федерации : постановление Правительства Российской Федерации от 24 марта 2000 года № 255.

25. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.

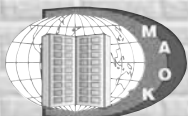
26. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 18 октября 2012 года № 21.

27. Об охране зеленых насаждений : Закон Санкт-Петербурга от 21 мая 2004 года № 254-38.

28. Об утверждении административного регламента «Выдача разрешений на вырубку деревьев и кустарников на территории р.п. Тонкино Нижегородской области» : постановление Тонкинской поселковой администрации Тонкинского района Нижегородской области от 25 октября 2012 года № 260.

29. Решение Московского районного суда города Чебоксары Чувашской Республики от 11 ноября 2013 года по делу № 33-336/2014.

30. Методика по организации и проведению сбора исходных данных для строительства и реконструкции объектов ОАО «Газпром» : утверждена 2 июля 2013 года.



МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

предлагает квалифицированные услуги по оценке следующих объектов:

- предприятий, бизнеса;
- пакетов акций, облигаций;
- активов предприятий, созданных на основе франчайзинга;
- инвестиционных проектов;
- дебиторской задолженности;
- недвижимого имущества (незавершенных строительных объектов, земельных участков и т.д.);
- машин, оборудования и транспортных средств;
- интеллектуальной собственности (патентов, товарных знаков и т.д.);
- ювелирных изделий и драгоценных камней, антиквариата

Звоните сегодня – **(499) 230-01-31, -02-06**

Мы ждем Вас – 115184, г. Москва, переулок Климентовский, дом 1, стр. 1
e-mail ocenka@maok.ru наш сайт www.maok.ru

Информационно-коммуникационные модели управления инвестиционной деятельностью инновационно ориентированной промышленной кластерной структуры

И.В. Баранова

доцент кафедры управления и информатики в технических системах, заведующая лабораторией новых высоких технологий ФГБОУ ВО «Московский государственный технологический университет «СТАНКИН», кандидат экономических наук (г. Москва)

С.В. Майоров

Председатель правления Машиностроительного кластера Республики Татарстан, доктор делового администрирования (Республика Татарстан, г. Набережные Челны)

Ирина Вячеславовна Баранова, baranowa@icloud.com

В современных условиях кластерные структуры являются именно той моделью организации предпринимательской деятельности, которая способна обеспечить кардинальное повышение конкурентоспособности российской макроэкономической системы. Это достигается путем активизации инвестиционной деятельности участников кластера. Подобная деятельность предполагает разработку инвестиционных программ, в рамках которых кластерная структура реализует инвестиционные проекты, часто имеющие инновационную направленность. В связи с этим в современных условиях приоритетным направлением кластерной политики государства становится формирование инновационно ориентированных кластеров, осуществляющих проектную деятельность в производственной сфере. Одним из таких кластеров является Камский инновационно-производственный кластер «ИнноКам», созданный в рамках реализации федеральной программы «Развитие инновационных кластеров – лидеров инвестиционной привлекательности мирового уровня» (см. [10, 11]). В рамках сформированной концепции стратегических инициатив, направленных на достижение

глобального лидерства, «ИнноКам» реализует такие капиталоемкие проекты инновационной направленности, как создание инжиниринговых центров в области разработки гибких производственных систем механообработки, создания промышленных лазерных технологий, проектирования роботизированных комплексов нового поколения для ПАО «КАМАЗ» и т. д. (см. [11]).

Внешней средой проектной деятельности инновационно ориентированных кластерных структур является среда открытых инноваций, характеризующаяся высоким уровнем неопределенности (см. [9]). Для снижения этой неопределенности участники кластера используют такой организационный инструмент, как форсайт (см. [8]), который отражает процессы непрерывного взаимодействия участников кластера с различными категориями стейкхолдеров, выступающих в виде экспертного сообщества, участвующего в формировании широкого спектра управленческих решений:

- выбор направлений развития кластера, включая формирование стратегической линии инвестирования;
- предварительный отбор ключевых инвестиционных направлений на основе

прогнозной оценки их эффективности.

Далее информация о выбранных направлениях детализируется, то есть выполняется описание каждого направления в финансово-экономических терминах. Для этого используются инструменты бизнес-планирования, на основе которых происходит формирование совокупности потенциально допустимых к реализации проектов. Затем осуществляется выбор проектов, имеющих наиболее высокий потенциал эффективности, и происходит практическая реализация этих проектов в режиме мониторинга.

Поскольку описанный процесс достаточно трудоемкий и характеризуется высоким уровнем неопределенности получения положительных конечных результатов, в современных условиях при подготовке и принятии инвестиционных решений широко используются экономико-математическое моделирование, компьютерные технологии и информационные системы (см. [1, 5, 6]). В связи с этим актуальной становится задача разработки и внедрения в практику деятельности кластерных структур экспертных систем и систем поддержки принятия решений (см. [1]). Особую значимость решение подобной задачи приобретает для инновационно ориентированных кластерных структур, деятельность которых связана с высоким уровнем риска и неопределенностью получения положительных конечных результатов (см. [8]).

Совокупность перечисленных элементов образует информационно-телекоммуникационную инфраструктуру инновационно ориентированного кластера. Базовыми элементами этой инфраструктуры являются операционные системы, средства виртуализации, системы управления базами данных (или хранилища данных), обеспечивающие хранение в виде совокупности данных необходимой информации, телекоммуникационное оборудование. В условиях высокого уровня неопределенности внешней среды подобная инфраструкту-

ра становится одним из ключевых условий эффективной поддержки всех стадий и этапов жизненного цикла реализуемых кластерной структурой инвестиционных проектов.

Тенденции развития современных информационных технологий характеризуются постоянным возрастанием сложности используемых информационных систем, поэтому в практике инвестиционной деятельности достаточно широко стали применяться программно-технологические средства специального класса, так называемые CASE-средства (CASE – Computer Aided Software Engineering) (см. [6]). С помощью подобных средств инновационно ориентированная кластерная структура может эффективно реализовать CASE-технологии, то есть программные технологии, поддерживающие процессы создания единого информационного пространства кластера. В рамках подобной среды кластерная структура наилучшим образом реализует бизнес-процессы сопровождения информационных систем, например, реализуя клиент-серверные технологии. В этом случае инновационно ориентированная кластерная структура использует сетевую модель организации единого информационного пространства. В такой модели элементы сети, являясь составляющими информационной подсистемы, управляются как единое целое.

При помощи CASE-технологий выполняются такие процессы, как анализ существующей информационной среды и формулировка требований к единому информационному пространству инновационно ориентированной кластерной структуры, проектирование прикладного программного обеспечения (например совокупности распределенных приложений) и баз данных, генерация кода, тестирование, документирование, обеспечение качества, конфигурационное управление высокоавтоматизированными производственными системами и управление конкретными инновационными проектами, а также другие бизнес-

процессы. Таким образом, CASE-средства вместе с системным программным обеспечением и техническими средствами образуют информационно-телекоммуникационную инфраструктуру инновационно ориентированного кластера.

На рисунке 1 представлена информационно-коммуникационная модель процесса принятия инвестиционного решения инновационно-ориентированной промышленной кластерной структурой. Эта модель ориентирована на применение CASE-технологий и предполагает использование средств BP win. Подобные средства дают возможность совместить в одной модели средства моделирования функций – IDEF0¹, потоков данных (DFD)² и потоков работ (IDEF3)³. На рисунке в прямоугольниках указаны работы, привязанные к конкретным функциям проектного управления, которые реализуются инновационно ориентированной кластерной структурой в рамках жизненного цикла проекта. Стрелки на рисунке обозначают потоки информации (данных), формирующейся в процессе управления проектом.

Представленная на рисунке 1 информационно-коммуникационная модель является моделью кибернетической системы управления, отражающей процесс управления инвестиционной деятельностью инновационно ориентированной промышленной кластерной структуры. Эта система предусматривает обратную связь, которая, учитывая результаты мониторинга, позволяет корректировать направления повышения эффективности кластера.

Реализация принятых инвестиционных решений предполагает использование инновационно ориентированной кластерной структурой конкретных процедур, например

формирование механизма ресурсного обеспечения проекта, включая привлечение совокупности финансовых инструментов рынка капитала, заключение лицензионных соглашений, обеспечивающих доступ к результатам интеллектуальной деятельности других участников рынка, и т. д. Вся совокупность процедур реализуется в рамках системы управления инвестициями, информационная модель которой представлена на рисунке 2.

Финансовая деятельность предполагает привлечение инновационно ориентированной кластерной структурой капитала. Источниками привлечения капитала могут выступать как различные инструменты рынка капитала, так и различные формы финансовой поддержки рассматриваемой структуры.

Инвестиционная деятельность охватывает вложение капитала по таким направлениям деятельности инновационно ориентированной кластерной структуры, как:

- выполнение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ (далее – НИОКР) в инновационной сфере;
- создание единого информационного пространства;
- формирование высокоавтоматизированных организационно-производственных структур;
- привлечение и реализация объектов интеллектуальной собственности;
- разработка систем интеллектуальной логистики и т. д.

Текущая деятельность рассматриваемой кластерной структуры включает производство и реализацию продуктовых инноваций, обеспечение производственных процессов различными видами ресурсов и т. д.

¹ IDEF0 (Function Modeling) – методология функционального моделирования, предназначенная для формализации и описания бизнес-процессов.

² DFD (Data Flow Diagrams) – методология функционального моделирования, предназначенная для составления диаграмм потоков данных.

³ IDEF3 (Work Flow Modeling) – методология функционального моделирования, предназначенная для описания потоков работ, дополняющая традиционное моделирование с использованием стандарта методологии IDEF0.

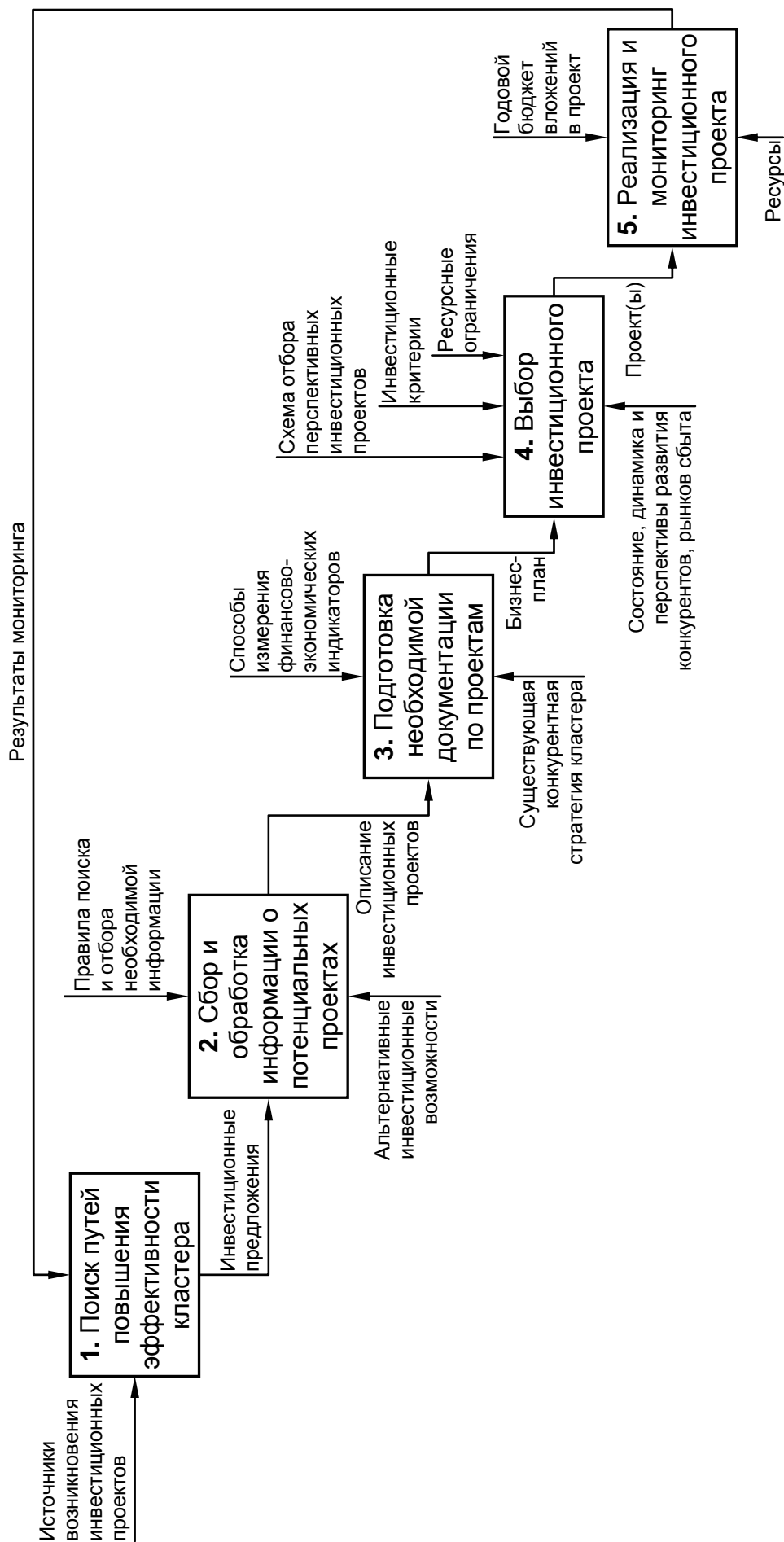
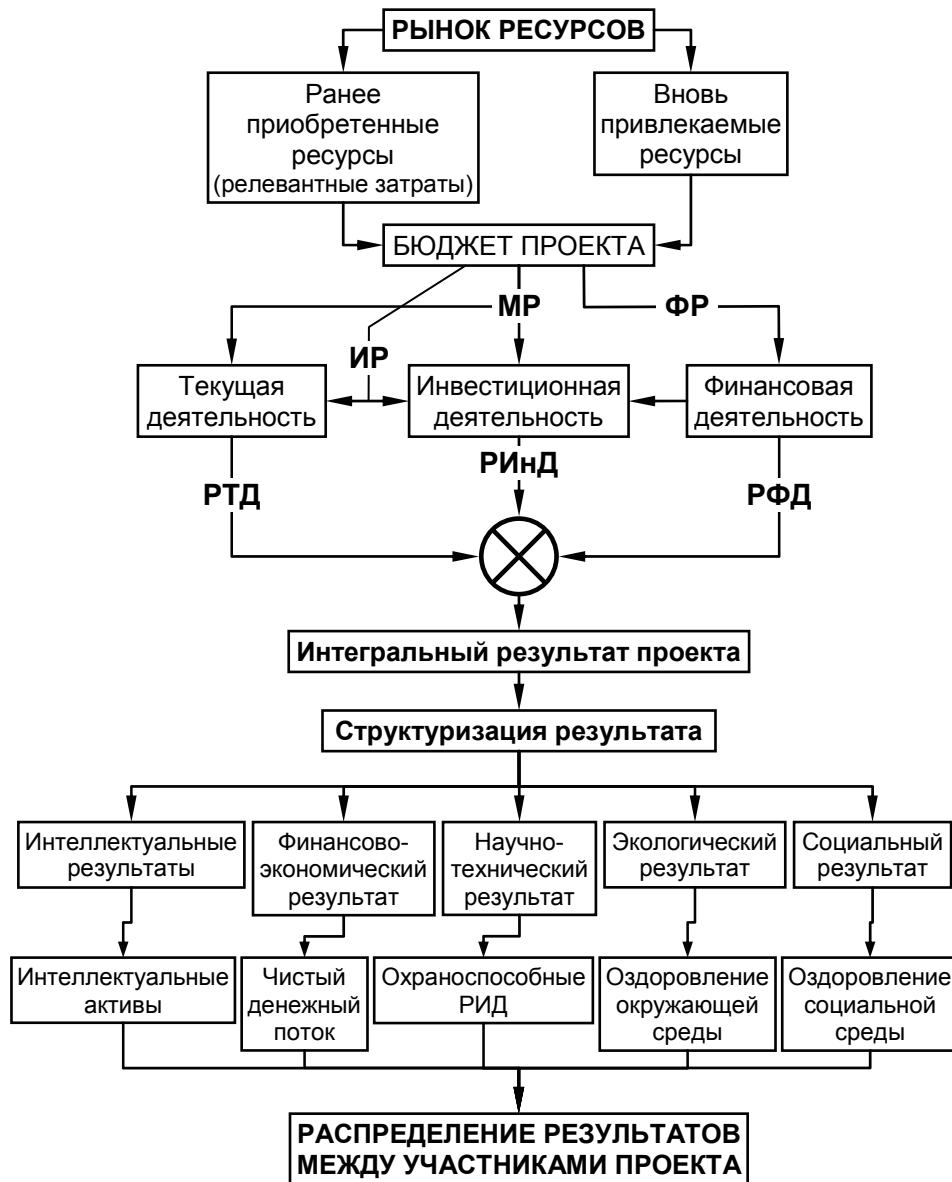


Рис. 1. Информационно-коммуникационная модель процесса принятия инвестиционного решения



Примечание.

На рисунке использованы следующие обозначения: ФР – финансовые ресурсы, МР – материальные ресурсы, ИР – интеллектуальные ресурсы, РФД – результат финансовой деятельности, РИНД – результат инвестиционной деятельности, РТД – результат текущей деятельности, РИД – результат интеллектуальной деятельности, «⊗» – суммирование результатов финансовой, инвестиционной и текущей видов деятельности, следствием чего выступает формирование интегрального результата (интегрального чистого денежного потока) инновационно ориентированной кластерной структуры.

Рис. 2. Информационно-коммуникационная схема системы управления инвестициями

Стоимостная оценка результата каждого из перечисленных видов деятельности представляет собой чистый денежный поток от соответствующего вида деятельности инновационно ориентированной кластерной структуры.

Входом системы являются ресурсы (финансовые, материальные и интеллектуальные), вовлекаемые инновационно ориентированной кластерной структурой в сферу проектного управления.

Прогнозная оценка стоимости этих ресурсов, используемых на интервале жизненного цикла проекта, представляет собой бюджет проекта. При формировании бюджета необходимо учитывать следующее:

1) стоимость вновь привлекаемых ресурсов;

2) стоимость ресурсов, приобретенных до начала принятия решения о разработке проекта, но использующихся в процессе выполнения проекта.

Вторая составляющая представляет собой так называемые релевантные затраты, формирующиеся в сфере ресурсного обеспечения проектной деятельности кластерной структуры.

В соответствии с принципами CASE-технологий, которые были положены нами в основу построения информационно-коммуникационной модели процесса принятия инвестиционного решения, система управления инвестициями должна строиться как многоконтурная система (подробнее см. [2]), охватывающая контуры управления финансовой, инвестиционной и текущей видами деятельности. Объектом управления в системе выступает конкретный проект, по результатам реализации которого можно судить об эффективности функционирования системы управления инвестициями. В этой системе интегральный результат формируется с учетом фактора синергии результатов, возникающих в перечисленных сферах деятельности. Интегральная величина результата измеряется с помощью таких динамических показателей, как чистый дисконтированный доход, внутренняя норма рентабельности и т. д.

Однако ориентация только на количественные показатели оценки не дает однозначного ответа на вопрос об эффективности проектной деятельности инновационно ориентированной кластерной структуры. На окончательное решение и, соответственно, величину управляющего воздействия в системе управления инвестициями влияет широкий спектр предпосылок, предположений, допущений и ограничений, формирующихся под влиянием внешней среды (см. [7]). Это касается следующих факторов:

- изменение государственной кластерной политики, включая изменения в сфере государственной поддержки инновационно ориентированных кластеров;

- состояние, динамика развития существующих рынков и перспектив развития «рынков будущего», которые будут ориентированы на качественно новые группы потребителей;
- вероятность появления на рынках новых конкурентов;
- стратегии поведения конкурентов, включая стратегии в сфере инновационной деятельности, и т. д.

Эти факторы существенным образом определяют поведение системы управления инвестициями, приводя к изменениям объемных и стоимостных характеристик результатов и затрат инновационно ориентированной кластерной структуры. Факторы внешней среды в значительной степени формируют механизмы ресурсного обеспечения такой структуры. В частности, для расширения доступности к финансовым ресурсам инновационно ориентированные кластерные структуры используют механизмы инвестиционной поддержки, которые оказываются таким структурам:

- в рамках федеральных инвестиционных программ с государственным участием;
- в рамках программ гарантирования займов (подобные программы реализуются Фондом поддержки малого и среднего предпринимательства, Российским агентством по страхованию экспортных кредитов и инвестиций (ЭКСПАР) и рядом других структур);
- в рамках субсидий по федеральной целевой программе «Исследования и разработки по приоритетным направлениям научно-технологического комплекса России на 2014–2020 годы»;
- в рамках прямых инвестиций, осуществляемых Российским фондом прямых инвестиций (РФПИ), ОАО «Роснано», Фондом инфраструктурных и образовательных программ (ФИОП) и рядом других структур.

Повысить качество используемых интеллектуальных ресурсов и привлечь новые ресурсы инновационно ориентированные

кластерные структуры могут, участвуя в федеральных целевых программах развития образования.

