

ТРЕБОВАНИЯ К МАТЕРИАЛАМ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫМ АВТОРАМИ ДЛЯ ПУБЛИКАЦИИ В ЖУРНАЛЕ «ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РФ»

Поступающие в редакцию статьи подлежат обязательному рецензированию и проверке в интернет-сервисе AntiPlagiat.ru

Статья, направляемая в редакцию, обязательно должна содержать следующие смысловые блоки: описание объекта, проблемы или вопроса, которые исследует автор; актуальность задачи; результаты проведенного автором анализа предмета исследования; конкретные выводы и конструктивные предложения автора по решению выявленных проблем.

Материал для публикации пересылается автором в редакцию на адрес электронной почты iovrf@mail.ru в виде файлов, созданных или сохраненных в форматах Microsoft Office 2003. Объем статьи, размещаемой в одном номере журнала, – не более 40 000 печатных знаков с пропусками. Если статья имеет большой объем, автору будет предложено опубликовать ее по частям в двух или более номерах журнала.

Текст статьи может содержать любой графический и табличный материал. При оформлении графических объектов необходимо учитывать, что печать блока журнала черно-белая. Иллюстрации должны иметь порядковые номера и названия, их размеры вместе с подписями – не более 165 × 255 мм в книжном формате и не более 255 × 165 мм – в альбомном.

Диаграммы и графики представляются отдельными файлами в формате MS Excel 2003, схемы изготавливаются средствами MS Word 2003.

Таблицы должны размещаться в тексте статьи, их ширина не более 165 мм в книжном формате или 255 мм в альбомном. Каждый столбец и строка таблицы должны иметь название, недопустимо наличие пустых ячеек (в случае объективного отсутствия информации в ячейках ставятся прочерки).

На каждый рисунок, схему, график или таблицу в тексте статьи обязательно должна быть ссылка и указаны источники данных, использованных при создании таких объектов.

Формулы (сложные) выполняются только в редакторе формул MathType (в MS Word 2007 или 2010 этот редактор доступен на вкладке «Надстройки»). Верхние и нижние индексы должны быть выполнены с использованием соответствующих опций MS Word или редактора формул.

В математических формулах, графиках, диаграммах, блок-схемах и таблицах не допускается использование шрифта кеглем менее 9.

Список литературы приводится в конце статьи в соответствии с принятыми стандартами библиографического описания. Сноски размещаются внизу каждой страницы и имеют сплошную нумерацию по всей статье. Если ссылки приводятся в квадратных скобках, то их нумерация должна выстраиваться по мере встречаемости в тексте статьи и в таком же порядке формируется список литературы.

Ниже заголовка статьи указываются фамилия, имя, отчество, должность, научные звания и степени, место работы (название и город нахождения компании или учреждения) каждого автора, а также контактные данные (одного из авторов, если их несколько), как правило, адрес рабочей электронной почты. Эти сведения будут опубликованы в журнале (требование ВАК).

Помимо текста статьи, автор представляет в редакцию аннотацию статьи (не более 500 знаков) и ключевые слова (5–7 слов или словосочетаний) на русском и английском языках. Аннотация, как и сама статья, должна содержать краткую информацию: описание объекта или проблемы, которые исследует автор; результаты проведенного анализа; выводы и предложения автора о возможных подходах к решению выявленных проблем.

Более подробную информацию о технических требованиях к представляемым в редакцию материалам можно получить на главной странице сайта журнала www.iovrf.ru

После получения на согласование отредактированного текста статьи автор (авторы) вместе с согласованным текстом статьи высылают в редакцию свое согласие на публикацию статьи в журнале и на размещение ее электронной версии в Интернете на сайтах научных электронных библиотек и в информационных базах СПС «Гарант» и «КонсультантПлюс». Подписанное автором (авторами) согласительное письмо должно быть отправлено в адрес редакции либо в виде сканированной копии по электронной почте, либо по факсу или обычной почте. Форма согласительного письма направляется редакцией автору вместе с отредактированным текстом статьи по электронной почте (ознакомиться с контактными данными редакции и формой письма можно на сайте журнала www.iovrf.ru).

**В СЛУЧАЕ НЕПРЕДСТАВЛЕНИЯ В РЕДАКЦИЮ СОГЛАСИТЕЛЬНОГО ПИСЬМА
СТАТЬЯ К ПУБЛИКАЦИИ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ!**



ОБЩЕРОССИЙСКИЙ
ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ
И НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ
ПРИЗЕР ВСЕРОССИЙСКИХ КОНКУРСОВ



ISSN 2072-4098

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 10

**Определение размера рыночного
снижения арендной платы
в условиях пандемии COVID-19**

**Правовые аспекты феномена
достопримечательного места**

**Необходимо ли арендодателю
иметь право собственности на
предмет аренды?**

**К вопросу об адекватности цен и
маржинальности в ОСАГО**

МОСКВА 2020

Учредитель

«Международная академия оценки и консалтинга» (МАОК)

Издатель

«Московский институт экономики, политики и права» (МИЭПП)

Главный административный редактор

В.Д. Новокрещенных

Редактор

Е.А. Куракова

Корректор

Е.А. Куракова

Верстка и дизайн

А.Э. Хуурак

Материалы журнала размещаются в Интернете на сайтах научных электронных библиотек «НЭБ» – elibrary.ru, «РУКОНТ» – rukont.ru, «КиберЛенинка» – cyberleninka.ru, и в информационных базах СПС «Гарант» и «КонсультантПлюс».