Используя для повышения устойчивости функционирования системы управления инвестициями перечисленные нами инструменты, инновационно ориентированная кластерная структура формирует в системе компенсирующие воздействия. Подобные воздействия могут предусматривать диверсификацию проектной деятельности кластерной структуры, переход на стратегию портфельного управления (подробнее см. [3]), резервирование материальных и финансовых ресурсов, изменение конкурентной стратегии, включая переход на альтернативные варианты инвестирования.

Возмущающие воздействия внешней среды генерируют фактор неопределенности в поведении системы управления инвестициями. Появление этого фактора обусловлено неполнотой или неточностью исходной информации о реализуемых проектах (см. [3, 7]).

Неопределенность характерна для ситуации, когда затруднена оценка вероятностей осуществления того или иного события. Если можно рассчитать вероятность этих событий, то в экономико-математических моделях, отражающих процессы функционирования системы управления инвестициями, используется такой параметр, как риск.

Фактор риска характерен для большинства внутренних и внешних переменных, формирующих как затратные, так и результирующие параметры функционирования системы управления инвестициями, поэтому при определении результата функционирования этой системы целесообразно включить риск в число факторов, определяющих эффективность проектной деятельности инновационно ориентированной кластерной структуры. В этом случае результат функционирования системы управления инвестициями должен оцениваться как ожидаемая ценность реализуемого проекта. Для этого рассчитываются ожида-

емые значения чистого дисконтированного дохода (Expected Net Present Value – *ENPV*) или внутренней нормы рентабельности (Expected Internal Rate of Return – *EIRR*). Далее выполняется оценка интегральных величин проектного риска. Для этого рассчитываются отклонения фактических показателей эффективности функционирования системы управления инвестициями от ожидаемых значений этих показателей. Затем устанавливается вероятность появления подобных отклонений.

Формируя систему управления инвестициями и анализируя процессы ее функционирования, целесообразно исследовать различные комбинации как управляющих и возмущающих воздействий на систему управления инвестициями, так и характеристик объекта управления (реализуемого проекта). Подобные комбинации характеризуют сценарии развития событий. Анализ сформированных сценариев позволяет учесть влияние факторов риска на результативность функционирования системы управления инновациями. Эти факторы можно сгруппировать по двум направлениям.

Первую группу образуют факторы, влияющие на конкретный объект управления (реализуемый кластерной структурой проект). Такие факторы независимы и приводят к появлению специфических рисков, которые могут быть снижены посредством создания и внедрения в систему проектного управления подсистемы риск-менеджмента, диверсификации объектов управления (реализуемых проектов), перехода к стратегии портфельного управления и т. д.

Эта категория рисков может возникнуть вследствие неправильного выбора стратегического направления инвестирования, невыполнения партнерами контрактных обязательств и т. д. В инновационно ориентированных кластерных структурах, реализующих проекты инновационной направленности, риски могут быть обусловлены как ненадлежащим обеспечением прав

интеллектуальной собственности, так и достаточными объемами ресурсов, вовлекаемых в сферу проектного управления.

В процессе функционирования системы управления инвестициями источник риска может быть связан с возникновением непредвиденных бюджетом проекта затрат или снижением результатов. Эти риски обусловлены следующим:

- невозможность покрытия дополнительных затрат на НИОКР вследствие отсутствия требуемых для этого объемов финансовых ресурсов;
- существенное увеличение длительности цикла освоения технологических решений проекта;
- колебание объемов выпуска продукции вследствие как недостаточной проработанности проектных решений, так и нестабильности ресурсного обеспечения.

Вторую группу составляют факторы, источником возникновения которых является внешняя среда. К числу этих факторов относятся уровень инфляции, стоимость финансовых, материальных и интеллектуальных ресурсов, финансово-экономические последствия от санкций, введенных в отношении России, и т. д. Подобные факторы формируют величину систематического риска. Этот вид риска зависит от макроэкономической ситуации и не может быть устранен с помощью реализации ранее упомянутых мероприятий.

При определении ожидаемых результатов функционирования системы управления инвестициями, например ожидаемого значения чистого дисконтированного дохода (*ENPV*), фактор риска учитывается различным образом. Один из способов учета базируется на методе многофакторного расчета нормы дисконта и связан с включением поправок на различные виды рисков в норму дисконта. При использовании этого метода интегральная величина поправки на риск выступает как сумма поправок, вызываемых действием различных факторов. Основным условием

использования этого метода является независимость факторов, так как сложение поправок по взаимозависимым факторам риска приведет к неопределенному увеличению нормы дисконта. В этом случае изменится и значение ожидаемых результатов функционирования системы управления инвестициями.

Особенно негативно это отразится на сценариях, при которых в процессе функционирования системы управления инвестициями объект управления генерирует как положительные, так и отрицательные потоки денежных средств. Тогда оценка результатов, основанная на использовании поправки к норме дисконта, одинаковой как для положительных, так и отрицательных элементов денежного потока, может привести к неоправданному завышению результатов функционирования системы управления инвестициями, поэтому для дисконтирования положительных и отрицательных денежных потоков целесообразно использовать различные значения нормы дисконта. На практике эти значения различаются величиной риска.

Иногда в различных сценариях появляется возможность прямой корректировки потоков денежных средств, генерируемых объектом управления. В такой ситуации учет риска будет более адекватен реальным условиям функционирования системы управления инвестициями. При использовании такого метода учета рисков вводить дополнительные поправки в норму дисконта не следует, так как это приведет к двойному учету рисков. Иногда за счет дополнительных затрат существует возможность уменьшить неопределенность будущих результатов функционирования системы управления инвестициями. Например, для проектов инновационной направленности подобные затраты могут быть обусловлены реализацией таких мероприятий, как детальные исследования рынка, пробные продажи продуктовых инноваций и т. д.

В совокупности сценариев функционирования системы управления инвестициями

Внешние и внутренние факторы, влияющие на разработку сценариев функционирования системы управления инвестициями кластерной структуры

Факторы внешней среды	Факторы внутренней среды
Индекс инфляции	Структура участников проекта
Стратегия поведения конкурентов	Средневзвешенное значение стоимости ресурсов
Возможность доступа кластерной структуры к финансовым инструментам рынка капитала и различным формам государственной поддержки	График инвестирования средств
Возможность доступа кластерной структуры к информационно-интеллектуальным ресурсам	График возмещения средств
Возможность доступа кластерной структуры к материальным ресурсам	Величина специфического риска
Величина систематического риска	Структура специфического риска
Структура систематического риска	Качество интеллектуальных ресурсов
Цена реализации результатов проекта (продукции, услуг, работ)	Структура интеллектуального капитала
Объем реализации результатов проекта (продукции, услуг, работ)	Структура жизненного цикла проекта

можно выделить основной (базисный) сценарий. При его разработке используются наиболее вероятные оценки величин воздействий на систему управления и функциональных параметров объекта управления (реализуемого проекта). Другие сценарии будут характеризовать отклонения показателей функционирования системы управления инвестициями от основного сценария. Разрабатывая сценарии, следует учитывать, что для каждого объекта управления (реализуемого проекта) существуют некоторые величины, которые инвариантны по отношению к сценарию.

В качестве переменных величин в разрабатываемых сценариях будут выступать факторы, характеризующие внешнюю и внутреннюю среду системы управления инвестициями, основные из которых приведены в таблице.

Развитие современных систем управления инвестициями характеризуется постоянным возрастанием их сложности вследствие усложнения либо самого объекта

управления, либо функциональных связей между его составляющими. Это может быть в случае когда управление осуществляется двумя или более взаимно дополняющими проектами (подробнее см. [4]). Реализация подобных проектов может обуславливать нелинейную динамику (рост или снижение) интегральных результатов функционирования системы управления инвестициями. Несовпадение интегрального результата при совместном управлении несколькими проектами с суммой результатов, когда управление этими проектами осуществляется отдельно, является следствием проявления синергического эффекта.

Положительная синергия увеличивает интегральный экономический эффект функционирования системы управления инвестициями. Для ситуации, когда синергический эффект принимает отрицательное значение, характерны либо рост инвестиционных и текущих затрат, либо снижение результатов функционирования системы управления инвестициями.

Таким образом, создание системы управления, учитывающей в процессе своего функционирования неопределенность внешней среды и возможность появления факторов риска, позволяет воздействовать на процессы формирования результативности и эффективности деятельности кластерной структуры. На практике это достигается посредством разработки совокупности мероприятий, реализация которых предоставляет возможность воздействовать на внешние и внутренние факторы, влияющие на результаты инвестиционной деятельности кластерной структуры. Для этого авторами настоящей статьи предлагается использовать сценарный метод, позволяющий в информационном поле кластерной структуры с помощью CASE-средств и CASE-технологий адекватно описывать различные поведения системы управления

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Баранов В. В., Баранова И. В. Система поддержки принятия решений, как инструмент формирования эффективной предпринимательской деятельности в сфере высоких технологий // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2016. № 10 (181).
2. Баранов В. В., Зайцев А. В., Соколов С. Н. Исследование систем управления. М. : Альпина Паблишер, 2013.
3. Илларионов А. В., Клименко Э. Ю. Портфель проектов: Инструмент стратегического управления предприятием. М. : Альпина Паблишер, 2013.
4. Королев А. Взаимодополняемые инвестиционные проекты: оценка синергетического эффекта // Проблемы теории и практики управления. 2011. № 10.
5. Орлова Л. Н. Информационно-инвестиционные аспекты управления конкурентоспособностью предприятия // Экономика, статистика и информатика. 2011. № 3.
6. Пестрецов С. И. CALS-технологии в машиностроении: Основы работы в CAD/CAE-системах. Тамбов : издательство ТГТУ, 2010.
7. Слушкина Ю. Управление инвестициями и разработка инвестиционных решений: системный подход // Проблемы теории и практики управления. 2009. № 12.
8. Тарасенко В. Территориальные кластеры: Семь инструментов управления. М. : Альпина Паблишер, 2015.
9. Чесбро Г. Открытые инновации. Создание прибыльных технологий / пер с англ. М. : Поколение, 2007.
10. О приоритетном проекте Минэкономразвития России «Развитие инновационных кластеров – лидеров инвестиционной привлекательности мирового уровня» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 27 июня 2016 года № 400.
11. О концепции создания территориально обособленного инновационно-производственного центра «ИнноКам». URL: <http://nangs.org/news/authorities/o-kontseptsii-sozdaniya-v-respublike-tatarstan-innovatsionno-proizvodstvennogo-tsentra-innokam>

Построение модели ценообразования на продукцию ОПК с применением математических методов

А.А. Бакулина

доцент Департамента корпоративных финансов и корпоративного управления, заместитель проректора по научной работе ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», доцент, доктор экономических наук (г. Москва)

П.П. Топчий

заместитель генерального директора по стратегическому развитию ООО «Центр оценки собственности «МОРФ», аспирант ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

Анна Александровна Бакулина, abakulina@fa.ru

В настоящее время активно формируется механизм ценообразования в оборонно-промышленном комплексе (далее – ОПК), создается и соответствующее нормативное правовое обеспечение. Нахождение консенсуса между исполнителями государственного оборонного заказа (далее – ГОЗ) и государственными заказчиками в отношении цен на вооружение, военную и специальную технику (далее – ВВСТ) является камнем преткновения в современной оборонной промышленности. Разрешить эту проблему можно посредством проведения грамотной политики федеральными органами исполнительной власти по вопросам ценообразования (см. [5, с. 2]), в которой должны быть учтены такой фактор, как «спрос и предложение», а также мнение научного сообщества, что позволит сформировать долгосрочно функционирующий механизм ценообразования.

Сегодня основной подход к ценообразованию – затратный, подразумевающий формирование расчетно-калькуляционных материалов в установленной форме, включающих данные о каждой отдельной статье затрат, а также расчет прибыли по известной формуле «20 + 1» (см. [4, с. 8]). Использование сравнительного подхода к ценообразованию сводится к применению стоимости более ранних поставок,

увеличенной на соответствующий индекс роста. Это обусловило активный поиск альтернативных способов ценообразования и контрактации по ГОЗ, например фондово-ресурсный механизм хозяйствования. Такие механизмы не могут быть внедрены ввиду отсутствия предпосылок для их применения, мотивации предприятий к вхождению в подобные системы хозяйствования, а также отсутствия макроэкономических предпосылок, которые при рецессивном характере экономики и сокращающихся объемах финансирования позволили бы направлять средства в столь непроработанные механизмы, ориентированные, скорее, на единичные проекты, нежели на системное применение.

С июля 2015 года функции правового регулирования цен в сфере ГОЗ приняла на себя Федеральная антимонопольная служба (далее – ФАС России), которая выразила свое видение изменений в ценообразовании в проекте Положения о государственном регулировании цен на продукцию, поставляемую по государственному оборонному заказу (далее – проект Положения о государственном регулировании цен), вынесенного на обсуждение на федеральном портале проектов нормативных правовых актов [3].

Новшеством, получившим широкий ре-

зонанс, является введение заморозки цен относительно «базовой» цены, рассчитанной затратным методом, которая индексируется в течение пяти лет, затем в течение двух лет цена продукции по ГОЗ не подлежит индексации. В течение последующих пяти лет цена вновь индексируется и два года не подлежит индексации.

Такая мера является первым шагом, уводящим от концепции «20 + 1», и в ближайшие 5 лет это может стать основой для формирования новых методов ценообразования, если будет собрано достаточно информации об экономии, полученной предприятиями при проведении мероприятий, обеспечивших такую экономию. Кроме того, аккумуляция такой информации может послужить причиной для обоснования направления части прибыли от поставки продукции на развитие производства и увеличения предельного размера рентабельности до 25 процентов.

Этот механизм был предусмотрен в постановлении Правительства Российской Федерации от 5 декабря 2013 года № 1119 «Об утверждении Положения о государственном регулировании цен на продукцию, поставляемую по государственному оборонному заказу» [2], однако был утерян в пришедшем ему на смену постановлении Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2017 года № 208 [1] и вновь нашел свое отражение в проекте Положения о государственном регулировании цен, что является положительной динамикой.

Для реализации указанного механизма необходимо формирование укрупненных перечней продукции, обладающих схожими тактико-техническими характеристиками (далее – ТТХ) и схожими технологическими процессами производства, с последующим установлением соотношений таких характеристик, выявлением возможностей экономии, а также определением методов достижения такой экономии. Это может быть реализовано посредством применения методов динамического программирования и корреляционно-регрессионного анализа.

Также отметим и такую положительную новацию, отраженную в проекте Положения о государственном регулировании цен, как пересмотр цены на продукцию. Предусмотрена возможность корректировки как текущей цены (при подаче уведомления в первом полугодии текущего календарного года), так и на последующие календарные годы (при подаче уведомления во втором полугодии текущего календарного года). Уведомление может быть принято в случае наличия описанных в проекте четырех факторов и при изменении себестоимости более чем на 5 процентов. К таким факторам относятся:

1) изменение требований заказчика (государственного заказчика – для головных исполнителей, предприятия-заказчика – для исполнителей внутри кооперации) к поставляемой продукции, повлекшее внесение изменений в конструкторскую и (или) техническую документацию на продукцию;

2) изменение ежегодного объема производства и реализации продукции и (или) выручки предприятия;

3) изменение курса рубля к иностранным валютам;

4) принятие новых федеральных законов и (или) иных нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления.

Это определенно шаг вперед в отношениях между исполнителями и заказчиками, так как предоставляет первоначальные гарантии разделения рисков по ГОЗ. На наш взгляд, дальнейшее развитие этого механизма может укрепить уверенность оборонных предприятий в системе ГОЗ и увеличить приток инвестиций в эту отрасль.

Важным моментом для дальнейшего совершенствования является увеличение количества факторов, которые могут быть приняты к рассмотрению в обоснование роста себестоимости более чем на 5 процентов. К таковым можно отнести:

- разницу между прогнозными и фактическими индексами-дефляторами;

- изменение условий хозяйствования внутри кооперации (банкротство, обособленное удорожание);
- изменение условий предоставления средств в рамках федеральных целевых программ.

Однако в условиях формирования «базовой» цены и возможности увеличения рентабельности необходимо рассмотреть возможность применения обратного механизма в условиях обоснованного снижения себестоимости более чем на 5 процентов и в результате направления средств на развитие производства.

С одной стороны, последующее развитие ценообразования на продукцию ОПК связано с формированием концепции ее жизненного цикла. Сегодня, при реализации ФАС России нового положения о государственном регулировании цен на продукцию, появляется все больше предпосылок для развития этой концепции.

Угруппированные перечни продукции на этапах своего жизненного цикла в сочетании с их ТТХ, а также с объемами и способами формирования экономии ложатся в основу статистической информации об этапах жизненного цикла отдельной однородной продукции.

Необходимым для формирования единой концепции жизненного цикла представляется формирование данных об изменении стоимости в результате перехода от научно-исследовательских к опытно-конструкторским работам, а от опытно-конструкторских работ к серийному производству. Анализу подлежат большие массивы расчетно-калькуляционных материалов по сформированным статистическим выборкам по репрезентативным годам с учетом причин изменения цен и их обоснованием. В условиях цифровизации промышленной экономики этот процесс представляется безальтернативным при необходимости обеспечения национальной обороны и будет считаться законченным при внедрении информационной системы по анализу продукции. Важно от-

метить, что сначала необходимо апробировать модель на устоявшейся продукции и только после этого – на новой и высокотехнологичной.

С другой стороны, развитие ценообразования не может получить новый виток только исходя из данных о затратах. Необходимо формирование альтернативных ориентиров – прежде всего определение спроса на продукцию со стороны государственного заказчика. Аналогично необходимо формирование статистического массива информации о закупках ВВСТ, дифференцированных по видам и по ТТХ внутри выборок, что потребует применения методов анализа больших данных, основными среди которых являются следующие:

- методы класса Data Mining – обучение ассоциативным правилам (association rule learning), классификация (методы категоризации новых данных на основе принципов, ранее примененных к уже наличествующим данным), кластерный анализ, регрессионный анализ;
- статистический анализ, например A/B-тестирование и анализ временных рядов;
- визуализация аналитических данных – представление информации в виде рисунков, диаграмм, с использованием интерактивных возможностей и анимации как для получения результатов, так и для использования в качестве исходных данных для дальнейшего анализа. Данные необходимо анализировать исключительно исходя из внутреннего спроса. Контракты на импорт следует анализировать только в случае их достоверной прогнозируемости. В результате такого анализа может быть получена величина стоимости, которую готов заплатить государственный заказчик на продукцию с определенными ТТХ.

Наконец, реализация концепции жизненного цикла с учетом выявленных на «спрос» и «предложение» цен позволит «зарабо-

тать» следующим наиболее значимым для системы ГОЗ инструментам:

1) разработка альтернативных способов контрактации, предусматривающих как корректировку фактических издержек, так и поощрительные вознаграждения исполнителям всей цепочки кооперации в пределах цены, определенной на основе спроса государственного заказчика;

2) возможность рассмотрения альтернативных способов производства продукции на каждом этапе жизненного цикла с использованием методов оптимального проектирования, что позволит предприятиям обоснованно направлять средства на развитие производств и оставаться конкурентоспособными;

3) формирование методических рекомендаций по оптимизации затрат на предприятиях ОПК с тем, чтобы по подобию бизнес-планов иметь возможность планировать среднесрочные и долгосрочные мероприятия, направленные на сокращение себестоимости за счет экономии средств.

В рамках научно-исследовательских работ Финансового университета при Пра-

вительстве Российской Федерации проводились и проводятся исследования механизмов ценообразования в привязке к механизмам оптимизации затрат на примере серийного производства отдельных видов продукции. В программах оптимизации затраты предприятий ОПК, направляемые на достижение экономии, разделяются следующим образом:

- затраты на мероприятия, «оптимизирующие процессы», – мероприятия, позволяющие более эффективно использовать существующие производственные фонды, человеческий капитал и другие средства производства;
- затраты на мероприятия, «совершенствующие производство», – мероприятия, подразумевающие замену, совершенствование и коренное улучшение производственных фондов, человеческого капитала и других средств производства.

Проиллюстрируем это на примере мероприятий по оптимизации трудозатрат (см. табл.).

Мероприятия по снижению трудоемкости производства¹

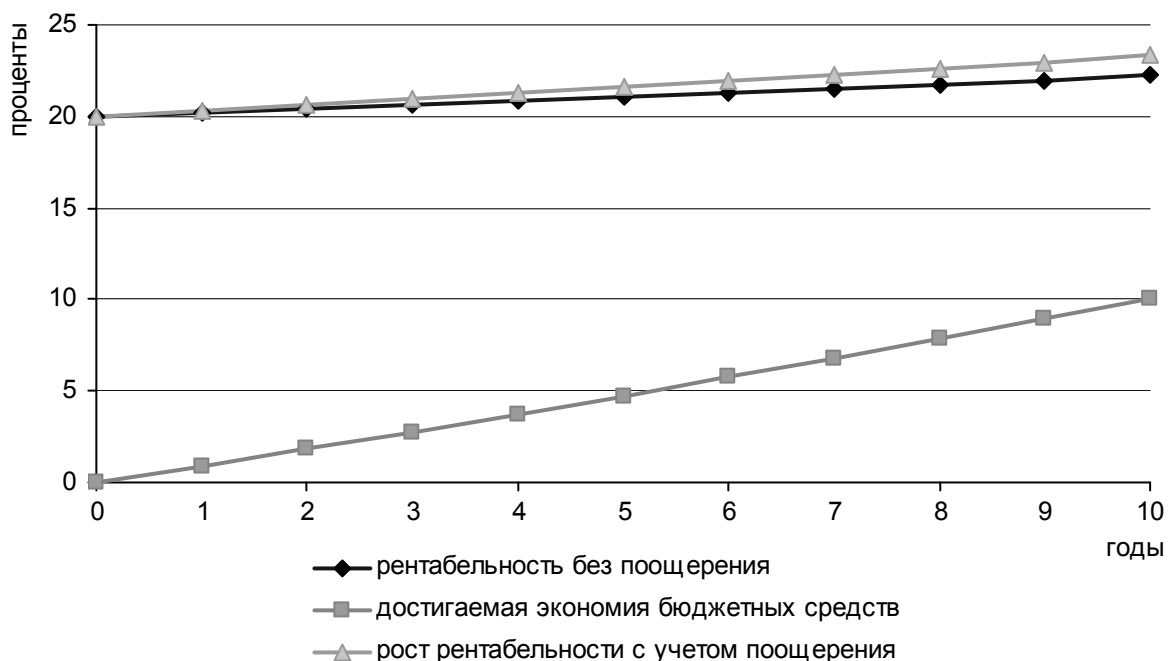
Вид процесса	Мероприятия, снижающие трудоемкость
Оптимизирующий	<p>Выравнивание производственного цикла посредством повышения ритмичности формирования ГОЗ и подписания государственных контрактов</p> <p>«Сквозное» проектирование изделий (в сочетании с автоматизацией производства)</p> <p>Унификация производственных процессов</p> <p>Нормирование трудозатрат</p> <p>Снижение количества брака и доработок (посредством повышения точности и детальности измерений на этапах контроля)</p>
Совершенствующий производство	<p>Автоматизация производственных процессов</p> <p>Унификация требований к изделиям и технологиям на уровне заказчика</p> <p>Стандартизация производственных процессов</p> <p>Инвестиции в повышение квалификации (образования) производственного персонала</p>

¹ Таблица составлена авторами настоящей статьи.

При этом такие планы развития могут ложиться в обоснование необходимости повышения рентабельности на 5 процентов (до 25 процентов), однако экономия не должна превышать 10 процентов в краткосрочной перспективе, в противном случае это может свидетельствовать о намеренном завышении себестоимости.

Авторами были проведены исследования альтернативных методов ценообразования, основанных на направлении экономии, полученной при выполнении ГОЗ, на развитие предприятия и осуществлении при этом

поощрительных выплат сотрудникам за эффективное использование данных средств для указанных целей. Исследования показали, что при реализации мероприятий по оптимизации трудозатрат может быть достигнута экономия бюджетных средств до 10 процентов и при поощрительных выплатах 0,5 процента от величины экономии обеспечивается рост рентабельности предприятия до 23,3 процента в течение 10 лет (см. рис.). Это существенный стимул к сокращению затрат и оптимизации процессов на производстве.



Изменение рентабельности предприятия в случае применения предлагаемого метода ценообразования по годам²

Таким образом, построение эффективной модели ценообразования на продукцию ОПК связано с существенными трудностями. Необходимо сформировать, проанализировать и спрогнозировать большие объемы информации в рамках доступных математических методов и дать оборонным предприятиям возможность стать генераторами процессных и продуктовых инноваций. В связи с этим принципиально важным является следующее:

- формирование математически обо-

снованных моделей жизненного цикла продукции ВВСТ, обеспечивающих прогнозирование и мониторинг развития продукции (на основе корреляционно-регрессионных зависимостей этапов жизненного цикла однородных изделий, программирования вариантов создания продукции);

- создание механизмов расчета и прогнозирования величины спроса (преимущественно внутреннего) на рассматриваемую продукцию;

² Расчеты для графика выполнены авторами настоящей статьи.

- разработка в рамках имеющихся данных о спросе и предложении новых видов контрактации, предусматривающих вознаграждение и возмещение издержек при заданных условиях (лучшие ТТХ, низкие цены);
- применение гибких подходов к производству продукции на жизненном цикле, а именно сценарных вариантов создания, предусматривающих в том числе меры поддержки рыночных механизмов наравне с развитием малого и среднего предпринимательства.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. О государственном регулировании цен на продукцию, поставляемую по государственному оборонному заказу, и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (вместе с «Положением о государственном регулировании цен на продукцию, поставляемую по государственному оборонному заказу») : постановление Правительства Российской Федерации от декабря 2017 года № 208.

2. Об утверждении Положения о государственном регулировании цен на продукцию, поставляемую по государственному оборонному заказу : постановление Правительства Российской Федерации от 5 декабря 2013 года № 1119 : в редакции от 4 сентября 2015 года.

3. Проект положения о государственном регулировании цен на продукцию, поставляемую по государственному оборонному заказу. URL: <http://regulation.gov.ru/projects#npa=64424>- Федеральный портал проектов нормативных правовых актов (дата обращения: 19 июня 2017 года).

4. Дадалко В. А., Алексеев А. А., Топчий П. П. Эффективность предприятий оборонно-промышленного комплекса и корпоративное строительство в России // Безопасность бизнеса. 2017. № 1.

5. Лавринов Г. А., Подольский А. Г. О государственном управлении ценообразованием на продукцию военного назначения // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 2014. № 44 (281).

* * *



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Сообщаем о выходе из печати второго сборника **«СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ 2017. ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА»** под редакцией Льва Абрамовича Лейфера (ООО «Информ-оценка», г. Нижний Новгород)

В Справочнике представлены текущие и прогнозныe характеристики рынка недвижимости, необходимые оценщикам для реализации методов доходного подхода при оценке объектов недвижимости (процент недозагрузки, расходы на содержание, текущая доходность, прогнозный рост и т. д.), приведены дополнительные справочные данные для определения стоимости объектов офисно-торгового назначения.

Особенностью издания является то, что в нем отдельно представлены коллективные экспертные оценки, отражающие мнения сотрудников банков Ассоциации российских банков и Ассоциации банков Северо-Запада.

Заявки на покупку Справочника вы можете скачать на сайте <http://inform-ocenka.ru>
Заполненные заявки (в формате MS Word) следует присылать по адресу inform@pcfko.ru
По вопросам приобретения Справочника – Фролова Наталья, тел. 8 920 056 23 36

Методические рекомендации по оценке земель, занятых пашней, для целей залога с применением доходного подхода *

Г.В. Горшенина

руководитель рабочей группы по разработке методических рекомендаций по оценке для целей залога земель под сельскохозяйственными угодьями Комитета по оценочной деятельности Ассоциации российских банков (г. Москва)

Галина Владиславовна Горшенина, gorshenina.galina@yandex.ru

Согласно данным государственной статистической отчетности по состоянию на 1 января 2016 года площадь земельного фонда Российской Федерации составила 1 712,5 миллиона гектаров без учета внутренних морских вод и территориального моря [1]. Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель представлена на диаграмме.

Таким образом, земли сельскохозяйственного назначения являются значимым активом Российской Федерации, который должен быть по достоинству оценен. Как же обстоят дела с оценкой этого актива?

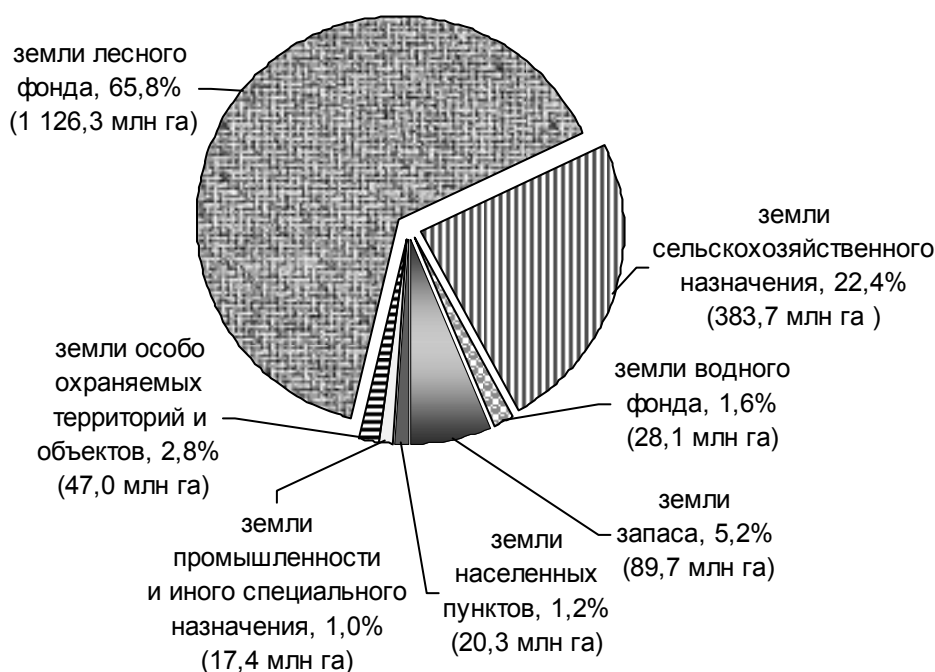
Несмотря на то, что, казалось бы, имеется законодательная база (см. [2–3]) и много литературы по оценке земель сельскохозяйственного назначения (например, [4–7]), вопрос их оценки по-прежнему остается сложным, спорным, и отсутствие единообразия мнений сказывается на полученных при оценке результатах (см. [8]).

Автором настоящей статьи был проведен анализ с целью установления зависимости между рыночной стоимостью земельного участка сельскохозяйственного назначения и его кадастровой стоимостью (подробнее см. [9]). В результате анализа отчетов об оценке земель, занятых сельскохозяйственными угодьями, выполненными различными оценочными компаниями, было выявлено, что результаты кадастровой оценки земельных участков отличаются от их рыночной стоимости разнонаправлено – как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения. В связи с этим для обеспечения единства в понимании методологии и практи-

* Статья является переработанной и дополненной версией доклада на 4-й Поволжской научно-практической конференции «Актуальные вопросы оценки активов сельскохозяйственных предприятий», проходившей в городе Самаре в июне 2017 года.

Разработчики Методических рекомендаций по проведению оценки земель под сельскохозяйственными угодьями для целей залога: автор настоящей статьи *Горшенина Г.В.*; член комиссии по оценочной деятельности Научного совета РАН по комплексным проблемам евразийской экономической интеграции, модернизации и устойчивого развития, д. э. н. *Медведева О.Е.*; член Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка», проф., д. с/х. н. *Сапожников П.М.*; профессор кафедры экономики РЭУ им. Г.В. Плеханова (Кемеровский институт (филиал), д. соц. н. *Старикова Л.Н.*; доцент кафедры «Землепользования и кадастров» ГУЗ, к. э. н. *Жданова Р.В.*; ген. директор ООО «Институт независимой оценки» *Гурьянов А.В.*; член Правления Самарского отделения РОО *Усольцева Г.В.*

Члены рабочей группы, принимавшие участие в обсуждении рекомендаций с целью формирования единого методического подхода для всех участников оценочного и банковского сообществ: начальник Центра региональной залоговой экспертизы ПАО Сбербанк *Никитенко С.В.*; гл. специалист отдела залогов филиала «Газпромбанк» *Пешехонов М.*; член ЭС СРО РОО, председатель Краснодарского регионального отделения РОО, к. э. н. *Анисимова Л.К.*; ген. директор ООО «НПО «Лаборатория экономического инжиниринга», к. э. н. *Бабенко Р.В.*; директор ООО «Центр оценки «Выбор» *Безруков С.В.*; ген. директор ООО «Альфа-эксперт» *Бекетов С.Д.*; зам. ген. директора ООО «Стремление» *Дроздова С.*; зам. ген. директора по оценке ООО «Кроу Русаудит», MRICS *Климов А.В.*; ген. директор ООО «ВолгоВятИнвест» *Крайнов А. Н.*; директор ЦОИК «Бизнес-Эксперт» *Кухаренко Д.С.*; упр. директор компании BEFL, MRICS, к. т. н. *Новоселов Э.А.*; зам. директора ООО «Агентство оценки» *Овчинников А.Л.*; старший менеджер проектов по оценке ООО «Кроу Русаудит», член ЭС СМАО *Рупчева М.В.*; зам. директора группы компаний SRG *Фетищева О.В.*



Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель по состоянию на 1 января 2016 года

ческого применения подходов и методов стоимостной оценки для целей залога в Комитете по оценочной деятельности Ассоциации российских банков было принято решение о создании рабочей группы для разработки методических рекомендаций по оценке продуктивных сельскохозяйственных земель. По состоянию на август 2017 года в состав группы входят:

- представители академического сообщества – преподаватели профильных вузов;
- представители оценочного сообщества, знающие специфику и риски, связанные с оценкой земельных участков сельскохозяйственного назначения;
- представители банковского сообщества.

Ранее автором была опубликована статья о многообразии мнений членов рабочей группы об основных ценообразующих факторах при оценке ЗУ [9]. В настоящей статье рассматриваются договоренности, достигнутые членами рабочей группы.

1. Допущения, принимаемые при определении стоимости земель, занятых пашней, с применением доходного подхода

1. Оценка проводится по консервативному сценарию.
2. Если в хозяйстве реализуется не вся продукция, то есть часть остается на его собственные нужды, то следует принять допущение, что вся продукция должна быть реализована по рыночным ценам.
3. Оценка проводится без учета дополнительного влияния на продуктивность земель деятельности текущего собственника.
4. Бюджетные субсидии не учитываются (за исключением общеотраслевых мер поддержки).

2. Определение стоимости земель, занятых пашнями

В общем виде определение стоимости земельного участка под пашней методом прямой капитализации дохода осуществляется по формуле:

$$C_{зу} = \frac{Y \times C_{ку} - Z}{K_k} \times S, \quad (1)$$

где $C_{зу}$ – рыночная стоимость земельного участка, р.;

Y – урожайность сельскохозяйственной культуры, р./га;

$C_{ку}$ – стоимость реализации сельскохозяйственной культуры, р./га;

Z – совокупные затраты на производство и реализацию сельскохозяйственной культуры, р./га;

K_k – коэффициент капитализации;

S – площадь земельного участка, га.

2.1. Определение состава сельскохозяйственных культур, по которым будет рассчитываться земельная рента

Определять состав сельскохозяйственных культур, по которым будет рассчитываться земельная рента, необходимо из набора культур, типичных или традиционно возделываемых в регионе, в котором расположен оцениваемый земельный участок (далее также – ЗУ).

Источниками получения такой информации могут быть:

- базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований (например статистические данные областных и региональных администраций, Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>), агрономический портал (<http://agronomiy.ru/>);
- Справочник агроклиматического зонирования [10].

Допускается использование иных источников, в которых содержатся сведения доказательного значения (технологические карты хозяйства, зональные технологические карты, почвенные карты).

2.2. Определение валового дохода

Валовой доход определяется на основе показателя средневзвешенной урожайности сельскохозяйственных культур, сложившейся в типичных хозяйствах на почвах аналогичного качества при применении наиболее распространенной агротехники и без использования уникальных (нестандартных) способов возделывания сельскохозяйственных культур. Кроме того, при определении валового дохода следует учесть наличие побочной продукции, такой, например, как солома (при производстве зерновых), которая может быть использована в качестве исходного сырья для производства силоса или сенажа.

Для расчета валового дохода необходимо определить значения ценообразующих факторов, которыми являются:

- данные об урожайности выбранных сельскохозяйственных культур;
- данные о рыночных ценах реализации выбранных сельскохозяйственных культур.

Совокупный валовой доход от всех выбранных сельскохозяйственных культур ($ВД_{паш}$) рассчитывается следующим образом:

$$ВД_{паш} = \sum_{i=1}^n ВД_i, \quad (2)$$

где $ВД_i$ – валовой доход от i -й сельскохозяйственной культуры, р./га;

n – количество выбранных сельскохозяйственных культур (равно количеству лет в севообороте).

Для расчета валового дохода для i -й сельскохозяйственной культуры используется следующее выражение:

$$ВД_i = C\tau_i \times Y_i \times k, \quad (3)$$

где $C\tau_i$ – средняя рыночная цена реализации i -й сельскохозяйственной культуры за последние n лет, р./ц;

Y_i – средняя урожайность i -й сельскохозяйственной культуры за последние n лет, ц/га;

k – коэффициент недосева участка.

2.2.1. Определение урожайности выбранных сельскохозяйственных культур

Для определения урожайности выбранных сельскохозяйственных культур следует использовать данные о средней урожайности по региону, где расположен оцениваемый ЗУ, за последние 5 лет и более. При этом в расчет принимаются и годы, когда урожай не был получен вследствие его полной гибели. При отсутствии информации за 5 лет следует использовать данные минимум за 3 года.

Средняя урожайность i -й сельскохозяйственной культуры рассчитывается по формуле:

$$Y_i = \frac{\sum_{j=1}^n y_{ij}}{n}, \quad (4)$$

где Y_{ij} – урожайность i -й сельскохозяйственной культуры в j -м году, ц/га.

Источниками получения информации об урожайности сельскохозяйственной культуры являются базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, например статистические данные областных и региональных администраций, региональных отделений Министерства сельского хозяйства, Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>), Единой межведомственной информационно-статистической системы (<http://www.fedstat.ru>), агрономический портал (<http://agronomiy.ru/>).

Возможно использование иных источников, содержащих сведения доказательного значения.

При наличии достоверных фактов должна быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного года.

2.2.2. Определение рыночных цен выбранных сельскохозяйственных культур

При определении рыночных цен выбранных сельскохозяйственных культур следует определить средние значения оптовых цен реализации производимых сельскохозяйственных культур или групп однородных сельскохозяйственных культур, сложившихся в регионе, в котором расположен оцениваемый ЗУ, в период сбора урожая, установленных Министерством сельского хозяйства Российской Федерации на неделю. Ориентировочный период сбора урожая основных сельскохозяйственных культур¹ указан в таблице.

Источниками информации о рыночных ценах выбранных сельскохозяйственных культур являются:

1) территориальные органы Федеральной службы государственной статистики по субъектам Российской Федерации (<http://www.gks.ru>);

¹ Возможны отклонения, обусловленные региональными особенностями.

Ориентировочный период сбора урожая основных сельскохозяйственных культур

Группа сельскохозяйственных культур	Сельскохозяйственная культура	Период сбора урожая
Зерновые культуры	Пшеница	Июль – сентябрь
	Ячмень	Август – сентябрь
	Овес	
	Рожь	Июль – август
	Просо	
	Кукуруза	Август – сентябрь
	Полба	
Гречиха		
Псевдозерновые культуры	Киноа	Июль – август
	Кунжут	
	Картофель	
Паслен	Подсолнечник	Июль – август
Астровые	Лен	
Льновые	Сахарная свекла (свекловица)	Сентябрь
Технические культуры		

2) информация сайта Центра рыночной информации АПК Министерства сельского хозяйства Российской Федерации (www.cri.mcx.ru);

3) сайты областных и региональных администраций;

4) сайты информационных агентств субъектов Российской Федерации, на которых представлены рыночные цены реализации сельскохозяйственных культур на условиях самовывоза:

- www.ikar.ru
- www.zol.ru
- www.agrokuban.ru
- www.cri.mcx.ru
- www.mtszerno.ru
- www.specargo.ru
- <http://agro-bursa.ru>;

5) периодическая печать и т. д.

Также следует учитывать установленные государством на текущий год закупочные (интервенционные) цены, подлежащие ежеквартальной корректировке с учетом уровня инфляции (при использовании интервенционных цен будет определена нижняя граница стоимости оцениваемого ЗУ).

2.2.3. Определение коэффициента недосева ЗУ

Коэффициент недосева k учитывает площадь ЗУ, не используемую при посеве/сборе урожая – дороги и их развороты, окраины участка и т. д. Коэффициент недосева рассчитывается следующим образом:

$$k = S_{nc} / S, \quad (5)$$

где S_{nc} – площадь, не используемая при посеве/сборе урожая, га;
 S – площадь оцениваемого ЗУ, га.

2.2.4. Расчет валового дохода

Величина валового дохода рассчитывается посредством подставления в формулу (3) полученных значений урожайности, стоимости и коэффициента недосева.

2.3. Определение затрат

В состав затрат (себестоимости), необходимых для исчисления чистого операционного дохода от реализации продукции, входят все расходы землевладельца, требующиеся для оплаты факторов производства (труд, капитал, предпринимательские способности), привлеченных к оцениваемому ЗУ.

Затраты на производство и реализацию i -й сельскохозяйственной культуры рассчитываются по формуле:

$$Z_i = \sum_{m=1}^p Z_{im}, \quad (6)$$

где Z_i – затраты на производство и реализацию i -й сельскохозяйственной культуры, р./га;

Z_{im} – затраты на производство и реализацию i -й сельскохозяйственной культуры по параметру m , р./га;

p – количество статей затрат.

Общие затраты по сельскохозяйственным культурам определяются по технологическим картам. Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и т. п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения оцениваемого ЗУ рыночных цен.