Рефераты статей публикуются в РЖ ВИНТИ РАН

Поступающие в редакцию статьи подлежат обязательному рецензированию и проверке в интернет-сервисе AntiPlagiat.ru

Редакция не несет ответственности за информацию, опубликованную в рекламных объявлениях

При использовании материалов ссылка на журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» обязательна

Адрес редакции:

115184, Москва,
пер. Климентовский, д. 1, стр. 1,
РИО МАОК

Тел.: +7 (499) 230-02-06 доб. 220
+7 (916) 936-77-91

Наш сайт: www.iovrf.ru

E-mail: iovrf@mail.ru, iovrf@yandex.ru

Индексы: каталог «Агентство «Роспечать» – **80193**;
каталог «Пресса России» – **36991**
каталог «Почта России» – **П4053**

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

Варламов А.А.
председатель

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

Ершов В.В.
заместитель председателя

ректор Российского государственного университета правосудия, заведующий кафедрой теории права, государства и судебной власти РГУП, заслуженный юрист РФ, заслуженный деятель науки РФ, профессор, доктор юридических наук

Анисимов А.П.

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

Баранов В.В.

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

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

Землякова Г.Л.

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

Косорукова И.В.

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

Медведева О.Е.

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

Ноздрачев А.Ф.

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

Орлова Е.Р.

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

Поветкина Н.А.

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

Ручкина Г.Ф.

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

Ситдикова Р.И.

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

Федотова М.А.

руководитель Департамента корпоративных финансов и корпоративного управления Финансового университета при Правительстве РФ, заслуженный экономист РФ, 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

Журнал зарегистрирован в Министерстве Российской Федерации по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. Регистрационное свидетельство ПИ № 77-7264 от 19.02.2001. ISSN 2072-4098.

Журнал включен в Перечень ведущих рецензируемых научных журналов и изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертации на соискание ученой степени доктора и кандидата наук.
Издание зарегистрировано в системе Российского индекса научного цитирования (РИНЦ).

СОДЕРЖАНИЕ

АННОТАЦИИ СТАТЕЙ И КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА 3**ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ****М.О. Ильин, В.И. Лебединский**

Определение размера рыночного снижения арендной платы
в условиях пандемии COVID-19 7

О.Е. Ильменкова

К вопросу о страховании культурных ценностей 15

Д.Г. Кулифеева

Анализ основных статей Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ
«Об особенностях отчуждения недвижимого имущества ...» и практики
их применения в городе Москве 22

ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ**А.В. Коваль, И.В. Косорукова, Н.В. Мирзоян**

Методика оценки рыночной стоимости вспомогательных торговых
встроенных помещений 34

Д.С. Туленты

К вопросу об адекватности цен и маржинальности в ОСАГО 40

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО**В.А. Болдырев**

Ограничение свободы предпринимательской деятельности:
новая правовая реальность. *Окончание* 52

К.С. Данилов

Непоименованный договор: когда заключать его опасно для компании. 61

Э.А. Шевченко, А.В. Лукашов, А.А. Никифоров

Правовые аспекты феномена достопримечательного места 67

И.М. Старцева, Е.П. Татарина

Защита прав предпринимателей при автоматическом расторжении
договора: теория и практика 78

Е.В. Свинко, Л.А. Макаренко

Необходимо ли арендодателю иметь право собственности
на предмет аренды? 82

П.З. Иванишин, М.Т. Хамидуллин

Перекрестное субсидирование в тарифах на технологическое
присоединение к системе теплоснабжения: проблемы и пути решения 96

МНЕНИЕ**И.С. Кудимов**

Повышение инвестиционной привлекательности объектов культурного
наследия народов Российской Федерации 104

ИНФОРМАЦИЯ. СОБЫТИЯ**О.В. Андреева**

Международный центр научной и технической информации:
инклюзивный открытый доступ к научной и технической
информации для устойчивого развития 107

М.О. Ильин, В.И. Лебединский. **ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА РЫНОЧНОГО СНИЖЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В УСЛОВИЯХ ПАНДЕМИИ COVID-19**

Авторы отмечают, что пандемия COVID-19 привела к появлению у арендаторов правовых оснований для снижения величины арендной платы. В статье описываются 8 методов определения размера рыночного снижения арендной платы, анализируются их преимущества и недостатки. Представлены результаты практической апробации методов – указаны конкретные диапазоны рыночного снижения арендной платы.