При расчете издержек учитывается уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально-технического снабжения.

Источниками получения информации о затратах могут быть:

- фактические данные хозяйствующего субъекта;
- статистические данные территориальных органов Федеральной службы государственной статистики в субъектах Российской Федерации (<http://www.gks.ru>), областных и региональных администраций, Министерства сельского хозяйства Российской Федерации;
- агроплан;
- технологические карты.

2.4. Определение земельной ренты

Земельная рента от использования ЗУ для производства сельскохозяйственной продукции определяется как разность между валовым доходом от реализации сельскохозяйственной культуры и совокупными затратами на ее производство. Величина годовой земельной ренты устанавливается из расчета на 1 гектар.

Для расчета земельной ренты от каждой выбранной сельскохозяйственной культуры используется следующее выражение:

$$P_{зyi} = VD_i - Z_i, \quad (7)$$

где $P_{зyi}$ – земельная рента от i -й выбранной сельскохозяйственной культуры, р./га;

Z_i – совокупные затраты на производство и реализацию i -й выбранной сельскохозяйственной культуры, р./га.

Если рассчитанное значение земельной ренты получилось отрицательным, то для дальнейших расчетов оно принимается равным нулю.

Совокупную земельную ренту от всех выбранных сельскохозяйственных культур за один севооборот следует определять как среднеарифметическое значение земельных рент от каждой выбранной сельскохозяйственной культуры (с учетом пара). Например, если в течение четырех лет поле было занято различными сельскохозяйственными культурами, а один год паром, то земельная рента будет определяться исходя из сумм земельных рент за пять лет, отнесенных к пятилетнему периоду:

$$P_{зy} = \frac{\sum_{i=1}^n P_{зyi}}{n}, \quad (8)$$

где $P_{зy}$, $P_{зyi}$ – земельная рента от всего земельного участка или от ЗУ под i -й сельскохозяйственной культурой соответственно, р./га;

n – количество полей с учетом пара (равнозначно количеству лет в типовом севообороте).

Если в пределах одного ЗУ на разных полях возделывается несколько сельскохозяйственных культур, то совокупную земельную ренту следует определять как средневзвешенную величину из земельных рент, полученных от разных сельскохозяйственных культур. В качестве весовых коэффициентов следует использовать доли площади, занятой каждой сельскохозяйственной культурой, в общей площади пашни. Таким образом, совокупная земельная рента от возделывания нескольких сельскохозяйственных культур рассчитывается по формуле:

$$P_{паш} = \frac{\sum_{i=1}^n P_{зyi} \times B_i}{n}, \quad (9)$$

где $P_{паш}$ – совокупная (средневзвешенная) земельная рента от всех выбранных сельскохозяйственных культур, р./га;

$P_{зyi}$ – земельная рента от i -й сельскохозяйственной культуры, р./га;

B_i – весовой коэффициент для i -й сельскохозяйственной культуры, причем $\sum_{i=1}^n B_i = 1$;

n – количество возделываемых сельскохозяйственных культур.

2.5. Определение коэффициента капитализации

Для целей настоящих методических рекомендаций коэффициент капитализации можно определить:

- методом рыночной экстракции;
- по средней ставке кредита юридическому лицу банков из ТОП-10.

2.5.1. Определение коэффициента капитализации методом рыночной экстракции

Метод рыночной экстракции позволяет рассчитать величину коэффициента капитализации на основе анализа соотношения величин земельной ренты по аналогичным земельным участкам и цен продаж этих земельных участков по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже. Значение коэффициента капитализации рассчитывается как среднее арифметическое значение частных от деления земельной ренты к рыночной стоимости каждого земельного участка. Для определения величины коэффициента капитализации методом рыночной экстракции можно воспользоваться следующим выражением:

$$K_k = \frac{1}{m} \sum_{p=1}^m \frac{P_{зурp}}{C_{зурp}}, \quad (10)$$

где K_k – коэффициент капитализации;

$P_{зурp}$ – земельная рента, образующаяся при ведении сельскохозяйственного производства на p -м земельном участке;

$C_{зурp}$ – рыночная стоимость p -го земельного участка;

m – количество земельных участков в выборке.

Как правило, метод рыночной экстракции используется в том случае, если земельная рента рассчитывается на базе арендных платежей за земельный участок. Если в качестве базы используется чистый операционный доход от ведения сельскохозяйственного производства, то применение метода рыночной экстракции осложняется отсутствием сопоставимых данных. В открытом доступе может не оказаться информации о размерах дохода, приходящегося на тот или иной земельный участок, вовлеченный в сельскохозяйственное производство.

Основными условиями подбора земельных участков для проведения расчетов K_k методом рыночной экстракции являются:

- наличие на рынке информации как о продаже, так и об аренде земельных участков сельскохозяйственного назначения в один временной период;
- количество рассматриваемых пар земельных участков должно быть не менее 4–5.

2.5.2. Определение коэффициента капитализации на основе информации о кредитах юридическим лицам

В качестве коэффициента капитализации может быть использована усредненная ставка по кредитам юридическим лицам банков из ТОП-10. Для определения величины коэффициента капитализации можно использовать следующую формулу:

$$K_k = \frac{1}{j} \sum_{i=1}^j i, \quad (11)$$

где i – максимальная ставка по кредитам юридических лиц банков из ТОП-10 со сроком кредитного продукта не менее 5 лет;

j – количество банков в выборке.

2.6. Определение стоимости оцениваемого земельного участка

В общем виде определение стоимости ЗУ методом прямой капитализации дохода осуществляется по формуле:

$$C_{3У} = \frac{P_{3У}}{K_k} \times S, \quad (12)$$

где $C_{3У}$ – стоимость ЗУ, р.;

$P_{3У}$ – земельная рента, образующаяся при ведении сельскохозяйственного производства, р./га;

K_k – коэффициент капитализации;

S – площадь земельного участка, га.

Стоимость оцениваемого ЗУ определяется посредством подставления в формулу (12) рассчитанного значения величины земельной ренты от всех выбранных сельскохозяйственных культур, площади оцениваемого ЗУ, а также коэффициента капитализации.

3. Определение стоимости земель под пашней методом капитализации арендной платы

Стоимость ЗУ, который сдан или может быть сдан в аренду, может быть определена методом капитализации чистого дохода от сдачи его в аренду посредством следующего выражения:

$$C_{3У} = \frac{ВД_p - З}{K_k} \times S, \quad (13)$$

где $ВД_p$ – валовой доход от арендной платы (ренты), р./га;

$З$ – затраты, понесенные арендодателем, связанные с получением этой ренты, р./га;

3.1. Определение валового дохода

Для определения валового дохода ($ВД_{паш.}$) необходимо собрать данные о размере рыночной арендной платы за земли под пашней, аналогичные по качеству, в том числе данные о рыночной плате за субаренду земли. При этом можно использовать и данные о рыночных ставках арендной платы, формируемые на вторичном рынке, и итоги аукционов по предоставлению земель под пашню в аренду, проводимые муниципальными образованиями. Ставки арендной платы, установленные органами власти по принятым ими методикам, в расчетах не используются как несоответствующие рыночным значениям (такие ставки могут быть выше и ниже рыночного уровня).

Также возможно использовать данные о ставках субаренды земли в случае, если существует рынок субаренды земли, а землю в аренду сдают органы власти. В этом случае чистый доход будет рассчитываться как разность между рыночной ставкой арендной платы за субаренду и ставкой арендной платы, выплачиваемой арендатором органам, сдающим землю в аренду.

Если расчеты по арендной плате проводятся натуральной продукцией, то величина арендной платы может быть определена как стоимость этой продукции в рыночных ценах.

При использовании ставок субаренды необходимо определить ставки арендной платы, установленные органами власти для первичной аренды земли.

Доход от сдачи в аренду оцениваемого ЗУ будет определяться по формуле:

$$I_A = I_{пА} + I_{сА}, \quad (14)$$

где I_A – доход от сдачи в аренду оцениваемого ЗУ, р./га;

$I_{ПА}$ – первичная арендная плата, р./га;

$I_{СА}$ – вторичная арендная плата (за субаренду), р./га.

3.2. Определение затрат

Затраты, понесенные арендодателем, связанные с получением валового дохода (рен-ты), могут быть рассчитаны следующим образом:

$$Z = H + И, \quad (15)$$

где H – налог на землю;

$И$ – другие издержки, связанные с владением оцениваемым ЗУ.

3.3. Определение коэффициента капитализации

Порядок определения коэффициента капитализации аналогичен описанному в разделе 2.5.

Автор будет благодарен всем профессиональным участникам рынка оказания консалтинговых услуг, имеющим опыт по оценке земель сельскохозяйственного назначения, если они выскажут свои точки зрения по вопросам, рассмотренным в настоящей статье.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 году. М., Росреестр, 2016.

2. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.

3. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков : распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 года № 568-р.

4. Методические рекомендации по оценке пахотных продуктивных сельскохозяйственных угодий доходным подходом : утверждены решением Правления Ростовского регионального отделения общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Протокол № 5 от 9 июня 2009 года.

5. Полуниин Г. А., Бондаренко Т. Г., Петров В. И. Оценка рыночной стоимости и убытков при изъятии сельскохозяйственных угодий. М. : Всероссийский научно-исследовательский институт экономики сельского хозяйства, 2012.

6. Бондаренко Т. Г., Петров В. И., Полуниин Г. А. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения (на примере Московской области) // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2007. № 6 (69).

7. Махт В. А., Руди В. А., Осинцева Н. В., Загородникова Е. А. Методическое обеспечение оценки рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения. Омск : Омское книжное издательство, 2009.

8. Медведева О. Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества. Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации». Серия: В помощь специалисту-практику. Вып. 4. М., 2004.

9. Горшенина Г. В. Оценка для целей залога земель под сельскохозяйственными угодьями: основные ценообразующие факторы. Единство и противоположность мнений // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 7 (178).

10. Справочник агроклиматического зонирования. М. : Маросейка, 2012.

11. Федеральная служба государственной статистики : [сайт]. URL: <http://www.gks.ru>

12. Агрономический портал : [сайт]. URL: <http://agronomiy.ru/>

13. Центр рыночной информации АПК Министерства сельского хозяйства Российской Федерации : [сайт]. URL: www.cri.mcx.ru

14. Единая межведомственная информационно-статистическая система : [сайт]. URL: <http://www.fedstat.ru>

15. Информационные агентства субъектов Российской Федерации:

www.ikar.ru

www.zol.ru

www.agrokuban.ru

www.cri.mcx.ru

www.mtszerno.ru

www.specargo.ru

<http://agro-bursa.ru>

* * *



А Д В О К А Т С К О Е Б Ю Р О

РЕЗНИК, ГАГАРИН И ПАРТНЕРЫ

г. МОСКВА

РОССИЯ, 123100, МОСКВА
ШМИТОВСКИЙ ПРОЕЗД, Д.3
ТЕЛ: +7(495) 605-2709, 605-7588, (499) 255-0080
ФАКС: +7(499) 256-7252, 271-1279
E-MAIL: MAIN@RCP-LAW.RU

РОССИЯ, 107031, Г. МОСКВА,
УЛ. КУЗНЕЦКИЙ МОСТ, Д. 21/5, ОФИС 612
ТЕЛ: +7(495) 626-0632, 626-0524
ТЕЛ./ФАКС: +7(495) 626-0179
E-MAIL: BURO@RCP-LAW.RU

РОССИЯ, 115184, МОСКВА
УЛ. ПЯТНИЦКАЯ, Д.55/25, СТР. 4
ТЕЛ: +7(495) 777-8803, 777-8804, 777-8806
ФАКС: +7(495) 777-8801
E-MAIL: INFO@RCP-LAW.RU

РОССИЯ, 123022, Г. МОСКВА,
УЛ. РОЧДЕЛЬСКАЯ, Д. 15, СТР.1
ТЕЛ: +7(495) 232-1080
ТЕЛ./ФАКС: +7(495) 232-1081
E-MAIL: BURO@RCPBURO.RU

«Если прокуратура – адвокат государства,
то адвокатура – защитник гражданского общества»
Генри Резник

«Участие в сегодняшней правовой жизни для гражданина
без юридического советника – это просто игра с ловушкой,
ловушкой для неосторожных. Печальный результат сразу наступит»
Николай Гагарин

Адвокатское бюро «Резник, Гагарин и Партнеры» – одно из старейших (основано в 1993 году) и наиболее авторитетных адвокатских образований России – сообщает об открытии практики в сфере недропользования, использования различных природных ресурсов, по защите или оспариванию прав на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества.

Руководитель практики – адвокат Геннадий Волков, доктор юридических наук, профессор кафедры экологического и земельного права юридического факультета МГУ имени М.В. Ломоносова.

В рамках практики адвокаты соответствующей специализации оказывают следующие услуги:

- проведение юридической экспертизы документов в сфере недропользования, использования других природных ресурсов, при сделках с недвижимым имуществом;
- сопровождение инвестиционных и строительных проектов;
- представление интересов клиентов в судах для защиты или оспаривания прав на недра и другие природные ресурсы, недвижимое имущество, в спорах, связанных с использованием земельных ресурсов и созданием объектов недвижимости на землях различных категорий, а также в смежных спорах, в том числе в области охраны окружающей среды.

123022, Москва, ул. Рочдельская, д. 15, стр. 1, Тел.: +7(916)148-0542; +7(495)232-1080
Тел./факс: +7(495)232-1081, E-mail: BURO@RGPBURO.RU
Web-сайт: <http://www.abrgp.ru/>

Новый метод оценки доходных активов

А.Ю. Родин

доцент кафедры оценочной деятельности и корпоративных финансов
Московского финансово-промышленного университета «Синергия»
(МФПУ «Синергия»), кандидат экономических наук (г. Москва)

Александр Юрьевич Родин, ajroдин@gmail.com

Проблема справедливой оценки стоимости доходных активов¹ является одним из важнейших инструментов принятия управленческих решений. Современная оценочная деятельность представляет собой сложный процесс, требующий значительного объема теоретических знаний и практических навыков.

Технологии оценки зависят от статистики рисков и процентных ставок, принимаемых в основном с зарубежных рынков. Оценки страновых рисков, как правило, проводят зарубежные рейтинговые агентства, зачастую оказывающие влияние на ставки дисконтирования. В результате рейтингования развитые страны имеют меньшие оценки стоимости капитала, что влияет на глобальное перераспределение капиталов вследствие более высокой стоимости активов в странах с более низкой оценкой страновых рисков. Оценки рисков экономики центральными банками также не всегда соотносятся с реальным положением дел в экономике.

Описанная ситуация приводит к недостаткам применения традиционного метода дисконтирования денежных потоков, связанных с применением сложного процента в оценке активов. Современные способы финансирования не всегда предусматривают применение сложного процента, например договоры товарищества, исламские финансы, поэтому для оценки ценности актива возможно использование методик, не связанных с дисконтированием

денежных потоков.

К недостаткам метода дисконтированных денежных потоков можно отнести следующее:

- ставка дисконтирования денежных потоков сильно подвержена конъюнктуре рынка капитала, которая зачастую не отражает свойство оцениваемого актива;
- выбор периода прогнозирования влияет на качество оценки;
- оценка номинальных денежных потоков связана с прогнозом инфляции и курса валют, что добавляет неопределенности модели оценки;
- выбор метода оценки терминальной стоимости и период окончания прогнозного периода искажают стоимость объекта.

По сути, риск, возникающий при владении активом, обусловлен, скорее, периодом времени, в течение которого актив может приносить доход, то есть оставаться конкурентоспособным, нежели чем уровнем процентных ставок, сложившихся на рынке капитала. Таким образом, стоимость актива связана с понятием «экономический срок жизни актива». «Экономическая жизнь актива – период прибыльного использования собственности. Число лет, за которое активы, как ожидается, будут оказывать услуги, имеющие экономическую ценность, то есть оставшееся время, в течение которого актив будет приносить прибыль» [4].

¹ Под объектами оценки в настоящей статье понимаются любые доходные активы – как бизнес, так и объекты недвижимости.

С точки зрения сравнительного подхода мультипликатор цена/прибыль отражает оценку покупателем риска получения дохода и является сроком отдачи цены приобретения актива при отсутствии роста цен. Проблема учета доходов является одной из центральных в бухгалтерском и управленческом учете. Инвестору необходима уверенность в стабильности связи получаемых доходов и прибыли, демонстрируемой в отчетности, и реального потока денежных средств, соответствия достигнутого уровня дохода отраслевым закономерностям. И оценка с помощью мультипликатора дает инвестору ориентир ожидания отдачи от вложения в актив.

В оценочной литературе мультипликаторы, помогающие оценить срок экономического использования актива, называются рентными мультипликаторами.

Рентный мультипликатор (РМ) – это отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу или к действительному валовому доходу, или к чистому операционному доходу (см. [1, с. 111–112]). Рентный мультипликатор, рассчитанный по чистому операционному доходу, есть величина, обратная ставке капитализации (R). Этот показатель отражает период окупаемости объекта, приобретенного по рыночной стоимости при условии фиксации цен (безинфляционного, реального денежного потока). Мультипликатор цена (P)/прибыль (E) (P/E) по своей сути тоже является аналогичным чистому рентному мультипликатору. Для инвестора более важными являются мультипликаторы, основанные на очищенных доходах, чем основанные на выручке, так как дают представление о возможных сроках окупаемости вложений.

В доходной недвижимости множитель чистой арендной платы является способом расчета стоимости. При оценке бизнеса измерение соотношения цены и прибыли по объектам-аналогам помогает оценить стоимость доходного объекта при известной прибыли. Рентный мультипликатор и мультипликатор цена/прибыль являются отра-

жением срока окупаемости вложения в актив в условиях стабильности дохода.

В настоящем исследовании понятие рентного мультипликатора и мультипликатора цена/прибыль понимаются тождественными. Кроме того, с точки зрения сути доходного актива бизнес и недвижимость могут оцениваться схожими методами, различается лишь физическая специфика актива, генерирующего доходы.

В недвижимости доход получают от взимания рентных платежей, очищенных от операционных расходов. В бизнесе источники дохода могут быть разнообразнее, но, по сути, доход также получают от продажи товаров/услуг, очищенных от расходов. Кроме того, в оценке стоимости бизнеса существует проблема соотношения денежных потоков и прибыли, которая обуславливает сложность определения привлекательности бизнеса. В оценке недвижимости чистый операционный доход, по сути, не является денежным потоком от объекта недвижимости, но, учитывая, что изменения оборотных средств в потоке арендных платежей незначительны, оценщики доходной недвижимости пользуются понятием чистого операционного дохода для оценки объектов с использованием доходного подхода

С точки зрения автора настоящей статьи, подобная конструкция может использоваться и при оценке бизнеса.

Для целей описания предлагаемого метода оценки доходного актива без проведения процедуры дисконтирования ведем понятие «справедливый доход при текущей рыночной ситуации», описание которого приводится далее.

Мультипликатор цена/прибыль дает представление о том, сколько годовых доходов (прибылей) в текущих ценах необходимо заплатить за объект оценки, а также о сроке службы объекта оценки с точки зрения риска получения доходов. Основная гипотеза настоящего исследования состоит в том, что оценку периода, за который объект будет приносить доход, чтобы покрыть цену своего приобретения, можно связать

с экономическим сроком службы актива. Стоимость пропорциональна доходу, который может приносить объект, и сроку, в течение которого покупатель готов извлекать выгоды после приобретения объекта. Чем ниже риск получения дохода, тем больше потенциал срока его извлечения, тем больше годовых доходов готов заплатить покупатель за объект. Чем больше собственник заложил конкурентоспособного потенциала в актив, тем больше лет актив сможет приносить доход, тем выше его стоимость. Однако чем больше поддерживающих вложений необходимо в объект, тем меньше вклад продавца объекта в его будущие доходы, поскольку покупатель должен тратить значительные средства в будущем для поддержания доходов купленного актива.

Предлагаемый метод позволяет связать методы доходного и сравнительного подходов и обладает потенциалом оценки актива с использованием доходного подхода без проведения дисконтирования будущих доходов. В оценке бизнеса распространены различные уровни доходов, денежных потоков и финансовых результатов. В рамках развития предлагаемого метода на оценщика возлагается задача оценки того уровня дохода, который объект оценки будет приносить при заложенной текущим собственником конкурентной позиции бизнеса.

Для реализации этого метода введем следующие понятия.

Справедливый доход при текущей рыночной ситуации (СД) – нормализованный доход в текущих ценах, который обеспечивается подтвержденным историей уровнем загрузки мощностей, оценкой доли актива на рынке, его конкурентоспособностью, не зависящий от случайных и нерыночных факторов. Такой доход оценивается без учета инфляционных ожиданий, неденежных (начисленных) расходов, чтобы оценить вклад собственника объекта в способность актива генерировать доход на дату оценки.

Инвестиционный срок службы объекта (ИСС) – срок (в годах), в течение которого объект может приносить справедливый до-

ход для текущей рыночной ситуации в текущих ценах. Поскольку стоимость объекта оценки является отражением его инвестиционной привлекательности, функция ИСС связана с рентными мультипликаторами и мультипликаторами цена/прибыль:

$$C = D \times PM \text{ или } C = D \times (P / E) \text{ и } C = 1 / R,$$

где C – стоимость объекта, р.;

D – чистый доход, р./год;

PM – рентный мультипликатор;

P / E – мультипликатор цена/прибыль.

Равенства $1 / R = PM = P / E$ условно отражают те же явления и могут измеряться в годах окупаемости вложений в объект оценки.

Стоимость объекта оценки есть во многом функция времени. Недостатком приведенных формул является то, что они способны оценивать только единовременные денежные потоки и не могут применяться для оценки активов, требующих начальных инвестиций. Кроме того, рентный мультипликатор и ставка капитализации имеют основой рыночные данные и не могут быть воспроизведены в отсутствие развитого рынка. Инвестиционный срок службы может быть определен как на основе рентных мультипликаторов, мультипликаторов цена/прибыль, так и воспроизведен из других расчетов, проводимых на основе сроков службы активов.

Инвестиционный срок службы объекта оценки зависит от жизненного цикла доходного актива, периодичности поддерживающих вложений и их доли в затратах на объект. На жизненный цикл объекта оценки влияет интенсивность конкуренции, которая ограничивает срок полезного использования существующих вложений. Также инвестиционный срок службы может быть определен как меньший из сроков полного физического или функционального устаревания объекта. Инвестиционный земельный участок как незастроенный не обладает инвестиционным сроком службы. Его ценность переносится на доходный актив

с присоединением труда, капитала и предпринимательского ресурса и отражается в доходе от единого объекта, при этом затраты на приобретение земельного участка необходимо учитывать в структуре активов и инвестиций.

Инвестиционный срок службы объекта – это не срок, в течение которого бизнес может существовать (обычно в оценке действующего предприятия этот срок принимается равным бесконечности), а срок, на который текущий собственник заложил потенциал принесения дохода в текущих рыночных условиях, иными словами, срок, в течение которого могут функционировать существующие активы (срок, за который покупатель готов заплатить продавцу потерянные доходы от бизнеса, то есть покрыть сумму, равную кратным доходам за этот период. Например, автомойка стоит 1,5 годовых прибылей (доходов)², значит, инвестиционный срок службы автомойки – 1,5 года).

Инвестор может произвести *инвестиционные вложения (Инв)* для достижения уровня справедливого дохода и для поддержания инвестиционного срока службы объекта. Если существует потребность инвестиций в объект, то инвестиционный срок службы объекта снижается на период вложений и из стоимости объекта вычитается сумма вложений. Регулярные поддерживающие вложения (как текущие, так и капитальные) уменьшают инвестиционный срок объекта оценки пропорционально их доле в затратах на замещение объекта оценки.

В связи с этим инвестиционный срок службы объекта оценки не может быть бесконечным или очень большим, так как потребность в поддерживающих инвестициях, физическое и функциональное устаревание объекта обязательно сократит срок, который определяется потенциалом конкурентоспособности объекта на дату оценки.

Таким образом, используя приведенные нами определения понятий, можно предложить следующую формулу расчета стоимости объекта оценки:

$$C = ИСС \times СД - Инв, \quad (1)$$

где *ИСС* – инвестиционный срок службы объекта, годы;

СД – справедливый доход при текущей рыночной ситуации, р./год;

Инв – инвестиции, необходимые для генерации справедливого дохода, р.

Для верификации предлагаемого метода сравним результаты оценки стоимости абстрактного (примерного) объекта недвижимости (здания) и модельного объекта оценки в виде бизнеса с его применением и по классическому методу дисконтированных денежных потоков.

Применение формулы (1) для оценки недвижимости

Примем характеристики модельного объекта оценки (здания), необходимые для его оценки как методом дисконтированных денежных потоков, так и предлагаемым методом (табл. 1).

Применение модели дисконтированных денежных потоков позволяет получить промежуточные и итоговые результаты (см. табл. 2).

С помощью предлагаемого метода получаем стоимость объекта оценки. Расчет выполнен с использованием формулы (1), результаты которого показаны в таблице 3.

Таким образом, величина стоимости, полученная классическим и новым методами, отличается на 6 процентов, тогда как в оценочной практике погрешность в оценке недвижимости допускается в большем диапазоне (см. пример, приведенный в работе М.А. Зельдина, Н.П. Баринаова, М.Э. Аббасова [3]). В этом примере неопределен-

² На рынке слияний и поглощений оценочные мультипликаторы могут определяться как по бухгалтерской прибыли, так и по показателю доходов минус расходы при упрощенной системе налогообложения. Также могут применяться прочие методы определения дохода на основе управленческого учета.

Таблица 1

Характеристики модельного объекта оценки

Площадь, кв. м	1 500
Годовая ставка аренды, р./кв. м	12 000
Потери от недозагрузки и неоплаты, %	15
Годовые операционные расходы, р./кв. м	4 000
Годовой чистый операционный доход (ставка аренды × площадь объекта × (1 – потери от недозагрузки и неоплаты), р.	15 294 500
Ставка капитализации по данным рынка (R), %	11
Рентный мультипликатор (1 / R)	9,09
Продолжительность ремонта, годы	1
Цена ремонта, р./кв. м	6 000
Стоимость ремонта, р.	9 000 000
Планируемый рост арендных ставок по данным рынка в год (GR), %	7
Ставка дисконта (R + GR), %	18

Таблица 2

Результаты применения модели дисконтированных денежных потоков

Номер периода дисконтирования	1	2	3	4	реверсия
Денежный поток (ДП), р.	-9 000 000*	16 365 115	17 510 673	18 736 420	170 331 091
Дисконтный множитель	0,9206	0,7801	0,6611	0,5603	–
Сумма дисконтированного ДП, р.	26 555 348				
Дисконтированная реверсия, р.	95 436 510				
Стоимость объекта, р.	121 991 858				

* Отрицательный денежный поток в первом периоде связан с первоначальными вложениями на ремонт объекта.

Таблица 3

Результаты расчета стоимости объекта оценки

Стоимость ремонта (первоначальные инвестиции в первом периоде, Инв), р.	9 000 000
Продолжительность ремонта, годы	1
Инвестиционный срок службы (рентный мультипликатор минус срок вложений, ИСС), годы	8,09
Справедливый доход, равный чистому операционному доходу (СД), р.	15 294 500
Стоимость объекта (C = ИСС × СД – Инв), р.	114 732 505

ность оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, полученной по модели множественной регрессии «показателей качества моделей», рассчитанных по «генеральным совокупностям» и дающих «истинную» оценку стоимости при R^2 от 0,72 до 0,97, составляет 3,4–14,6 процента (средняя ошибка аппроксимации).

Применение формулы (1) для оценки предприятия (бизнеса)

При оценке стоимости бизнеса³ метод, основанный на новом применении и переосмыслении рентных мультипликаторов, позволяет определить расчетный мультипликатор цена/прибыль посредством вычисления инвестиционного срока службы каждого актива в структуре всех активов организации и далее средневзвешенного инвестиционного срока службы бизнеса в целом ($ИСС_B$) по формуле:

$$ИСС_B = \sum_{i=1}^N w_i \times ИСС_i, \quad (2)$$

где $ИСС_B$ – инвестиционный срок службы бизнеса;

$ИСС_i$ – инвестиционный срок i -го актива;

w_i – доля актива от исторических затрат на его создание в общей величине всех активов (балансовая стоимость);

N – общее количество видов i -х активов бизнеса.

Расчет инвестиционного срока службы для каждого элемента бизнеса можно провести с помощью методов затратного подхода. Для этого используем следующее выражение:

$$ИСС_i = СФУ_i \times (100 - ЗП_i) / 100, \quad (3)$$

где $ИСС_i$ – инвестиционный срок службы i -го актива;

$СФУ_i$ – срок физического и (или) функционального устаревания i -го актива с учетом рынка (наименьший из сроков);

$ЗП_i$ – годовые затраты на поддержание i -го актива объекта в процентах от стоимости приобретения актива.

Определение инвестиционного срока службы (расчетного мультипликатора цена/прибыль, $ИСС_B$) объекта оценки – абстрактного бизнеса – выполнено с помощью формулы (3) и определения доли активов в валюте баланса (см. табл. 4).

Таблица 4

Определение инвестиционного срока службы объекта оценки

Актив	Инв, р.	Доля актива в структуре бизнеса, %	ЗП		СФУ, годы	ИСС, годы
			р.	доли		
Деловая репутация, включая товарный знак	10 000 000	5	1 000 000	0,1	5	4,5
Земельный участок	5 000 000	2	1 500	0,0003	0	0,0
Здания и сооружения	40 000 000	19	2 000 000	0,05	15	14,3
Машины и оборудование	100 000 000	47	15 000 000	0,15	8	6,8
Оборотный капитал	60 000 000	28	17 000 000	0,28	3,5	2,5
Итого	215 000 000	100	ИСС бизнеса по формуле (3)			6,73

³ «Предприятие» и «бизнес» – различные понятия. В теории оценочной деятельности предприятие – это имущественный комплекс, используемый в предпринимательской деятельности, оценка бизнеса – оценка собственного капитала юридического лица или доли в нем. Предлагаемый метод описывает оценку инвестированного капитала, то есть без учета обязательств, принятых юридическим лицом (см. [2, с. 351–353]).

Таблица 5

Данные для определения стоимости объекта оценки

Годовая выручка, р.	250 000 000
Годовая рентабельность, %	20
Справедливый доход при текущей рыночной ситуации (СД, прибыль), р.	50 000 000
Сумма первоначальных инвестиций, необходимых для генерации справедливого дохода (Инв), р.	215 000 000
Период строительства, годы	2
Инвестиционный срок службы объекта оценки: расчетный мультипликатор цена/прибыль минус период проведения инвестиций (ИСС), годы	4,73

Далее для определения стоимости объекта оценки – абстрактного бизнеса – используем данные, представленные в таблице 5.

Расчет искомой величины проведем по формуле (1):

$$C = ИСС \times СД - Инв = 50\,000\,000 \times 4,73 - 215\,000\,000 = 21\,456\,908,34 \text{ рубля.}$$

Формула расчета (1) предназначена для оценки инвестированного капитала, так как учитывает справедливый доход от всех активов бизнеса.

Расчеты, выполненные нами классическим методом дисконтирования денежных потоков при ставке дисконтирования 13 процентов и с применением предлагаемой модели, приводят практически к одинаковым значениям стоимости бизнеса, но при этом новый метод позволяет не рассчитывать ставку дисконтирования денежных потоков.

Предлагаемый метод может применяться

как проверочный и экспресс-метод оценки недвижимости, бизнеса и инвестиционных проектов. Его можно применять и для расширения сравнительного подхода для обоснования мультипликатора цена/прибыль или в развитие метода капитализации дохода в рамках доходного подхода при неравномерных денежных потоках.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Оценка стоимости имущества / под ред. И. В. Косоруковой. М. : МФПУ «Синергия», 2012.
2. Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса / под ред. И. В. Косоруковой. М. : МФПУ «Синергия», 2011.
3. URL: <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf>
4. Лопатников Л. И. Экономико-математический словарь: Словарь современной экономической науки. М. : Дело, 2003.

Независимая (банковская) гарантия как финансово-правовой инструмент

А.В. Иваненко

доцент кафедры административного и финансового права Волгоградского кооперативного института (филиал Российского университета кооперации), кандидат юридических наук (г. Волгоград)

Анна Владиславовна Иваненко, ivanenko2510@mail.ru

В соответствии с изменениями, внесенными в гражданское законодательство Федеральным законом от 8 марта 2015 года № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», банковская гарантия как способ обеспечения исполнения обязательств получила название «независимая гарантия», что существенно отразилось и на содержании этого субинститута, однако в другие правовые акты указанные изменения до сих пор не внесены. В связи с этим до приведения в соответствие с другими законодательными актами норм Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон № 44-ФЗ) полагаем возможным в дальнейшем изложении также использовать понятие «банковская гарантия» в контексте правоотношений, возникающих в рассматриваемой области.

Независимая гарантия, являясь современным финансово-правовым инструментом, регулируя отношения гаранта и принципала в сфере частного права, выступая способом обеспечения государственного контракта, имеет ряд существенных особенностей. В современном обязательственном праве ее использование как самостоятельного обязательства становится все более актуальным. Применение независимой гарантии имеет как положительные, так и отрицательные моменты при исполнении обязательств по государственным контрактам. Рассмотрим их подробнее.

Как самостоятельное обязательство без акцессорного характера независимая гарантия эффективно применяется при обеспечении публичных интересов независимо от возможного последующего уменьшения обязательства принципала, а также от того, что основное обязательство вскоре может быть прекращено или признано недействительным.

Надежность применения независимой гарантии как способа исполнения обязательств проявляется в следующем:

- в расширении круга возможных гарантов (часть 1 статьи 368 Гражданского кодекса Российской Федерации; далее – ГК РФ), что не предусмотрено пунктом 1 статьи 45 Закона № 44-ФЗ);
- во включении сведений о выдаче независимых гарантий в единый информационный реестр во избежание противоправных действий по их подделке;
- во взаимодействии кредитной организации с принципалом по проверке его платежеспособности и надежности при заключении договора о выдаче банковской гарантии в порядке, аналогичном взаимодействию с потенциальным заемщиком (см. [5]).

Однако использование независимой гарантии не обеспечивает государственному заказчику покрытие всех его убытков, поскольку даже без связи с доказанными убытками ее сумма является жестко установленной и подлежащей уплате в случае нарушения условий контракта.

Для поставщика использование незави-

симой гарантии представляется выгодным, поскольку она позволяет ему отказаться от предоставления наличных средств без отзыва их из оборота, тем самым улучшает финансовое состояние принципала. В этом случае гарант не направляет привлеченные денежные средства для обналичивания, как при кредитовании.

Независимая гарантия должна быть выдана по форме, установленной Правительством Российской Федерации, и соответствовать определенным требованиям.

Ранее суды устанавливали противозаконность действий государственного заказчика, если он отказывал в принятии банковской гарантии, которая не соответствует типовой форме, если это требование не содержится в аукционной документации¹. В настоящее время в статье 45 Закона № 44-ФЗ четко установлены сведения, которые должны содержаться в банковской гарантии, и условия, на которых она должна быть выдана.

Таким образом, думается, что банковская гарантия призвана обеспечить весь процесс осуществления деятельности поставщика (исполнителя, подрядчика) по достижению цели, предусмотренной государственным контрактом.

Независимость банковской гарантии обуславливает отсутствие в ГК РФ требования об установлении перечня обязательств принципала, надлежащее исполнение которых ею обеспечивается (ст. 370 ГК РФ).

В.В. Витрянский полагает, что независимость обязательства гаранта не может быть опровергнута положением о том, что бенефициар в своем требовании к гаранту должен указать, в чем состоит нарушение принципалом основного обязательства (п. 1 ст. 374 ГК РФ) [14, с. 479].

Однако указанная обязанность имела сугубо формальный характер, поскольку относилась, скорее, к оформлению письменного требования, но не к сущности отношений, складывающихся между гарантом и принципалом, поэтому изменения, внесенные в ГК РФ, о том, что в требовании или в приложении к нему бенефициар должен указать обстоятельства, наступление которых влечет выплату по независимой гарантии, явились обоснованным шагом в защиту бенефициара.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 2 октября 2012 года № 6040/12 (см. [7]) сформулировал правовую позицию, согласно которой банк обязан осуществлять выплату по банковской гарантии при любом нарушении обеспеченного гарантией обязательства. Исключение составляют случаи, когда из текста гарантии прямо следует, что банк ограничил свою ответственность и принял на себя обязательство отвечать только за определенные нарушения принципалом обеспеченного обязательства.

Исходя из того, что Закон № 44-ФЗ нормативно определяет условия банковской гарантии, гарант не может предусмотреть в ней условия, ограничивающие его ответственность. Рассмотрим эти условия.

1. Условие, согласно которому исполнением обязательств гаранта по банковской гарантии является фактическое поступление денежных сумм на счет, на котором в соответствии с законодательством Российской Федерации учитываются операции со средствами, поступающими заказчику. Это положение согласуется со статьей 316 ГК РФ и, на наш взгляд, является излишней детализацией условий выдачи гарантии.

¹ *Требование:* О пересмотре в порядке надзора судебных актов по делу о взыскании комиссионного вознаграждения, уплаченного за банковскую гарантию. *Решение:* В передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации отказано, поскольку суд сделал правильный вывод о том, что банковская гарантия была выдана на условиях, согласованных сторонами, и принята обществом без претензий, аукционная документация не содержит формы банковской гарантии, действующим законодательством и сторонами не установлена обязанность банка возратить вознаграждение (см. определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 7 ноября 2012 года № ВАС-13148/12 по делу № А40-3270/12-156-28).

2. Срок действия банковской гарантии должен превышать срок действия контракта не менее чем на один месяц и более чем на два месяца срок окончания подачи заявок. В этом случае законодатель подчеркивает именно обеспечительный характер банковской гарантии, что также долгое время поддерживалось судебной практикой (см. постановления [8, 9]). Однако в настоящее время устоявшийся подход арбитражных судов к вопросу об обеспечительном характере банковской гарантии изменился (см. постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации [10, п. 2]). Принцип обеспеченности исключен из числа принципов независимой гарантии и в ГК РФ. В связи с этим в литературе появилось мнение, что независимая гарантия перестанет быть способом обеспечения исполнения обязательств (см. [11]).

На наш взгляд, независимая гарантия является не чем иным, как способом обеспечения обязательств, то есть она существует не ради себя самой, а ради другого основного обязательства, и именно по этой причине право требования возникает у бенефициара исключительно при наступлении гарантийного случая – при неисполнении основного обязательства. Независимая гарантия является способом обеспечения исполнения обязательства и в силу самого смысла такого обеспечения.

Как мы уже отмечали, государственный контракт действует до полного исполнения обязательств. Однако действие банковской гарантии связывается именно со сроком поставки товара, выполнения работ и оказания услуг, обозначенным контрактом. Банковская гарантия – это односторонняя сделка с отлагательным условием, которым является возможное неисполнение поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательства. Следовательно, право государственного заказчика на взыскание возможно только в течение месяца с момента указанного в государственном контракте срока исполнения своих обязательств поставщиком (подрядчиком, исполнителем).

По нашему мнению, такой срок является неразумным, стимулирующим государственного заказчика именно к взысканию суммы с гаранта, а не к реальному исполнению обязательства. Представляется, что срок должен быть не менее трех месяцев, с правом указания конкретных сроков в извещении о закупке.

3. Отлагательное условие, предусматривающее заключение договора предоставления банковской гарантии по обязательствам принципала, возникшим из контракта при его заключении, в случае предоставления банковской гарантии в качестве обеспечения исполнения контракта.

По общему правилу, за выдачу банковской гарантии принципал выплачивает гаранту вознаграждение. Именно размер вознаграждения, а также порядок возврата принципалом в порядке регресса банку сумм, уплаченных последним в пользу бенефициара по банковской гарантии, и определяются в договоре предоставления банковской гарантии. Необходимо отметить, что ранее гражданским законодательством не был определен правовой режим такого договора и не установлен обязательный порядок его заключения. Кроме того, его отсутствие не влекло недействительности гарантийного обязательства гаранта перед бенефициаром (см. [12, п. 3]).

Банковская гарантия, обеспечивающая надлежащее исполнение обязательств по государственному контракту, предоставляется после победы на торгах и до заключения договора, следовательно, это условие не может в ней содержаться (п. 3 ст. 54, п. 3 ст. 70 Закона № 44-ФЗ), поэтому победа на торгах должна являться условием возникновения обязанности и гаранта, и принципала заключить договор о выдаче банковской гарантии, обеспечивающей исполнение обязательства. Однако законодатель обязывает победителя конкурса в течение десяти дней с даты размещения в единой информационной системе протокола рассмотрения и оценки заявок на участие в конкурсе или при проведении закрытого конкурса –

с даты подписания такого протокола подписать контракт и представить заказчику все экземпляры контракта, а также документы, подтверждающие предоставление обеспечения исполнения контракта в размере, который предусмотрен конкурсной документацией или частью 1 статьи 37 Закона № 44-ФЗ.

Полагаем возможным в конкурсной документации предусмотреть наличие условия о необходимости предоставления предварительного договора о выдаче банковской гарантии в случае победы на торгах или о предоставлении участником закупки не только собственно тендерной (конкурсной) гарантии, но и гарантии исполнения государственного контракта, заключаемого с победителем конкурса (тендера). Фактически такая гарантия призвана обеспечить надлежащее исполнение обязательства, которое возникнет в будущем.

Гражданское законодательство (ст. 373 ГК РФ) косвенно разрешает выдачу такой гарантии, с указанием в тексте даты вступления в силу, поскольку она призвана обеспечить будущие обязательства принципала, которые возникнут на основании конкурсной документации вследствие участия и победы на соответствующих торгах.

4. Перечень документов, предоставляемых заказчиком банку одновременно с требованием об осуществлении уплаты денежной суммы по банковской гарантии, установленный Правительством Российской Федерации. Этот перечень установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 8 ноября 2013 года № 1005 [4].

В пункте 4 статьи 45 Закона № 44-ФЗ содержится указание на то, что запрещается включение в условия банковской гарантии требования о представлении заказчиком гаранту судебных актов, подтверждающих неисполнение принципалом обязательств, обеспечиваемых банковской гарантией.