DETERMINING THE SIZE OF THE MARKET RENTAL DECLINE IN THE CONTEXT OF THE COVID-19 PANDEMIC

Maksim O. Il'in, executive director The Society of forensic experts «Expert council», P.H.D. in economics (Moscow)

Vladimir I. Lebedinsky, first vice president, chief of Expert council association «Self-regulating Organization of Appraisers «Expert Council», P.H.D. in economics (Moscow)

The authors note that the COVID-19 pandemic has given tenants a legal basis to lower their rent. The article describes 8 methods for determining the size of the market rent reduction, analyzes their advantages and disadvantages. The results of practical testing of methods are presented - specific ranges of the market rent reduction are indicated.

Ключевые слова: снижение арендной платы в условиях пандемии, экономические основания для снижения величины арендной платы, отложенный характер выручки, корректировка на функциональное назначение; decrease in rents in a pandemic, economic reasons for lower rents, deferred nature of revenue, adjustment for functionality

О.Е. Ильменкова. **К ВОПРОСУ О СТРАХОВАНИИ КУЛЬТУРНЫХ ЦЕННОСТЕЙ**

Автор рассматривает вопросы страхования предметов музейного фонда Российской Федерации при проведении временных выставок. Отмечает основные проблемы этой процедуры: выбор страховщика, определение соответствия условий страхового полиса общепринятым мировым стандартам, порядок рассмотрения убытков в случае повреждения или гибели экспонатов. Анализирует особенности видов коммерческого страхования (и перестрахования) музейных предметов (облигаторного и факультативного), проблемы, возникающие при предоставлении принимающей выставку стороной государственных гарантий. Предлагает направления решения выявленных проблем.

TO THE QUESTION ABOUT INSURANCE OF CULTURAL PROPERTY

Ol'ga E. Il'menkova, head of loan agreement Department of the State Hermitage museum (Sankt-Peterburg)

The author examines the issues of insurance of items of the museum fund of the Russian Federation during temporary exhibitions. Notes the main problems of this procedure: the choice of an insurer, determination of the compliance of the terms of the insurance policy with generally accepted international standards, the procedure for considering losses in case of damage or destruction of exhibits. Analyzes the features of the types of commercial insurance (and reinsurance) of museum items (obligatory and optional), the problems that arise when the host of the exhibition provides state guarantees. Provides directions for solving identified problems.

Ключевые слова: временные выставки, страхование музейных экспонатов, факультативное перестрахование музейных предметов, международная практика страхования культурных ценностей; temporary exhibitions, insurance of museum exhibits, optional reinsurance of museum items, international practice of insurance of cultural property

Д.Г. Кулифеева. **АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ СТАТЕЙ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 22.07.2008 № 159-ФЗ «ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ОТЧУЖДЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ...» И ПРАКТИКИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ В ГОРОДЕ МОСКВЕ**

В статье анализируется механизм отчуждения городского (муниципального) недвижимого имущества. Автор проводит анализ и систематизацию практики выкупа этого имущества. Делает вывод о том, что нормы ГК РФ не отвечают потребностям сторон сделки в полной мере, а этот пробел заменяет арбитражная практика решения подобных споров.

ANALYSIS OF THE MAIN ARTICLES OF THE FEDERAL LAW OF 22.07.2008 No. 159-FZ «ON SPECIFIC FEATURES OF ALIENATION OF REAL ESTATE PROPERTY...» AND THE PRACTICE OF THEIR APPLICATION IN THE CITY OF MOSCOW

Dzhuliya G. Kulifeeva, deputy general director, head of valuation Department, OOO «De-Jure Real Estate», member of Expert council of the NGO, member of the Board of the Moscow regional branch of the NGO, member of the Board of NP «Partnership NGO», a member of the Union economic and financial forensic experts of the city of Moscow (Moscow)

The article analyzes the mechanism of alienation of urban (municipal) real estate. The author analyzes and systematizes the practice of buying out this property. Concludes that the norms of the Civil Code of the Russian Federation do not fully meet the needs of the parties to the transaction, and this gap is replaced by the arbitration practice of resolving such disputes.

Ключевые слова: отчуждение арендуемого имущества, передача имущества малому бизнесу во владение, льготы субъекта малого бизнеса, преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества; alienation of leased property, transfer of property to a small business, benefits for a small business entity, pre-emptive right of tenants to purchase leased property

А.В. Коваль, И.В. Косорукова, Н.В. Мирзоян. **МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ТОРГОВЫХ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

Авторами проведен анализ необходимости и возможностей оценки рыночной стоимости уникальных объектов – встроенных торговых вспомогательных помещений (коридоров, холлов, тамбуров, лестничных пролетов и площадок, различных технических помещений). Установлена возможность применения доходного подхода для указанных объектов и решена основная проблема: разработана формула расчета удельной арендной ставки за вспомогательные торговые помещения. Теоретические предложения проиллюстрированы на практическом примере.

METHODOLOGY FOR ESTIMATING OF VALUATION OF AUXILIARY TRADING AREAS

Artem V. Koval, director of the appraisal company «OK-independent expertise» LLC, appraiser, current member of the Association «Self-regulating organization of appraisers «Expert Council» (Moscow)

Irina V. Kosorukova, doctor of economics, head of the Department of valuation activity and corporate Finance University «Synergy», professor (Moscow)

Nataliya V. Mirzoyan, Department of valuation and corporate finance University «Synergy», associate professor, Ph.D. (Moscow)

The authors analyzed the necessity and possibilities of assessing the market value of unique objects - built-in commercial auxiliary premises (corridors, halls, vestibules, staircases and landings, various technical premises). The possibility of applying the income approach for the specified objects was established and the main problem was solved: a formula for calculating the unit rental rate for auxiliary retail premises was developed. Theoretical suggestions are illustrated with a practical example.