Однако в случае, предусмотренном извещением об осуществлении закупки, документацией о закупке, проектом кон-

тракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), в банковскую гарантию включается условие о праве заказчика на беспорочное списание денежных средств со счета гаранта, если гарантом в срок не более чем пять рабочих дней не исполнено требование заказчика об уплате денежной суммы по банковской гарантии, направленное до окончания срока действия банковской гарантии.

Независимость гарантии означает, что гарант не вправе выдвигать против осуществления платежа по гарантии возражения, которые мог бы выдвинуть по отношению к бенефициару принципал. Кроме того, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указал, что возражения банка, связанные с оценкой обстоятельств исполнения основного обязательства, не могут быть основанием для отказа в платеже (см. [7]). Таким образом, учитывая административный контроль за действиями государственного заказчика, ненадлежащее исполнение поставщиком (подрядчиком, исполнителем) своих обязательств во всех случаях влечет гарантированное получение этой суммы с банка. Также законом установлена неустойка в размере 0,1 процента от денежной суммы, подлежащей уплате гарантом за каждый календарный день просрочки исполнения.

В статье 376 ГК РФ указаны основания отказа гаранта бенефициару от платежа по банковской гарантии – если приложены не все документы или они представлены гаранту по окончании срока действия независимой гарантии. В литературе (см. [13, с. 113–121]) справедливо обращается внимание на несовершенство статьи 376 ГК РФ, которая закрепляет возможность недобросовестного поведения на стороне бенефициара (см. приложение к информационному письму Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации [12]). Пытаясь найти компромиссное решение, законодатель предоставляет гаранту право приостановить выплату суммы для выяснения необходимых обстоятельств.

Закон № 44-ФЗ усугубляет описанную ситуацию, не давая гаранту каких-либо шансов на отказ, в том числе возможности на приостановление исполнения.

Анализ нормативно закрепленных условий выдачи банковской гарантии позволяет сделать вывод о том, что риск банка в случае выдачи банковской гарантии сравнительно большой, поэтому Банк России оценивает банковские гарантии, выданные банком в обеспечение исполнения государственных контрактов, как финансовый инструмент с высоким риском. Этим объясняются повышенные требования к фигуре принципала. Условия банковской гарантии, выдаваемой как обеспечение по государственному контракту, нормативно определены, в том числе те, которые традиционно определяются гарантом по своему усмотрению. Такое жесткое регулирование действий гаранта и, следовательно, принципала в сфере частного права не позволит эффективно использовать рассмотренный финансовый инструмент.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ : в редакции Федерального закона от 28 марта 2017 года // Российская газета. 1994. № 238 и 239.

2. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 8 марта 2015 года № 42-ФЗ // Российская газета. 2015. № 52.

3. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд : Федеральный закон от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ : в редакции Федерального закона от 1 мая 2017 года // Российская газета. 2013. № 80.

4. О банковских гарантиях, используемых для целей Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок

товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (вместе с «Дополнительными требованиями к банковской гарантии, используемой для целей Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», «Правилами ведения и размещения в единой информационной системе в сфере закупок реестра банковских гарантий») : постановление Правительства Российской Федерации от 8 ноября 2013 года № 1005 : в редакции от 2 апреля 2015 года (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 1 июля 2015 года) // Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 46, ст. 5947.

5. О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности : Приложение № 1 к Положению Банка России от 26 марта 2004 года № 254-П : в редакции от 14 ноября 2016 года // Вестник Банка России. 2004. № 28.

6. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 7 ноября 2012 года № ВАС-13148/12 по делу № А40-3270/12-156-28. Документ опубликован не был. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

7. О взыскании задолженности по банковской гарантии, процентов за пользование чужими денежными средствами : постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 2 октября 2012 года № 6040/12 по делу № А40-63658/11-25-407 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2013. № 2.

8. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31 мая 2005 года № 929/05 по делу № А70-1565/23-2004. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 4 июня 2009 года № А56-34234/2008.

Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Об отдельных вопросах практики разрешения споров, связанных с оспариванием банковских гарантий : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 марта 2012 года № 14 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2012. № 5.

11. Комментарий к проекту изменений Гражданского кодекса Российской Федерации. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 20 марта 2017 года).

12. Обзор практики разрешения споров, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации о банковской гарантии : информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 января 1998 года № 27 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 1998. № 3.

13. Романов Р. И. Независимость банковской гарантии // Новый юридический журнал. 2012. № 1.

14. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право: Общие положения. М., 1997.

* * *



РОСЭКО
О Ц Е Н К А С О Б С Т В Е Н Н О С Т И

ЗАО «Развитие и организация специалистов-экспертов комплексной оценки» (РОСЭКО) основано в 1997 году, работает на всей территории России и СНГ во всех отраслях промышленности

НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

- ◆ *Оценка различных объектов:*
 - предприятий (бизнеса)
 - ценных бумаг
 - инвестиционных проектов
 - интеллектуальной собственности и объектов авторского права
 - недвижимости, машин, оборудования, транспортных средств, движимого имущества
- ◆ *Консалтинговые услуги в области инновационной деятельности, комплексной оценки рисков (анализ «бюджетной надежности»)*
- ◆ *Активное участие в формировании и развитии методической базы оценочной деятельности в России*

Наши координаты:

125252, г. Москва, а/я 109
Ходынский бульвар, д. 13, офис XXIII
Сайт: www.roseco.ru e-mail: roseco@roseco.ru
Тел./факс: (495) 984-74-51, 984-74-52, 984-74-53

29 июля 2017 года

№ 274-ФЗ

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН****О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬЮ 24.18 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Принят
Государственной Думой
19 июля 2017 года

Одобен
Советом Федерации
25 июля 2017 года

Статья 1

Внести в статью 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2010, № 30, ст. 3998; 2014, № 30, ст. 4226; 2015, № 24, ст. 3372; 2016, № 23, ст. 3296; № 27, ст. 4294) следующие изменения:

1) часть первую после слов «муниципальной собственности» дополнить словами «(за исключением случаев, установленных настоящей статьей)»;

2) дополнить новой частью двадцать восьмой следующего содержания:

«Решение комиссии об определении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости может быть оспорено в суде органом местного самоуправления, органом государственной власти города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя в отношении земельного участка, не находящегося в собственности муниципального образования либо города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, но расположенного на соответствующей территории, в случае, если по заявлению собственника этого земельного участка его кадастровая стоимость была существенно снижена на основании установления рыночной стоимости, чем могут быть затронуты права и законные интересы данного муниципального образования либо города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, в том числе связанные с поступлениями налоговых доходов в местный бюджет или бюджет города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя.»;

3) часть двадцать восьмую считать частью двадцать девятой;

4) часть двадцать девятую считать частью тридцатой и ее после слов «в суде» дополнить словами «по основаниям для их пересмотра, предусмотренным частью одиннадцатой настоящей статьи,»;

5) части тридцатую – тридцать вторую считать соответственно частями тридцать первой – тридцать третьей.

Статья 2

Внести в Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 10, ст. 1391; 2016, № 7, ст. 906; 2017, № 18, ст. 2664) следующие изменения:

1) пункт 15 части 1 статьи 20 дополнить словами «, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии»;

2) в статье 245:

а) часть 1 после слов «результатов определения кадастровой стоимости» дополнить словами «, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным иском заявлением об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии»;

б) часть 2 после слов «результатов определения кадастровой стоимости» дополнить словами «, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным иском заявлением об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии»;

в) дополнить частью 2.1 следующего содержания:

«2.1. Органы местного самоуправления, органы государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя вправе оспорить решения или действия (бездействие) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, находящихся в собственности других лиц, в случаях, предусмотренных законом.»;

г) части 4 и 5 изложить в следующей редакции:

«4. Административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также административное исковое заявление об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии подается в суд в соответствии с правилами подсудности, установленными статьей 20 настоящего Кодекса. В случае, если федеральным законом установлено обязательное соблюдение досудебного порядка обращения в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, обращение в суд возможно только после соблюдения этого порядка.

5. Административное исковое заявление об оспаривании решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также административное исковое заявление об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии рассматривается по правилам главы 22 настоящего Кодекса с учетом особенностей, установленных настоящей главой.»;

3) в части 2 статьи 246:

а) в пункте 1 слова «кадастровая справка» заменить словами «выписка из Единого государственного реестра недвижимости»;

б) в пункте 2 слова «нотариально заверенная» исключить;

в) пункт 5 признать утратившим силу;

г) пункт 6 изложить в следующей редакции:

«6) в случаях, установленных федеральным законом, документы и материалы, подтверждающие соблюдение досудебного порядка урегулирования спора.»;

4) в статье 249:

а) часть 5 после слов «об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости» дополнить словами «, в том числе по административному делу об оспаривании решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также по административному делу об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии»;

б) часть 6 после слов «об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости» дополнить словами «, в том числе по административному делу об оспаривании решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также по административному делу об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии».

Статья 3

Внести в статью 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4170) следующие изменения:

1) часть 1 после слов «муниципальной собственности» дополнить словами «(за исключением случаев, установленных настоящей статьей)»;

2) дополнить частью 22.1 следующего содержания:

«22.1. Решение комиссии об определении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости может быть оспорено в суде органом местного самоуправления либо органом государственной власти города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя в отношении земельного участка, не находящегося в собственности муниципального образования или города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, но расположенного на соответствующей территории в случае, если по заявлению собственника этого земельного участка его кадастровая стоимость была существенно снижена на основании установления рыночной стоимости, чем могут быть затронуты права и законные интересы данного муниципального образования или города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, в том числе связанные с поступлениями налоговых доходов в местный бюджет либо бюджет города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя.»;

3) часть 23 после слов «в суде» дополнить словами «по основаниям для их пересмотра, предусмотренным частью 7 настоящей статьи.».

Президент
Российской Федерации
В. ПУТИН

Москва, Кремль
29 июля 2017 года
№ 274-ФЗ

———— * ————

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 7 августа 2017 г. № 943

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЧАСТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА

Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации в части совершенствования государственного земельного надзора.

2. Министерству экономического развития Российской Федерации в 5-месячный срок со дня вступления в силу настоящего постановления утвердить индикаторы риска нарушения обязательных требований при осуществлении Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственного земельного надзора.

3. Реализация полномочий, предусмотренных настоящим постановлением, осуществляется Министерством экономического развития Российской Федерации и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в пределах установленной Правительством Российской Федерации предельной численности работников, а также бюджетных ассигнований, предусмотренных в федеральном бюджете на руководство и управление в сфере установленных функций.

Председатель Правительства
Российской Федерации
Д. МЕДВЕДЕВ

Утверждены
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 7 августа 2017 г. № 943

ИЗМЕНЕНИЯ, КОТОРЫЕ ВНОСЯТСЯ В АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЧАСТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА

1. Положение о государственном земельном надзоре, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 2 января 2015 г. № 1 «Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 2, ст. 514; 2016, № 12, ст. 1666; № 52, ст. 7638):

а) дополнить пунктами 10(1)–10(4) следующего содержания:

«10(1). Проведение Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальными органами проверок соблюдения требований земельного законодательства в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей осуществляется с применением риск-ориентированного подхода.

10(2). В целях применения риск-ориентированного подхода при осуществлении Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальными органами используемые юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями земельные участки, правообладателями которых они являются, подлежат отнесению к одной из категорий риска в соответствии с Правилами отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных пред-

принимателей и (или) используемых ими производственных объектов к определенной категории риска или определенному классу (категории) опасности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17 августа 2016 г. № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Отнесение земельных участков к определенной категории риска осуществляется на основании критериев отнесения используемых юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями земельных участков, правообладателями которых они являются, к определенной категории риска при осуществлении Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственного земельного надзора согласно приложению.

10(3). Отнесение земельных участков к категориям риска и изменение присвоенных земельным участкам категорий риска осуществляются решениями должностных лиц Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальных органов, осуществляющих государственный земельный надзор, одновременно по должности являющихся главными государственными инспекторами в городах и районах по использованию и охране земель и их заместителями.

При отсутствии решения об отнесении земельного участка к определенной категории риска такой земельный участок считается отнесенным к категории низкого риска.

При наличии критериев, позволяющих отнести земельный участок к различным категориям риска, подлежат применению критерии, относящие земельный участок к более высокой категории риска.

При отнесении земельных участков, используемых юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями, к категориям риска используются в том числе:

сведения из Единого государственного реестра недвижимости:

- о местоположении границ земельных участков (координат характерных точек таких границ);
- о категории земель и виде разрешенного использования земельных участков;
- о зарегистрированных правах на земельные участки;

сведения об использовании земельных участков, получаемые при проведении должностными лицами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальных органов административных обследований объектов земельных отношений.

По запросу юридического лица или индивидуального предпринимателя Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы в срок, не превышающий 15 дней со дня поступления запроса, направляют юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю информацию о присвоенных используемым ими земельным участкам категориях риска, а также сведения, использованные при отнесении используемых ими земельных участков к определенным категориям риска.

Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель вправе подать в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальный орган заявление об изменении присвоенной ранее земельному участку категории риска в порядке, установленном Правилами отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и (или) используемых ими производственных объектов к определенной категории риска или определенному классу (категории) опасности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17 августа 2016 г. № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

10(4). Проведение Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальными органами плановых проверок использования юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями земельных участков в зависимости от присвоенной категории риска осуществляется со следующей периодичностью:

- для земельных участков, отнесенных к категории среднего риска, – не чаще чем один раз в 3 года;
- для земельных участков, отнесенных к категории умеренного риска, – не чаще чем один раз в 5 лет.

В отношении земельных участков, отнесенных к категории низкого риска, плановые проверки не проводятся.

Срок проведения плановых проверок использования юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями земельных участков, отнесенных к категории умеренного риска, не должен превышать 17 рабочих дней.»;

б) дополнить пунктом 11(1) следующего содержания:

«11(1). Для определения необходимости проведения внеплановых проверок при осуществлении

государственного земельного надзора Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальными органами используются индикаторы риска нарушения обязательных требований, утверждаемые Министерством экономического развития Российской Федерации.»;

в) дополнить пунктами 14(1) и 14(2) следующего содержания:

«14(1). Территориальные органы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии ведут перечни земельных участков, которым присвоены категории риска (далее – перечни земельных участков). Включение земельных участков в перечни земельных участков осуществляется в соответствии с решениями, указанными в пункте 10(3) настоящего Положения.

14(2). Перечни земельных участков содержат следующую информацию:

а) полное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, являющихся правообладателями земельных участков, которым присвоена категория риска;

б) основной государственный регистрационный номер юридического лица или индивидуального предпринимателя, являющегося правообладателем земельных участков;

в) индивидуальный номер налогоплательщика, являющегося правообладателем земельных участков;

г) кадастровый номер земельного участка или при его отсутствии адрес местоположения земельного участка;

д) реквизиты решения о присвоении земельному участку категории риска, указание на категорию риска, а также сведения, на основании которых было принято решение об отнесении земельного участка к категории риска.»;

г) дополнить приложением следующего содержания:

«Приложение
к Положению о государственном
земельном надзоре

**КРИТЕРИИ ОТНЕСЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ И (ИЛИ)
ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМИ КОТОРЫХ ОНИ ЯВЛЯЮТСЯ, К ОПРЕДЕЛЕННОЙ КАТЕГОРИИ
РИСКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО
НАДЗОРА**

1. К категории среднего риска относятся:

а) земельные участки, предназначенные для захоронения и размещения твердых бытовых отходов, размещения кладбищ, и примыкающие к ним земельные участки;

б) земельные участки, предназначенные для гаражного и (или) жилищного строительства.

2. К категории умеренного риска относятся земельные участки:

а) граничащие с землями и (или) земельными участками, относящимися к категории земель лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов, а также земель запаса;

б) относящиеся к категории земель населенных пунктов и граничащие с землями и (или) земельными участками, относящимися к категории земель сельскохозяйственного назначения;

в) относящиеся к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения и граничащие с землями и (или) земельными участками, относящимися к категории земель сельскохозяйственного назначения;

г) относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения и граничащие с землями и (или) земельными участками, относящимися к категории земель населенных пунктов.

3. К категории низкого риска относятся все иные земельные участки, не отнесенные к категориям среднего или умеренного риска.».

2. Абзац второй пункта 7 изменений, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июня 2017 г. № 762 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 28, ст. 4140), после слов «Должностные лица» дополнить словами «Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.».

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПИСЬМО от 11 июля 2017 г. № 14-08417-ГЕ/17**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе письмо Минэкономразвития России от 02.06.2017 № ОГ-Д23-6564 по вопросу государственного кадастрового учета машино-мест.

Г.Ю. ЕЛИЗАРОВА

Приложение

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПИСЬМО от 2 июня 2017 г. № ОГ-Д23-6564****О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЙ**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) совместно с Росреестром, рассмотрев обращение относительно порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на машино-места, в части своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также не уполномочено давать оценку действиям государственных регистраторов.

Вместе с тем по существу поставленных в обращении вопросов полагаем возможным отметить следующее.

Пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 315-ФЗ), вступившим в силу 1 января 2017 г., в пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) внесены изменения, согласно которым к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. С 1 января 2017 г. государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости), в силу статьи 1 которого машино-места являются объектами недвижимости, государственный кадастровый учет которых и государственная регистрация прав на которые осуществляются в порядке, установленном Законом о недвижимости.

В соответствии со статьей 14 Закона о недвижимости государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Законом о недвижимости случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом о недвижимости порядке.

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является в том числе технический план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана и составом содержащихся в нем сведений, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953.

Исходя из того, что в обращении указано о том, что необходимо осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на машино-места, расположенные в подземной части автостоянки, государственный кадастровый учет которой осуществлен в качестве нежилого помещения, право собственности на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), следует отметить следующее.

На основании пункта 52 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе в случае, если границы машино-места, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями ЕГРН частично или полностью совпадают с границами другого помещения или другого машино-места (за исключением случаев, если другое помещение или другое машино-место является преобразуемым объектом недвижимости).

Согласно частям 1, 3 статьи 41 Закона о недвижимости в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости. При этом снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости.

Учитывая изложенное, полагаем, что постановка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на машино-места, расположенные в подземной части указанной в обращении автостоянки, должны осуществляться одновременно в отношении всех машино-мест.

Снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения права на нежилое помещение – подземную часть автостоянки – осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на указанные машино-места на основании соответствующих заявлений. При этом в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана, подготовленного в отношении машино-мест, в строке «3» в качестве кадастрового номера исходного объекта недвижимости должен быть указан кадастровый номер данного нежилого помещения, в строке «6» в качестве кадастрового номера иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости – кадастровый номер здания, в котором расположены образованные машино-места.

Относительно надземной части автостоянки сообщаем следующее.

Частями 3–5 статьи 6 Закона № 315-ФЗ установлено, что в случае, если до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним были зарегистрированы доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, каждый участник общей долевой собственности вправе осуществить выдел в натуре своей доли посредством определения границ машино-места в соответствии с требованиями Закона о недвижимости (в редакции Закона № 315-ФЗ), а также зарегистрировать право собственности на машино-место.

Для выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение и регистрации права собственности на машино-место согласие иных участников долевой собственности не требуется, если участник общей долевой собственности представит в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, соглашение всех собственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

До прекращения права общей долевой собственности на помещение собственник машино-места, образованного в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, имеет право пользования имуществом, оставшимся после выдела машино-места и необходимым для прохода или проезда к машино-месту, и несет бремя содержания такого имущества в объеме, существовавшем до выдела машино-места, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Общая долевая собственность на помещение, в границах которого располагаются объекты, образованные в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, прекращается со дня выдела в натуре доли последним участником долевой собственности и регистрации им права собственности на машино-место. Имущество, оставшееся после выдела долей из общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, а также регистрации прав на машино-места и необходимое для прохода или проезда к машино-местам, является общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест.

Учитывая изложенное, для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на машино-место (машино-места), расположенные в надземной части, указанной в обращении автостоянки, в орган регистрации прав необходимо представить соответствующее заявление и иные предусмотренные Законом о недвижимости документы, в том числе технический план машино-места (машино-мест), а также соглашение всех собственников ука-

занного в обращении нежилого помещения или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности либо, при отсутствии данных соглашения или решения, согласие иных участников долевой собственности на это нежилое помещение на выдел в натуре доли заявителя в праве общей долевой собственности на данное помещение.

Относительно подготовки технического плана отмечаем, что согласно части 10 статьи 24 Закона о недвижимости, пункту 20 Требований сведения о машино-месте, за исключением сведений о площади машино-места и о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено машино-место.

При этом, по мнению Департамента недвижимости, одновременно с прекращением права общей долевой собственности на помещение в порядке, предусмотренном статьей 6 Закона № 315-ФЗ, органу регистрации прав надлежит снять с учета указанное помещение; в рассматриваемом случае строки «3» и «6» раздела «Характеристики объекта недвижимости» технических планов машино-мест должны содержать аналогичные рассматриваемому выше случаю сведения.

В случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости сведения о машино-месте, за исключением сведений о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения и его площади, указываются в техническом плане также на основании представленных заказчиком кадастровых работ изготовленного до 1 марта 2013 г. технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено машино-место.

При подготовке технического плана машино-мест используются иные документы, предусмотренные федеральными законами, в частности: копия договора долевого строительства, содержащего описание такого машино-места, акт приема-передачи готового машино-места.

Обращаем внимание, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора
Департамента недвижимости
А.И. БУТОВЕЦКИЙ

———— * ————

ГЕНЕРАЛЬНАЯ ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПИСЬМО от 6 июля 2017 г. № 40-09-2017

ОБ АРЕСТЕ ИМУЩЕСТВА НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКОВ

Управлением взаимодействия со средствами массовой информации рассмотрен запрос относительно материалов об аресте имущества налогоплательщиков.

Сообщаю, что прокурорами субъектов Российской Федерации значительно активизирована работа по санкционированию решений налоговых органов о наложении ареста на имущество налогоплательщиков-организаций для обеспечения взыскания налогов, пеней и штрафов в соответствии со статьей 77 Налогового кодекса Российской Федерации.

Под арестом имущества налогоплательщика понимается временное ограничение права собственности. В случае исполнения должником налоговых обязательств налоговым органом арест имущества отменяется, что является отличием от процедур, проводимых судебными приставами-исполнителями, при осуществлении которых имущество должников реализуется на торгах.

Одной из основных задач, стоящих перед прокурором и налоговыми органами в этой сфере, является как обеспечение интересов государства по своевременной и полной уплате налогов, так и соблюдение законных прав и интересов налогоплательщиков.

Поэтому при санкционировании ареста имущества прокурорами проверяется законность и обоснованность принятого налоговым органом решения, чтобы указанные действия не повлекли за собой прекращения деятельности юридического лица и его статуса налогоплательщика и как результат – лишения его работников права на труд и получение заработной платы.

К примеру, по результатам рассмотрения прокуратурой Стругоокрасненского района постановления заместителя начальника МИ ФНС России № 3 по Псковской области о наложении ареста на имущество налогоплательщика – МП «ЖКХ» от 05.12.2016, оснований для санкционирования ареста имущества должника по налогам, сборам, пени и штрафу не установлено по причине отсутствия объективных данных для наложения ареста.

Вместе с тем вопреки требованиям статьи 77 Налогового кодекса Российской Федерации налоговым органом совместно с материалами к постановлению о наложении ареста на имущество налогоплательщика – МП «ЖКХ» в прокуратуру района представлен уже составленный протокол об аресте имущества МП «ЖКХ», вынесенный до решения вопроса о санкционировании ареста имущества. При этом в протоколе было отражено описанное имущество, время описи имущества, данные о понятых и их подписи.

По факту выявленных нарушений закона прокурором Стругоокрасненского района 09.12.2016 в адрес руководителя МИ ФНС России № 3 по Псковской области внесено представление, которое рассмотрено и удовлетворено. Приняты меры к недопущению подобных нарушений впредь.

На протяжении последних лет число применяемых арестов постоянно растет. В 2012 году число арестов имущества, санкционированных прокуратурой, составило 3222 на сумму 5 млрд. 399 тыс. 397 рублей. В 2013 году – 3181 ареста имущества на сумму 7 млрд. 743 тыс. 606 рублей. В 2014 году – 4151 арест имущества на сумму 9 млрд. 990 тыс. 758 рублей. В 2015 году – 4917 арестов имущества на сумму 8 млрд. 408 тыс. 101 рубль. В 2016 году число арестов имущества достигло 5284 на сумму 10 млрд. 648 тыс. 897 рублей.

В частности, в г. Санкт-Петербурге прокурорами санкционировано арестов на сумму более 1,4 млрд. руб., в г. Москве – более 1,2 млрд. руб.

Активное использование наложения ареста на имущество должника отмечается также в республиках Коми и Татарстан, Кабардино-Балкарской Республике, Ставропольском и Пермском краях, Калининградской, Кемеровской, Курганской, Липецкой, Московской, Сахалинская областях, Ханты-Мансийском автономном округе.

Практика показала, что применение арестных мероприятий в отношении имущества налогоплательщика является эффективным способом обеспечения налоговых поступлений в бюджет.

В 2016 году после применения ареста имущества должниками добровольно погашена задолженность более 3 млрд. руб. Только в г. Москве по результатам дачи санкции прокурорами о наложении ареста на имущество налогоплательщиками в полном объеме погашена имевшаяся задолженность по налогам на общую сумму 596 млн. руб., в Калининградской области – 320 млн. руб., в г. Санкт-Петербурге – более 250 млн. руб. В Нижегородской области публичным акционерным обществом задолженность в размере более 8,5 млн. руб. погашена уже на следующий день после получения налоговым органом санкции прокурора.

В Пермском крае санкционирование прокурором постановления об аресте имущества общества с ограниченной ответственностью позволило в течение месяца обеспечить поступление в бюджет более 20 млн. руб., в Калининградской области предприятием возмещено в бюджет более 47 млн. руб. в течение полутора месяцев после применения ареста, в Республике Мордовия футбольным клубом уплачено 13 млн. руб. по истечении двух месяцев после ареста имущества.

От поступления в бюджет налогов и сборов зависит функционирование бюджетной системы в целом. Поэтому задачей для прокуроров является создание и функционирование действенной системы мер по снижению указанной задолженности.

Именно по этому прокурорами субъектов Российской Федерации активизирована работа по применению арестов на имущество налогоплательщиков-организаций в соответствии со статьей 77 Налогового кодекса Российской Федерации.

Это позволяет хозяйствующим субъектам ликвидировать налоговую задолженность и продолжить работу. Материалы направляются налоговыми органами судебным приставам-исполнителям только если в ходе процедуры ареста имущества должником не были исполнены налоговые обязательства. Тогда арестованное имущество может быть реализовано на торгах. Длительность процедуры ареста имущества Налоговым кодексом Российской Федерации не определена. На практике она, как правило, составляет два месяца. В то же время представители налоговых органов,

заинтересованные в получении налоговых отчислений, при установлении срока ареста имущества исходят из реальной возможности предпринимателя выплатить задолженность.

И.о. начальника управления
взаимодействия со средствами
массовой информации
Генпрокуратуры России
М.В. ЯНЕНКО

* * *

* ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЦЕЛЯХ УСТРАНЕНИЯ ПРОТИВОРЕЧИЙ В СВЕДЕНИЯХ ГОСУДАРСТВЕННЫХ РЕЕСТРОВ И УСТАНОВЛЕНИЯ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА К ОПРЕДЕЛЕННОЙ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ»

Для граждан, имеющих участки на землях лесного фонда, объявлена «лесная амнистия».

Предусматривается возможность образования земельного участка без согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов исходных земельных участков в случаях образования из состава земель лесного фонда земельных участков в связи с установлением границ поселков, ранее созданных в целях освоения лесов (лесных поселков), и военных городков.

Одновременно с этим Федеральным законом вводятся дополнительные механизмы защиты лесов, в частности:

- обязательное отображение в документах территориального планирования муниципальных образований и в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования границ лесничеств и лесопарков;
- сохранение режима городских лесов при включении лесных участков в границы населенных пунктов на срок не менее года;
- обязанность Рослесхоза обратиться с иском в суд об оспаривании зарегистрированного права на земельный участок в течение 3 месяцев со дня обнаружения реестровой ошибки;
- приведение субъектами Российской Федерации до 1 января 2023 года сведений государственного лесного реестра в соответствие со сведениями ЕГРН, в том числе в части сведений об особо охраняемых природных территориях, территориях объектов культурного наследия, расположенных на землях лесного фонда, о границах таких территорий и об ограничениях по использованию лесных участков, расположенных в указанных границах;
- компенсационное предоставление равных по площади территорий при изменении границ лесопаркового зеленого пояса.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ) ЗАСТРОЙЩИКОВ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

Законодательно закреплены основы создания и осуществления деятельности Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства при банкротстве застройщиков.

Фонд создается путем преобразования некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», созданной в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.2016 № 1310.

Законом определяются, в частности, функции и полномочия Фонда, органы управления Фонда, порядок формирования и использования средств компенсационного фонда, порядок взаимодействия Фонда и органов государственной власти, органов местного самоуправления.

Органами управления Фонда являются наблюдательный совет Фонда, правление Фонда и генеральный директор Фонда.

Имущество Фонда формируется за счет имущества преобразуемой некоммерческой организации, обязательных отчислений (взносов) застройщиков, а также имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, добровольных имущественных взносов, доходов,

* При подготовке аннотаций документов использовались материалы, размещенные в справочной правовой системе «КонсультантПлюс».

полученных Фондом от осуществления своей деятельности, и иных поступлений.

Для достижения установленных целей предусматривается формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства.

Компенсационный фонд обособляется от иного имущества Фонда.

За счет средств компенсационного фонда будут осуществляться, в частности, выплаты гражданам – участникам долевого строительства, при несостоятельности (банкротстве) застройщика, а также финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

Внешний государственный аудит (контроль) в отношении Фонда будут осуществлять Счетная палата России и иные государственные органы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Одновременно вносятся соответствующие изменения в некоторые законодательные акты, в том числе в федеральные законы «Об инвестиционных фондах», «О несостоятельности (банкротстве)», «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...».

В частности, установлены особенности удовлетворения требований участников долевого строительства, дополнены требования к застройщикам, урегулированы вопросы функционирования Единой информационной системы жилищного строительства.

Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования и предусматривает переходные положения.

ИНФОРМАЦИЯ Правительства Российской Федерации «О РЕШЕНИЯХ ПО ИТОГАМ СОВЕЩАНИЯ О РАЗВИТИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

Правительство Российской Федерации предлагает изыскать возможности для дальнейшего снижения процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам.

Соответствующее поручение по итогам совещания от 11 августа 2017 года о развитии жилищного строительства было дано Минстрою России и Минфину России совместно с Банком России и АО «АИЖК». До 4 октября 2017 года им необходимо представить в Правительство Российской Федерации предложения по развитию рынка ипотеки и ипотечных ценных бумаг.

Минстрой России и Роспотребнадзор с участием АО «АИЖК» должны будут также проработать вопрос о целесообразности изменения нормативов проектирования, строительства многоквартирных домов, а также развития городских территорий с учетом современных подходов к комфортной городской среде и представить до 4 октября 2017 года в Правительство Российской Федерации соответствующие предложения.

Кроме того, отдельным министерствам дан ряд поручений, касающихся, в числе прочего, совершенствования законодательства Российской Федерации по вопросам благоустройства, возможности субсидирования мероприятий субъектов Российской Федерации по созданию комфортной городской среды.

ПРИКАЗ Министерства экономического развития Российской Федерации от 02.08.2017 № 396 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА РЕАЛИЗАЦИИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ АКЦИЙ (ДОЛЕЙ) В УСТАВНЫХ (СКЛАДОЧНЫХ) КАПИТАЛАХ ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОБЩЕСТВ И ТОВАРИЩЕСТВ), ОБРАЩЕННОГО В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СОБСТВЕННОСТЬ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (В ТОМ ЧИСЛЕ КОНФИСКОВАННОГО, ДВИЖИМОГО БЕСХОЗЯЙНОГО И ИЗЪЯТОГО ИМУЩЕСТВА, А ТАКЖЕ ТОВАРОВ, ПОМЕЩЕННЫХ ПОД ТАМОЖЕННУЮ ПРОЦЕДУРУ ОТКАЗА В ПОЛЬЗУ ГОСУДАРСТВА ПРИ ПЕРЕМЕЩЕНИИ ЧЕРЕЗ ТАМОЖЕННУЮ ГРАНИЦУ ЕВРАЗИЙСКОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОЮЗА) ИЛИ ПОСТУПИВШЕГО В СОБСТВЕННОСТЬ ГОСУДАРСТВА В ПОРЯДКЕ НАСЛЕДОВАНИЯ, И КЛАДОВ, ПЕРЕДАННЫХ В ГОСУДАРСТВЕННУЮ СОБСТВЕННОСТЬ, ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ КОТОРЫХ СОСТАВЛЯЕТ 100 ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ И МЕНЕЕ»

Зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации от 25.08.2017 № 47953.

Установлена процедура реализации обращенного в собственность государства имущества стоимостью 100 тысяч рублей и менее.

Продавцом имущества выступает Росимущество, которое в целях организации его реализации вправе привлекать юридических и физических лиц в порядке, установленном законодательством о контрактной системе в сфере государственных закупок. Покупателями могут являться российские и иностранные юридические и физические лица, а также физические лица, зарегистрированные

в качестве ИП.

Организатор реализации осуществляет реализацию имущества в электронной форме на основании заключенных с ним государственных контрактов в порядке, установленном гражданским законодательством.

Определены в том числе:

- функции продавца при подготовке и проведении реализации имущества;
- данные, которые должно содержать информационное сообщение о реализации имущества (информационные сообщения о реализации и ее итогах размещаются на официальном сайте torgi.gov.ru, а также на официальных сайтах Росимущества и организатора торгов);
- порядок направления заявок на участие в реализации имущества;
- исчерпывающие основания для принятия решения об отказе в приеме заявки (в частности, в приеме заявки будет отказано, если в ней не указаны необходимые сведения);
- порядок реализации имущества (реализация осуществляется путем продажи лицу, подавшему заявку первым, при этом начальная цена устанавливается продавцом в размере рыночной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. В случае признания реализации по начальной цене несостоявшейся последующая реализация осуществляется поэтапно по сниженной цене на 30, 60, 90 процентов от начальной цены);
- порядок оплаты приобретенного имущества, основания для признания реализации имущества несостоявшейся.

ПРИКАЗ Министерства экономического развития Российской Федерации от 31.05.2017 № 260 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМЫ ПЕРЕЧНЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАПРАВЛЯЕМОГО ОРГАНАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АГЕНТСТВО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ», И СОСТАВА ДОКУМЕНТОВ, ПРИЛАГАЕМЫХ К НЕМУ, И О ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШИМ СИЛУ ПРИКАЗА МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 28 АПРЕЛЯ 2015 Г. № 266»

Зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации от 16.08.2017 № 47826.

Обновлена форма перечня земельных участков, представляемого субъектами Российской Федерации в Фонд «РЖС» при подготовке предложений об использовании земельных участков в целях развития территорий.

Также скорректирован состав документов, прилагаемых к перечню земельных участков. В частности, более не требуется прикладывать копию концепции создания промышленного парка, технопарка, бизнес-инкубатора, реквизиты решения об утверждении такой концепции, в случае если земельный участок предлагается использовать для создания промышленного парка, технопарка, бизнес-инкубатора.

Общее количество прилагаемых к перечню земельных участков документов сокращено с 31 до 28.

ПРИКАЗ Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.06.2017 № 284 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ К ОТЧЕТУ ОБ ИТОГАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ»

Зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации от 21.08.2017 № 47879.

Минэкономразвития России регламентированы правила составления отчета об итогах государственной кадастровой оценки, проводимой уполномоченными бюджетными учреждениями субъектов Российской Федерации.

Основная часть отчета включает содержание, главу об основных терминах и определениях, вводную главу, расчетную главу и заключительную главу.

Основная часть отчета составляется на электронном носителе в форме электронного документа и на бумажном носителе в соответствии с настоящими требованиями. Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен федеральными законами, не подлежат включению в основную часть отчета и приложения к нему. Указанные сведения и материалы оформляются отдельным приложением к отчету в соответствии с требованиями к основной части отчета.

Приложения к отчету должны содержать:

- исходные данные, использованные при составлении отчета;
- результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- сведения о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена индивидуально;
- справку, содержащую информацию обо всех учтенных и неучтенных замечаниях к промежу-

точным отчетным документам с обоснованием их учета или отказа в их учете или об отсутствии замечаний к промежуточным отчетным документам, а также об исправлении выявленных нарушений установленных требований;

- файлы в формате XML, содержащие в том числе систематизированные сведения о характеристиках объектов недвижимости, использованных при определении их кадастровой стоимости в объеме, предусмотренном настоящими требованиями;
- сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен.

Приложения составляются на электронном носителе в форме упакованных (архивированных) электронных документов в соответствии с настоящими требованиями.

ПРИКАЗ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.06.2017 № 892/пр «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ УСТАНОВЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ДЛЯ НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА И ДОГОВОРАМ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, УТВЕРЖДЕННЫЕ ПРИКАЗОМ МИНИСТЕРСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 27 СЕНТЯБРЯ 2016 Г. № 668/ПР»

Зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации от 23.08.2017 № 47925.

Уточнен порядок определения средней цены 1 кв. м общей площади жилого помещения в целях расчета базового размера платы за наем жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Установлено, что средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения, определяется по актуальным данным Росстата, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе. В случае отсутствия указанной информации по субъекту Российской Федерации используется средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по федеральному округу, в который входит этот субъект Российской Федерации.

ПИСЬМО Федеральной налоговой службы от 16.08.2017 № СА-4-18/16148@ «О ПРИМЕНЕНИИ НАЛОГОВЫМИ ОРГАНАМИ ПОЛОЖЕНИЙ ГЛАВЫ III.2 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 26.10.2002 № 127-ФЗ»

ФНС России прокомментировала новеллы о субсидиарной ответственности в Законе о банкротстве.

Речь идет об изменениях, внесенных Федеральным законом от 29.07.2017 № 266-ФЗ, вступившим в силу с 30.07.2017.

Сообщены особенности применения положений указанного Закона на заявления о привлечении к субсидиарной ответственности. Отмечено, например, что заявления, которые были поданы в соответствии с отмененной статьей 10, либо рассмотрение которых начато, но не завершено, должны рассматриваться в соответствии с процессуальными особенностями, установленными новой главой III.2 Закона о банкротстве.

Также в письме рассмотрены следующие вопросы:

- совершенствование определения контролирующего должника лица (далее – КДЛ) и особенностей его статуса и участия в деле (приведены, в частности, основные отличия в определении КДЛ, содержащемся в статье 61.10, от утратившего силу определения, а также обращено внимание на признак КДЛ-бенефициара);
- общие основания для привлечения к субсидиарной ответственности;
- опровержимые презумпции доказывания основания привлечения к субсидиарной ответственности за невозможность полного погашения требований кредиторов;
- изменение размера солидарной ответственности судом;
- субсидиарная ответственность за несвоевременную подачу заявления;
- стимулирующая часть вознаграждения арбитражного управляющего;
- права и обязанности субсидиарного ответчика;
- стандарт доказывания статуса КДЛ;
- обеспечительные меры при привлечении к субсидиарной ответственности;
- распоряжение правом требования по субсидиарной ответственности;

- субсидиарная ответственность вне рамок дела о банкротстве;
- соглашение кредиторов и субсидиарного ответчика;
- раскрытие информации о привлечении к субсидиарной ответственности.

ПИСЬМО Федеральной налоговой службы от 24.08.2017 № БС-4-21/16787@ «О ПРИМЕНЕНИИ ПОВЫШАЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПРИ РАСЧЕТЕ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С РАЗРЕШЕННЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ «ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

ФНС России сообщила о применении повышающих коэффициентов к ставке налога в отношении земельных участков с разрешенным использованием «для комплексного освоения в целях жилищного строительства».

В отношении такого земельного участка при исчислении земельного налога применяется налоговая ставка в размере, не превышающем 0,3 процента кадастровой стоимости земельного участка. При этом ФНС России обращает внимание на положения пункта 15 статьи 396 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому исчисление суммы земельного налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом повышающих коэффициентов 2 и 4 в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, осуществляемого физическими лицами.

Таким образом, если в отношении земельного участка с разрешенным использованием «для комплексного освоения в целях жилищного строительства» применяется налоговая ставка в размере, не превышающем 0,3 процента кадастровой стоимости, установленная на основании кадастровой стоимости, которая соответствует разрешенному использованию «жилищное строительство», то в отношении этого земельного участка исчисление земельного налога должно осуществляться с применением повышающих коэффициентов 2 и 4, установленных пунктом 15 статьи 396 Налогового кодекса Российской Федерации.

ПИСЬМО Федеральной налоговой службы от 28.08.2017 № БС-4-21/16987@ «ОБ ИСЧИСЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА ПО ЗЕМЛЯМ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЗЕМЛЯМ В СОСТАВЕ ЗОН СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ»

В случае выявления и устранения правонарушения, связанного с неиспользованием земельного участка для сельхозпроизводства в одном налоговом периоде, ставка земельного налога не меняется.

В отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства, ставка земельного налога не должна превышать 0,3 процента кадастровой стоимости земельного участка.

В налоговые органы направлено письмо Минфина России, в котором сообщается, что Налоговым кодексом Российской Федерации не установлены особенности применения налоговой ставки по земельному налогу в указанных случаях, а все неустранимые сомнения толкуются в пользу налогоплательщика. Таким образом, в настоящее время исчисление суммы земельного налога в таких случаях производится по установленным налоговым ставкам, в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 394 Налогового кодекса Российской Федерации.

Однако в Налоговый кодекс Российской Федерации планируется внести изменения, предусматривающие исчисление суммы земельного налога по дифференцированным налоговым ставкам, установленным в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 394 Налогового кодекса Российской Федерации, начиная с налогового периода, в котором установлен факт неиспользования таких земельных участков, до месяца, в котором указанное правонарушение устранено.