Ключевые слова: встроенные торговые вспомогательные помещения, рыночная стоимость торговых вспомогательных помещений, арендная ставка вспомогательных торговых помещений; built-in retail ancillary premises, market value of retail ancillary premises, rental rate of ancillary retail premises

Д.С. Туленты. **К ВОПРОСУ ОБ АДЕКВАТНОСТИ ЦЕН И МАРЖИНАЛЬНОСТИ В ОСАГО**

В статье рассмотрен действующий механизм регулирования ценообразования в ОСАГО. Отмечен положительный эффект политики регулятора (Банка России), направленной на индивидуализацию тарифов, однако утверждение регулятором базовых тарифов не позволяет полностью обеспечить адекватность страховых премий и маржинальность этого вида страхования. Автором выявлено наличие недействующей в настоящее время нормы закона, напрямую ограничивающей маржинальность ОСАГО. Проанализированы специфика и возможность применения этой нормы наряду с тарифным регулированием.

ON THE ISSUE OF PRICE ADEQUACY AND MARGIN IN COMPULSORY MOTOR LIABILITY INSURANCE

Dmitrii S. Tulenty, associate professor of the Department of insurance and economics of the social sphere of the Financial university, candidate of economic sciences (Moscow)

The article discusses the current mechanism for regulating pricing in compulsory motor liability insurance. The positive effect of the policy of the regulator (Bank of Russia) aimed at individualizing tariffs was noted, however, the approval of the base tariffs by the regulator does not fully ensure the adequacy of insurance premiums and the marginality of this type of insurance. The author revealed the presence of a currently inoperative legal provision that directly limits the marginality of compulsory motor liability insurance. Analyzed the specifics and the possibility of applying this norm along with tariff regulation

Ключевые слова: ОСАГО, защита прав участников дорожного движения, маржинальность страхования, скользящий коэффициент убыточности, резерв колебаний убыточности по ОСАГО; protection of the rights of road users, insurance margins, sliding loss ratio, reserve of fluctuations in loss ratio under compulsory motor liability insurance

В.А. Болдырев. **ОГРАНИЧЕНИЕ СВОБОДЫ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: НОВАЯ ПРАВОВАЯ РЕАЛЬНОСТЬ**

В статье исследуется деформация подхода к ограничению свободы предпринимательской деятельности в результате «идеального шторма» – совпадения по времени факторов пандемии, снижения мировых цен на углеводороды и конституционной реформы. Делаются выводы о целесообразности в ходе регулирования общественных отношений на период социальных и иных катаклизмов использования при конструировании нормативных правовых актов терминологии и кодов, отраженных в официальных классификаторах, оперирования данными публичных реестров при условии их своевременной актуализации, исключения принятия и поддержки властью процедур, стимулирующих недобросовестное поведение ее представителей.

RESTRICTION OF ENTREPRENEURIAL ACTIVITY FREEDOM: NEW LEGAL REALITY

Vladimir A. Boldyrev, professor of Chair of business law, civil and arbitration process of Perm state national research university, associate professor, doctor of law (Perm)

The deformation of the legal approach to restricting the freedom of entrepreneurial activity as a result of the «ideal storm» is examined – the coincidence in time of epidemic factors, a decrease in world hydrocarbon prices and constitutional reform. Conclusions are made about the advisability in the course of regulation of public relations for the period of social and other cataclysms the use of terminology and codes reflected in the official classifiers in the construction of regulatory legal acts, handling data from public registers, subject to their timely updating, excluding the adoption and support by the authorities of policies and procedures that stimulate unfair behavior of its representatives.

Ключевые слова: ограничение свободы предпринимательской деятельности, коронавирусная инфекция, интерполяция права, официальные классификаторы, разница между типологией и классификацией; restriction of freedom of business, COVID-19, law interpolation, official classifiers, the difference between typology and classification

К.С. Данилов. **НЕПОИМЕНОВАННЫЙ ДОГОВОР: КОГДА ЗАКЛЮЧАТЬ ЕГО ОПАСНО ДЛЯ КОМПАНИИ**

В статье рассматривается вопрос применения в хозяйственном обороте непоименованных договоров и приводятся примеры квалификации таких соглашений арбитражными судами. Приводятся критерии, по которым следует различать непоименованный и смешанный договоры как соглашения, имеющих разную правовую природу. Исходя из проведенного анализа автор приходит к выводу о том, что главным риском использования в коммерческой деятельности непоименованных договоров является риск переквалификации судом непоименованного договора, что может привести к непредсказуемым негативным последствиям для каждой стороны договора.

UNNAMED CONTRACT: WHEN TO CONCLUDE IT IS DANGEROUS FOR THE COMPANY

Kirill S. Danilov, attorney-at-law of «Moscow guild of attorneys-at-law and lawyers» Moscow bar association, lecturer of the Financial university under the Government of the Russian Federation (Moscow)

The article discusses the issue of using unnamed contracts in economic circulation and gives examples of the qualification of such agreements by arbitration courts. Criteria are given by which one should distinguish between unnamed and mixed contracts as agreements of different legal nature. Based on the analysis carried out, the author comes to the conclusion that the main risk of using unnamed contracts in commercial activities is the risk of re-qualification of an unnamed contract by the court, which can lead to unpredictable negative consequences for each party to the contract.

Ключевые слова: непоименованный договор, смешанный договор, договор между субъектами инвестиционной деятельности, квалификация непоименованного договора, переквалификация договора, договор о предоставлении торгового места, риск использования непоименованного договора; unnamed contract, mixed contract, contract between subjects of investment activity, qualification of an unnamed contract, re-qualification of the contract, agreement on the provision of a trading place, risk of using an unnamed contract

Э.А. Шевченко, А.В. Лукашов, А.А. Никифоров. **ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ФЕНОМЕНА ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОГО МЕСТА**

В статье рассмотрены проблемы установления границ территорий достопримечательных мест как объектов культурного наследия. Показано, что правовые инструменты выявления историко-культурной ценности достопримечательных мест, регулирование градостроительной деятельности на их территориях в значительной мере должны быть связаны с методами ландшафтного проектирования. Предложена уточненная формулировка понятия «достопримечательное место» как вида объектов культурного наследия.

LAW ASPECTS OF THE PHENOMENON OF HISTORICAL SITE

Eleonora A. Shevtchenko, leading researcher, Research Institute of theory and history of architecture and urban planning, advisor, Russian academy of the architecture and construction, PhD of architecture (Moscow)

Andrei V. Lukashov, president. Fund «Institute for sustainable development of cities and territories» (Iaroslavl)

Andrei A. Nikiforov, Department of strategic and territorial planning of the Ministry of economy, expert for the Protection of cultural heritage and landscapes of the Council of Europe, PhD of geology (Moscow)

The paper deals with the actual problems of establishing the borders of the territories of historical site as objects of cultural heritage. It is shown that the legal tools for identifying the historical and cultural value of places of interest, the regulation of urban development activities on their territories should be largely related to the methods of landscape design. A refined formulation of the concept of historical site as a type of cultural heritage is proposed.

Ключевые слова: ценность достопримечательных мест, границы территорий достопримечательных мест, определение достопримечательного места, охрана недвижимого культурного наследия; value of places of interest, boundaries of territories of places of interest, determination of a landmark, protection of immovable cultural heritage

И.М. Старцева, Е.П. Татарина. **ЗАЩИТА ПРАВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ ПРИ АВТОМАТИЧЕСКОМ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА**

В статье рассматриваются актуальные проблемы применения оговорки об автоматическом расторжении предпринимательского договора, позволяющей сторонам прекратить его действие в упрощенном порядке. Авторы сопоставляют и анализируют теоретические и практические аспекты применения этой оговорки. Делают вывод о том, что при включении такой записи в договор стороны должны заранее спрогнозировать соответствующие последствия и соотнести их со своими намерениями.

PROTECTION OF THE RIGHTS OF ENTREPRENEURS AND AUTOMATIC TERMINATION OF THE CONTRACT: THEORY AND PRACTICE

Inna M. Startseva, master of the Department of civil law and procedure of Vyatka state university (Kirov)

Elena P. Tatarinova, associate professor at the Vyatka state university, PhD of legal sciences (Kirov)

The article discusses topical problems of the application of the clause on the automatic termination of an entrepreneurial contract, which allows the parties to terminate it in a simplified manner. The authors compare and analyze the

theoretical and practical aspects of the application of this clause. They conclude that when such an entry is included in the contract, the parties must predict in advance the corresponding consequences and correlate them with their intentions.

Ключевые слова: предпринимательский договор, автоматическое расторжение договора, упрощенная процедура расторжения договора, последствия расторжения договора, свобода договора; business contract, automatic termination of the contract, simplified procedure for termination of the contract, consequences of termination of the contract, freedom of contract

Е.В. Свинко, Л.А. Макаренко. **НЕОБХОДИМО ЛИ АРЕНДОДАТЕЛЮ ИМЕТЬ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПРЕДМЕТ АРЕНДЫ?**

В статье рассматривается вопрос о необходимости наличия у арендодателя права собственности на предмет договора аренды. Авторами анализируются как теоретические подходы к указанной проблеме, так и позиции российских судов по этому вопросу. Указываются средства правовой защиты, которые имеются в распоряжении сторон договора аренды и третьих лиц в случае заключения договора аренды арендодателем-несобственником. Авторы приходят к выводу о том, что отсутствие единой судебной практики по вопросу необходимости наличия права собственности в момент заключения договора аренды влечет негативные последствия для гражданского оборота предметов аренды.

DOES THE LANDLORD NEED TO BE THE PROPRIETOR OF THE LEASE ASSETS?