ПИСЬМО Федеральной налоговой службы от 28.08.2017 № БС-4-21/16988@ «О ПРИМЕНЕНИИ КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ПУНКТОМ 15 СТАТЬИ 396 НАЛОГОВОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

Основанием для неприменения повышающего коэффициента к ставке земельного налога является регистрация прав на построенный объект недвижимости.

В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность на условиях осуществления на них жилищного строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства, осуществляемого физическими лицами), исчисление суммы земельного налога

(суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом повышающих коэффициентов 2 и 4 (в зависимости от срока строительства).

В письме указано, что основанием для неприменения указанных коэффициентов является государственная регистрация прав на один объект недвижимости вне зависимости от того, что на одном земельном участке предусмотрено строительство нескольких жилых объектов.

Также сообщается, что планируются изменения в Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которым при строительстве на одном земельном участке нескольких жилых объектов срок окончания применения коэффициентов будет связан с государственной регистрацией прав на последний построенный жилой дом или получением разрешения на ввод в эксплуатацию последнего многоквартирного дома, которые предусмотрены документацией по планировке территории.

ПИСЬМО Федеральной налоговой службы от 27.07.2017 № ЕД-4-8/14778 «О НАПРАВЛЕНИИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В РАБОТЕ»

ФНС России приведены разъяснения по вопросу возврата излишне взысканной суммы страховых взносов за периоды, истекшие до 01.01.2017.

В налоговые органы направлены письма Минфина России, в которых сообщается, в частности, следующее.

В связи с передачей налоговым органам полномочий по администрированию страховых взносов, взыскание недоимки по страховым взносам, соответствующих пеней и штрафов, образовавшихся на 01.01.2017, а также страховых взносов, пеней и штрафов, доначисленных органами ПФР и органами ФСС России по результатам контрольных мероприятий, проведенных за расчетные (отчетные) периоды, истекшие до 01.01.2017, осуществляется налоговыми органами.

В результате применения налоговыми органами мер принудительного взыскания в отношении задолженности по страховым взносам за периоды, истекшие до 01.01.2017, переданной ПФР и ФСС России, в соответствующих карточках «Расчеты с бюджетом» образуется излишне взысканная сумма страховых взносов в случае передачи фондами в налоговые органы уточненного сальдо расчетов по страховым взносам:

- в связи с передачей ранее некорректного сальдо расчетов по страховым взносам;
- в связи с перерасчетом начисленных страховых взносов в сторону уменьшения.

По мнению ФНС России, в случае осуществления налоговыми органами излишнего взыскания сумм страховых взносов за периоды, истекшие до 01.01.2017, решение о возврате таких сумм принимается соответствующими органами ПФР и ФСС России на основании заявления плательщика.

ИНФОРМАЦИЯ Федеральной налоговой службы «О НЕОБОСНОВАННОМ ПРИМЕНЕНИИ ЛЬГОТЫ ПО НАЛОГУ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ В ОТНОШЕНИИ ПЛОТИН»

Налогоплательщик необоснованно применил льготу по налогу на имущество в отношении плотин, ошибочно полагая, что они являются неотъемлемой технологической частью федеральной автомобильной дороги.

Плотины как водоподпорные сооружения, по которым проходит федеральная автомобильная дорога общего пользования, указаны в постановлении Правительства Российской Федерации от 30.09.2004 № 504 и попадают под льготу. Однако льготированию подлежат плотины, которые являются неотъемлемым элементом автомобильных дорог исходя из их функциональных и технических характеристик, а не плотины как часть гидротехнических сооружений, пусть даже и связанные конструктивно с автодорогой.

Суды, отказывая в удовлетворении требований налогоплательщика, признали правомерными выводы налогового органа о необоснованном применении льготы.

ПРИКАЗ Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 25.07.2017 № 421 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО РЕГЛАМЕНТА ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ВОДНЫХ РЕСУРСОВ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОЙ УСЛУГИ ПО ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СОЗДАНИЕ ИСКУССТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ВОДНОМ ОБЪЕКТЕ, КОТОРЫЙ НАХОДИТСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ПОЛНОСТЬЮ РАСПОЛОЖЕН НА ТЕРРИТОРИЯХ СООТВЕТСТВУЮЩИХ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ВОДНЫХ РЕСУРСОВ КОТОРОГО ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПИТЬЕВОГО И ХОЗЯЙСТВЕННО-БЫТОВОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ ДВУХ И БОЛЕЕ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ЛИБО НА ВОДНОМ ОБЪЕКТЕ (ЕГО ЧАСТИ), КОТОРЫЙ НАХОДИТСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И НЕ РАСПОЛОЖЕН НА ТЕРРИТОРИЯХ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕ-

ДЕРАЦИИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ СЛУЧАЯ СОЗДАНИЯ ИСКУССТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ВОДНОМ ОБЪЕКТЕ В ГРАНИЦАХ МОРСКОГО ПОРТА»

Зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации от 16.08.2017 № 47808.

Регламентирован порядок выдачи Росводресурсами разрешения на создание искусственного земельного участка на водном объекте, который находится в федеральной собственности.

Речь идет о водном объекте, который полностью расположен на территории соответствующих субъектов Российской Федерации и использование водных ресурсов которого осуществляется для обеспечения питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения двух и более субъектов Российской Федерации, либо водном объекте (его части), который не расположен на территориях субъектов Российской Федерации, за исключением случая создания искусственного земельного участка на водном объекте в границах морского порта.

Заявителями, которым выдается такое разрешение, являются федеральные, региональные и муниципальные органы власти, юридические и физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Заявитель, являющийся инициатором создания искусственного земельного участка, вправе обратиться в уполномоченный орган с письменным заявлением установленной формы на выдачу соответствующего разрешения и прилагаемым к нему комплектом документов непосредственно, или направить их по почте ценным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения. Заявление и документы могут быть также направлены в электронной форме с электронной подписью через портал государственных услуг.

Срок выдачи разрешения составляет не более 30 рабочих дней с момента регистрации заявления и прилагаемых к нему документов в уполномоченном органе.

В приложении к регламенту приведена контактная информация территориальных органов Росводресурсов по субъектам Российской Федерации.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Арбитражного суда Московского округа от 20.07.2017 № Ф05-2811/2016 по делу № А40-176241/14-116-581

Суд согласился с позицией налогового органа о занижении налогоплательщиком базы по налогу на имущество организаций в связи с необоснованным применением льготы в отношении плотин.

По мнению налогового органа, при расчете налога на имущество налогоплательщик необоснованно применил льготу в отношении плотин. Плотины как водоподпорные сооружения, по которым проходит федеральная автомобильная дорога общего пользования, указаны в постановлении Правительства Российской Федерации от 30.09.2004 № 504 «О перечне имущества, относящегося к железнодорожным путям общего пользования, федеральным автомобильным дорогам общего пользования, магистральным трубопроводам, линиям энергопередачи, а также сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов» и попадают под льготу. Однако главное условие в том, что плотина должна быть неотъемлемой технологической частью федеральной автомобильной дороги. В данном случае плотины были технологической частью гидроэлектростанции, а не дороги.

Налогоплательщик, не согласный с такой позицией, обратился в суд.

Суды трех инстанций, отказывая в удовлетворении требований налогоплательщика, исходили, в частности, из следующего. В соответствии с п. 11 ст. 381 НК РФ организации освобождаются от налогообложения налогом на имущество организаций в отношении федеральных автомобильных дорог общего пользования и сооружений, являющихся их неотъемлемой технологической частью и указанных в постановлении Правительства Российской Федерации от 30.09.2004 № 504, в том числе плотин как водоподпорных сооружений, по которым проходит федеральная автомобильная дорога общего пользования.

При этом факт прохождения автомобильной дороги по верхней части плотины не является свидетельством того, что верхняя часть плотины должна автоматически включаться в состав дороги (или ее отдельных элементов) и является ее конструктивным элементом, поскольку автомобильная дорога и плотины являются самостоятельными объектами, так как их строительство велось в разное время и они имеют разное целевое назначение.

Таким образом, право применения льготы по п. 11 ст. 381 НК РФ предусмотрено в отношении сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью федеральных автомобильных дорог, но не гидроэлектростанций, и, соответственно, для организаций, на балансе которых учитываются федеральные автомобильные дороги общего пользования, а также сооружения, являющиеся их неотъемлемой технологической частью.

УКАЗАНИЕ Центрального банка Российской Федерации от 12.07.2017 № 4462-У «О ПОРЯДКЕ УТВЕРЖДЕНИЯ БАНКОМ РОССИИ ПЛАНА УЧАСТИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОРПОРАЦИИ «АГЕНТСТВО ПО СТРАХОВАНИЮ ВКЛАДОВ» В ОСУЩЕСТВЛЕНИИ МЕР ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ БАНКРОТСТВА БАНКА, ПОРЯДКЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УТВЕРЖДЕННЫЙ ПЛАН УЧАСТИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОРПОРАЦИИ «АГЕНТСТВО ПО СТРАХОВАНИЮ ВКЛАДОВ» В ОСУЩЕСТВЛЕНИИ МЕР ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ БАНКРОТСТВА БАНКА, ПОРЯДКЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ НА РАССМОТРЕНИЕ КОМИТЕТА БАНКОВСКОГО НАДЗОРА БАНКА РОССИИ ПЛАНА УЧАСТИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОРПОРАЦИИ «АГЕНТСТВО ПО СТРАХОВАНИЮ ВКЛАДОВ» В УРЕГУЛИРОВАНИИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ БАНКА, О СОСТАВЕ ОТЧЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОРПОРАЦИИ «АГЕНТСТВО ПО СТРАХОВАНИЮ ВКЛАДОВ» О ХОДЕ ВЫПОЛНЕНИЯ МЕРОПРИЯТИЙ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ПЛАНОМ УЧАСТИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОРПОРАЦИИ «АГЕНТСТВО ПО СТРАХОВАНИЮ ВКЛАДОВ» В ОСУЩЕСТВЛЕНИИ МЕР ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ БАНКРОТСТВА БАНКА, И ПОРЯДКЕ ЕГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ В БАНК РОССИИ»

Зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации от 04.08.2017 № 47668.

Определена процедура рассмотрения и утверждения Банком России плана участия Корпорации «АСВ» в мероприятиях по предупреждению банкротства банка.

В случае принятия АСВ предложения регулятора об участии в осуществлении мер по предупреждению банкротства банка план участия представляется в Банк России не позднее чем в течение 20 дней со дня направления уведомления о принятии решения об участии.

В докладной записке о вынесении на рассмотрение Комитета банковского надзора Банка России плана участия должны быть отражены в том числе обоснование достаточности мер для целей восстановления показателей финансового состояния банка до значений, установленных федеральными законами и нормативными актами регулятора, и возможности осуществления предложенных мер.

Также установлены:

- порядок внесения изменений в утвержденный план;
- порядок представления на рассмотрение Комитета банковского надзора Банка России указанного плана;
- состав отчета АСВ о ходе выполнения мероприятий, предусмотренных планом, и порядок его представления в Банк России.

Указание вступает в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования.

УКАЗАНИЕ Центрального банка Российской Федерации от 12.07.2017 № 4463-У «О ТРЕБОВАНИЯХ К ЛИЦАМ (ЛИЦУ), ПРИОБРЕТАЮЩИМ В СООТВЕТСТВИИ С ПЛАНОМ УЧАСТИЯ БАНКА РОССИИ В ОСУЩЕСТВЛЕНИИ МЕР ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ БАНКРОТСТВА БАНКА АКЦИИ БАНКА В КОЛИЧЕСТВЕ НЕ МЕНЕЕ 75 ПРОЦЕНТОВ ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ БАНКА В ФОРМЕ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА (ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ, ПРЕДОСТАВЛЯЮЩИЕ НЕ МЕНЕЕ ТРЕХ ЧЕТВЕРТЕЙ ГОЛОСОВ ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА ГОЛОСОВ УЧАСТНИКОВ БАНКА В ФОРМЕ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ) ЛИБО ПАИ ПАОБОВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА, СФОРМИРОВАННОГО ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ФОНДА КОНСОЛИДАЦИИ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА», В СОСТАВ ИМУЩЕСТВА КОТОРОГО ВХОДЯТ АКЦИИ БАНКА В КОЛИЧЕСТВЕ НЕ МЕНЕЕ 75 ПРОЦЕНТОВ ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ БАНКА В ФОРМЕ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА (ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ БАНКА, ПРЕДОСТАВЛЯЮЩИЕ НЕ МЕНЕЕ ТРЕХ ЧЕТВЕРТЕЙ ГОЛОСОВ ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА ГОЛОСОВ УЧАСТНИКОВ БАНКА В ФОРМЕ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ)»

Зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации от 03.08.2017 № 47648.

Установлены требования к инвесторам, приобретающим акции банка или паи инвестиционного фонда в соответствии с планом участия Банка России в осуществлении мер по предупреждению банкротства.

Предусмотрены требования к инвестору – юридическому лицу, являющемуся банком, инвестору – юридическом у лицу, не являющемуся банком, и к инвестору – физическому лицу, а также перечень документов, необходимых для оценки их финансового положения и деловой репутации.

В частности, инвестор – физическое лицо должен соответствовать одновременно следующим требованиям:

- располагать собственными средствами (имуществом), рассчитанными в соответствии с Положением Банка России от 18.02.2014 № 416-П, в размере не менее 10 процентов от суммы

размера обязательств банка, обыкновенные акции (доли в уставном капитале) которого приобретаются, рассчитанных на основе Разработочной таблицы для составления бухгалтерского баланса и отраженных в строке 22 формы отчетности 0409806 «Бухгалтерский баланс (публикуемая форма)», установленной Указанием Банка России № 4212-У, и предельной величины займа, предоставляемого Банком России на цели финансового оздоровления соответствующего банка;

- не иметь ограничений права распоряжения указанными собственными средствами;
- не иметь задолженности по налогам, сборам, пеням, штрафам перед бюджетами всех уровней и государственными внебюджетными фондами на дату представления инвестором информации;
- иметь хорошее финансовое положение в соответствии с Положением Банка России № 590-П;
- не иметь оснований для признания деловой репутации не соответствующей требованиям, установленным пунктом 5 части первой статьи 16 Федерального закона «О банках и банковской деятельности».

Установлены основания, при наличии которых указанные лица признаются не соответствующими требованиям Указания.

Указание вступает в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования.

УКАЗАНИЕ Центрального банка Российской Федерации от 12.07.2017 № 4458-У «О ПОРЯДКЕ И УСЛОВИЯХ ПРОВЕДЕНИЯ БАНКОМ РОССИИ ЗАКРЫТОГО КОНКУРСА ПО ОТБОРУ ПРИОБРЕТАТЕЛЯ (ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ) ИМУЩЕСТВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ БАНКОВ»

Зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации от 03.08.2017 № 47653.

Вводятся требования к банкам, желающим принять участие в конкурсе по отбору приобретателя имущества и обязательств обанкротившихся банков.

Установленные правила определяют также порядок проведения данного конкурса.

Для допуска к участию в конкурсе банк должен отвечать требованиям к финансовому положению банка-приобретателя, в том числе, осуществлять банковскую деятельность не менее 3 лет, иметь достаточные собственные средства (капитал), не иметь просроченных денежных обязательств перед Банком России, иметь положительный финансовый результат за последние 4 квартала и удовлетворять иным требованиям.

Устанавливается, что для целей формирования реестра банков-приобретателей Банк России размещает на своем официальном сайте в сети «Интернет» сообщение о приеме заявок банков о заинтересованности в приобретении имущества и обязательств банков. Приводятся требования к содержанию таких заявок.

Кроме того, документом утверждаются:

- сроки принятия решения о проведении закрытого конкурса;
- требования к содержанию такого решения;
- сроки и порядок формирования перечня банков-кандидатов, которые могут быть приглашены к участию в конкурсе;
- порядок направления банкам-кандидатам извещений о проведении конкурса;
- порядок и сроки направления банком-кандидатом документов для участия в конкурсе, либо отказа от участия в конкурсе;
- требования к содержанию конкурсного предложения, направляемого банком-кандидатом;
- порядок принятия решения о соответствии конкурсных предложений установленным требованиям и проведения конкурса;
- основания признания конкурса несостоявшимся;
- порядок определения победителя закрытого конкурса;
- порядок заключения договора о передаче имущества и обязательств банка победителю конкурса.

Указание вступает в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования.

УКАЗАНИЕ Центрального банка Российской Федерации от 12.07.2017 № 4460-У «О ПОРЯДКЕ РАЗРАБОТКИ И УТВЕРЖДЕНИЯ БАНКОМ РОССИИ ПЛАНА УЧАСТИЯ БАНКА РОССИИ В ОСУЩЕСТВЛЕНИИ МЕР ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ БАНКРОТСТВА БАНКА, ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УТВЕРЖДЕННЫЙ ПЛАН УЧАСТИЯ БАНКА РОССИИ В ОСУЩЕСТВЛЕНИИ МЕР ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ БАНКРОТСТВА БАНКА, ПРЕДСТАВЛЕНИЯ НА РАССМОТРЕНИЕ КОМИТЕТА БАНКОВСКОГО НАДЗОРА БАНКА РОССИИ И УТВЕРЖДЕНИЕ СОВЕТОМ ДИРЕКТОРОВ БАНКА РОССИИ

ПЛАНА УЧАСТИЯ БАНКА РОССИИ В УРЕГУЛИРОВАНИИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ БАНКА, О СОСТАВЕ ОТЧЕТА ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ФОНДА КОНСОЛИДАЦИИ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА» О ХОДЕ ВЫПОЛНЕНИЯ МЕРОПРИЯТИЙ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ПЛАНом УЧАСТИЯ БАНКА РОССИИ В ОСУЩЕСТВЛЕНИИ МЕР ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ БАНКРОТСТВА БАНКА, И ПОРЯДКЕ ЕГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ В БАНК РОССИИ»

Зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации от 31.07.2017 № 47586.

Определена процедура разработки и утверждения плана участия Банка России в осуществлении мер по предупреждению банкротства банка.

План участия в осуществлении мер по предупреждению банкротства, включая, при необходимости, план-график поэтапного погашения суммы недовнесенных средств в обязательные резервы, депонируемые в Банке России, подготавливается Департаментом финансового оздоровления.

В целях разработки плана Департамент вправе получать от структурных подразделений Банка России, ООО «Управляющая компания Фонда консолидации банковского сектора» и временной администрации по управлению банком и направлять в их адрес информацию, имеющую существенное значение для разработки плана.

Предусмотрены порядок разработки и утверждения Банком России плана, внесения изменений в утвержденный план и представления на рассмотрение Комитета банковского надзора и утверждение Советом директоров Банка России плана урегулирования обязательств, состав и порядок представления в Банк России отчета ООО «Управляющая компания Фонда консолидации банковского сектора» по форме согласно приложению к Указанию.

Указание вступает в силу по истечении 10 дней после его официального опубликования.

УКАЗАНИЕ Центрального банка Российской Федерации от 12.07.2017 № 4466-У «О МЕТОДИКЕ ПРОВОДИМОЙ БАНКОМ РОССИИ ОЦЕНКИ ДОСТАТОЧНОСТИ ИМУЩЕСТВА БАНКА ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ УРЕГУЛИРОВАНИЯ ЕГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ»

Зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации от 03.08.2017 № 47655.

Банком России утверждены основные подходы к оценке и определению стоимости имущества (активов) и обязательств банков.

Оценка проводится представителями Банка России, в состав группы которых могут входить представители ООО «Управляющая компания Фонда консолидации банковского сектора» для целей анализа финансового положения банка и определения достаточности имущества банка для осуществления урегулирования его обязательств.

В ходе оценки осуществляются:

- уточнение стоимости имущества (активов), рассчитанной на основании данных бухгалтерской (финансовой) отчетности банка с учетом амортизации, сформированного банком резерва на возможные потери или начисленной переоценки, и стоимости, определенной в ходе оценки, с учетом необходимости исполнения условного обязательства банка на основании подтверждающих документов и корректировки стоимости условного обязательства банка на сумму недоформированного резерва на возможные потери (недоначисленной переоценки) при выявлении нарушений требований законодательства Российской Федерации и (или) нормативных актов Банка России, а также предписаний Банка России, направленных банку;
- изменение текущей стоимости имущества (активов) или стоимости условного обязательства, отраженной на соответствующих внебалансовых счетах отчетности.

Указание вступает в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования.

«ПЕРЕВОДЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ КАТЕГОРИИ В КАТЕГОРИЮ (ПОПРАВКИ К МСФО (IAS) 40)» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 20.07.2017 № 117н)

Уточнены требования к переводу инвестиционной недвижимости из категории в категорию.

Организация может перевести объект недвижимости в категорию или из категории инвестиционной недвижимости тогда и только тогда, когда имеет место изменение характера его использования, в том числе:

- начало развития недвижимости в целях продажи – для случаев перевода объекта из категории инвестиционной недвижимости в состав запасов;
- передача недвижимости в операционную аренду другой стороне – для случаев перевода объекта из состава запасов в категорию инвестиционной недвижимости.

Определен порядок применения новых требований.