Ekaterina V. Svinko, associate, Litigation Department of law firm «Lemchik Krupsky and partners» (Moscow)

Lina A. Makarenko, paralegal, Litigation Department of law firm «Lemchik Krupsky and partners» (Moscow)

The article discusses the need for the lessor to have ownership of the subject of the lease. The authors analyze both theoretical approaches to this problem and the positions of Russian courts on this issue. Indicates the legal remedies available to the parties to the lease and third parties in the event that the lease is entered into by a non-owner lessor. The authors come to the conclusion that the lack of a unified judicial practice on the need for ownership at the time of concluding a lease agreement entails negative consequences for the civil circulation of leased items.

Ключевые слова: права собственности на предмет договора аренды, предварительный договор аренды, переквалификация арендных отношений в отношении по договору подряда, обязательственная природа прав арендатора; property rights to the subject of a lease agreement, preliminary lease agreement, re-qualification of lease relations into relations under a work contract, the obligatory nature of the tenant's rights

П.З. Иванишин, М.Т. Хамидуллин. **ПЕРЕКРЕСТНОЕ СУБСИДИРОВАНИЕ В ТАРИФАХ НА ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ПРИСОЕДИНЕНИЕ К СИСТЕМЕ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ**

Авторы рассматривают регулируемые цены (тарифы) в сфере теплоснабжения. Основное внимание уделяют анализу состава платы за подключение (технологическое присоединение) к системе теплоснабжения. Отмечают, что одна из основных проблем в теплоэнергетической отрасли – перекрестное субсидирование в плате за подключение, приводящее к необоснованной оплате услуг за присоединение к тепловым сетям одними потребителями за счет других. Предлагают направления совершенствования законодательства для ликвидации перекрестного субсидирования в тарифах на подключение к системе теплоснабжения.

CROSS-SUBSIDIZATION IN TARIFFS FOR TECHNOLOGICAL CONNECTION TO THE HEAT SUPPLY SYSTEM: PROBLEMS AND SOLUTIONS

Pavel Z. Ivanishin, associate professor of the Department of business and energy law of Kazan federal university, candidate of legal sciences (Kazan')

Marat T. Hamidullin, head of the legal department of the branch of JSC «Tatenergo! Kazan heat networks, postgraduate student of the Department of business and energy law of Kazan federal university (Kazan')

The authors consider regulated prices (tariffs) in the field of heat supply. The main attention is paid to the analysis of the composition of the payment for connection (technological connection) to the heat supply system. They note that one of the main problems in the heat and power industry is cross-subsidization in connection fees, which leads to unjustified payments for services for connection to heat networks by some consumers at the expense of others. They offer directions for improving legislation to eliminate cross-subsidizing in tariffs for connecting to the heat supply system.

Ключевые слова: перекрестное субсидирование, тарифное регулирование в теплоснабжении, альтернативная котельная, технологическое присоединение к системе теплоснабжения; cross-subsidization, tariff regulation in heat supply, alternative boiler house, technological connection to the heat supply system

Определение размера рыночного снижения арендной платы в условиях пандемии COVID-19

М.О. Ильин

исполнительный директор Союза судебных экспертов «Экспертный совет», кандидат экономических наук (г. Москва)

В.И. Лебединский

председатель Экспертного совета, первый вице-президент Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», кандидат экономических наук (г. Москва)

Максим Олегович Ильин, imo@expertsovet.com

В связи с пандемией коронавируса COVID-19 у арендаторов появились правовые основания для снижения арендной платы. В качестве оснований для снижения приводятся, например, пункт 1 статьи 45, пункт 4 статьи 614 и пункт 2 статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 4 статьи 19 Федерального закона № 98-ФЗ [1]. Кроме того, уже внесены изменения в законодательство по этим вопросам (см. [3]).

Президиум Верховного Суда Российской Федерации также высказался по этому поводу: «...арендатор вправе в качестве возражения на иск о взыскании арендной платы указать на то, что арендодатель необоснованно уклонялся от заключения дополнительного соглашения *об уменьшении арендной платы*. В таком случае арендная плата подлежит взысканию в размере, определяемом с учетом требований части 3 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, например, размер сниженной арендной платы может определяться с учетом *размера, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации*» (курсивным шрифтом выделено нами. – Авт.) [4].

В мае – июне 2020 года Ассоциацией «СРОО «Экспертный совет» и Союзом судебных экспертов «Экспертный совет» совместно с экспертной группой VETA было проведено исследование рынка недвижимости, результатом которого стало не толь-

ко формирование методических подходов к определению размера рыночного снижения арендной платы в условиях пандемии COVID-19, но и установление конкретных величин снижения для основных сегментов рынка недвижимости (см. [5]).

Экономические основания для снижения величины арендной платы

В условиях конкурентного рынка величина арендной платы определяется соотношением спроса и предложения (балансом интересов арендатора и арендодателя), имеющимися у рыночных субъектов финансовыми ресурсами, которые могут быть направлены на аренду. В условиях пандемии наблюдаются следующие экономические основания для снижения величины арендной платы.

Изменение экономического положения предприятия

На законодательном уровне зафиксировано, что значительная часть предприятий «пострадали в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции» [6]. Имеет место ухудшение экономических показателей деятельности: сокращение натуральных показателей оборота, выручки, прибыли и рентабельности, рост части расходов. Одни предприятия частично или полностью не

могут функционировать в связи с наложением нормативных ограничений, другие – вынужденно частично или полностью переводят работу на удаленный формат. Имеет место вынужденное увольнение сотрудников, сокращение заработных плат, перевод на неполный рабочий день.

Изменение условий использования арендованного имущества

Ограничения, вводимые актами органов власти либо содержащиеся в договорах аренды, как правило, относятся к одному из следующих вариантов:

- полная невозможность использования имущества по прямому функциональному назначению, например торговых и спортивных объектов, кафе и ресторанов;
- ухудшение условий, предусмотренных договором аренды, например сокращение потока клиентов или возможностей по их обслуживанию.

Изменение на рынке аренды недвижимости

В условиях пандемии и ограничения деятельности предприятий происходит естественное ухудшение макроэкономических показателей экономики и, как следствие, падение арендных ставок, в том числе отложенное.

Объективная деградация макроэкономической ситуации в целом

Аналитические и статистические данные о фактическом и прогнозном состоянии рынков в условиях пандемии COVID-19 [7] свидетельствуют о том, что пандемия будет иметь длительный негативный эффект для макроэкономики. Ухудшение макроэкономической ситуации неминуемо отразится на показателях рынка аренды недвижимости.

Основные методические положения

В общем случае подходы к моделированию баланса экономических интересов

арендодателя и арендатора можно разделить по следующим позициям:

- позиция арендатора – основана на инструментарии доходного подхода к оценке (методы 1–4);
- позиция арендодателя – основана на инструментарии затратного подхода к оценке (метод 5);
- позиция рынка – основана на инструментарии сравнительного подхода к оценке (методы 6–8).

В анализе должны быть учтены существенные условия договора аренды по рассматриваемому объекту недвижимости, в том числе:

- характеристики объекта недвижимости (функциональное назначение, площадь, месторасположение и т. д.);
- наличие коммунальных и иных платежей в величине арендной платы;
- наличие НДС в величине арендной платы;
- срок действия договора аренды;
- иные существенные условия, например возможность репрофилирования объекта недвижимости, условия/режим доступа в объект недвижимости, инвестиционные условия.

Сопоставимость – базовая предпосылка стоимостного анализа, подробно описана в большом количестве методической литературы (см. например, [8]). В рамках настоящей статьи этот аспект проблемы не рассматривается.

Выбор метода расчета арендной платы зависит от следующих основных факторов:

- функциональное назначение рассматриваемого объекта недвижимости;
- вид деятельности арендатора;
- ограничения на использование рассматриваемого объекта недвижимости в период пандемии;
- наличие существенной и достоверной информации для применения конкретного метода;
- наличие согласованной позиции между арендатором и арендодателем в части подходов к моделированию

рыночного снижения арендной платы в условиях пандемии COVID-19.

Условия и ограничения функционирования недвижимости в период пандемии могут изменяться. Могут наблюдаться как периоды ужесточения ограничений, так и периоды их смягчения; при этом указанные тренды могут иметь различную интенсивность и продолжительность. Выбор модели расчета следует осуществлять отдельно для каждого периода времени, в течение которого условия и ограничения функционирования существенно различались.

В качестве исходных данных для расчетов могут использоваться фактические и рыночные значения. При использовании фактических значений рекомендуется выполнить их проверку на соответствие типичным рыночным показателям (при наличии такой возможности) (см. [9]).

Методы расчета арендной платы

Позиция арендатора

Метод корректировки по показателям финансово-хозяйственной деятельности

Экономическая основа:

1) предприятие арендует недвижимость для получения выручки и, как следствие, прибыли. Экономическая рента недвижимости формируется как результат деятельности предприятий и является ее прямым рыночным следствием. В связи с этим для отдельного рода объектов, например торговых, распространенным вариантом установления арендной платы является привязка величины арендной платы к величине выручки (процент от выручки) либо комбинированный вариант (фиксированная плата плюс процент от выручки). Справедливый баланс величины рыночной арендной платы может быть достигнут с учетом корректировки на снижение выручки не только в торговых, но и в других типах объектов недвижимости;

2) выручка может иметь отложенный характер, то есть не всегда позволяет адекватно отразить сокращение деятельности

для предприятий с длительным производственным циклом, поскольку может являться результатом ранее реализованных товаров/выполненных работ и услуг. По этой причине в качестве показателей, отражающих сокращение финансово-хозяйственной деятельности (далее – ФХД), могут выбираться иные показатели, например натуральные показатели оборота (количество реализованных единиц товара, количество обслуженных клиентов и т. п.). Возможно использование комбинации таких показателей (мультипликаторов).

Алгоритм реализации:

- выявление и обоснование выбора показателей, отражающих сокращение ФХД;
- расчет (моделирование) значений показателей для рассматриваемого периода в предположении отсутствия влияния факторов пандемии (исходя из ретроспективы деятельности предприятия и обоснованных прогнозов его деятельности, актуальных к началу пандемии);
- расчет фактических показателей за рассматриваемый период в условиях пандемии;
- определение снижения арендной платы через соотношение величин, полученных на предыдущих этапах.

Комментарий:

- в рамках метода могут быть реализованы несколько моделей расчета на основе различных показателей ФХД;
- преимущества – обоснованная модель с точки зрения экономической теории, легитимизованная рынком схема расчетов;
- недостатки – трудоемкость выбора и расчета показателей ФХД.

Метод корректировки по складской функции

Экономическая основа

Ограничения использования объекта

недвижимости приводят к тому, что он не используется по прямому назначению (например торговля или офис), при этом сохраняется функция склада (хранение имущества арендатора, товарных запасов и т. д.). Эта складская функция отражает полезность пользования объектом в период действия ограничений и может отражать экономический баланс интересов арендатора и арендодателя.

Алгоритм реализации:

- сбор цен предложений/сделок по аренде складов с полезностью, аналогичной полезности рассматриваемого объекта недвижимости при его использовании в качестве склада. Аналогичная полезность определяется с учетом местоположения, площади, наличия отопления и иных существенных факторов стоимости рассматриваемого объекта недвижимости;
- корректировка ставок аренды за объекты-аналоги на различие с рассматриваемым объектом, включая скидку на торг;
- определение рыночной арендной платы при условии использования рассматриваемого объекта в качестве склада.

Комментарий:

- если в районе расположения объекта отсутствуют в достаточном количестве склады (например деловые центры мегаполисов), то можно использовать в качестве аналогов объекты с иным расположением с внесением соответствующих корректировок. Величина корректировки на функциональное назначение может быть получена на основе рыночных соотношений ставок аренды для отапливаемых складов и объектов, соответствующих по своему назначению рассматриваемому объекту;
- преимущества – метод в значительной мере отражает содержание огра-

ничений по использованию объекта;

- недостатки – арендатор не имеет отдельной потребности в использовании рассматриваемого объекта недвижимости в качестве склада; складская функция, по сути, является навязанной – отсутствуют объективные основания платить за такую функцию отдельно.

Метод корректировки по численности работающих сотрудников

Экономическая основа

Полезность объекта в отдельных случаях коррелирует с количеством работающих в объекте сотрудников. Многие компании часть сотрудников не перевели на удаленную работу в связи с необходимостью поддержки базовых функций предприятий.

Алгоритм реализации:

- определение среднего количества сотрудников, работавших в рассматриваемом объекте до пандемии;
- определение среднего количества сотрудников, работавших в объекте недвижимости в рассматриваемый период;
- определение арендной платы исходя из соотношения величин, полученных на предыдущих этапах.

Комментарий:

- корректировка по количеству сотрудников в офисах также может быть рассчитана на основе новых требований по организации работы предприятий (см. [10]);
- преимущества – есть доказательные данные о количестве работавших до/в период пандемии, отражает реальную загрузку объекта, простота расчета;
- недостатки – метод не описывает ситуацию, когда люди не работали вообще, количество работающих не имеет прямой связи с доходами предприятия.

*Метод дополнительных
(альтернативных) издержек*

Экономическая основа

Арендатор может нести дополнительные расходы по обеспечению удаленного (по сути, альтернативного) офиса. Таким образом, арендатор платит за оборудование рабочих мест дважды, если сотрудники работают в удаленном формате. Величина издержек на обеспечение удаленного офиса может быть компенсирована арендатору.

Алгоритм реализации:

- установление состава расходов (оборудования и прочих единовременных и операционных расходов, включая аренду альтернативных помещений), необходимых для обеспечения функционирования удаленных рабочих мест;
- определение рыночного размера установленных расходов;
- расчет издержек на общее количество сотрудников арендатора, работающих в удаленном формате.

Комментарий:

- преимущества – отражает реальные обстоятельства, коррелирует с общими подходами по компенсации убытков в виде реально понесенных затрат, необходимых для обеспечения функционирования предприятия в удаленном формате;
- недостатки – метод применим только для предприятий, которые специально перевели работников на удаленный формат работы на период пандемии.

Позиция арендодателя

Затратный метод

Экономическая основа

Собственник рассматриваемого объекта недвижимости несет расходы по содержанию объекта независимо от сдачи его в аренду, независимо от характера огра-

ничений по его использованию в период пандемии. Можно считать справедливой компенсацию собственнику фактических расходов на содержание объекта недвижимости, возможно, с учетом минимальной рентабельности.

Алгоритм реализации:

- установление состава и размера всех фактических расходов арендодателя: налог на имущество, амортизация, платежи по кредиту, эксплуатационные и коммунальные расходы и т. д.;
- определение арендной платы как суммы расходов арендодателя.

Комментарий:

- дополнительно к прямым расходам собственнику может быть компенсирована экономически обоснованная упущенная выгода в размере начисленной на расходы минимальной рентабельности (например на основе ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации либо ставок депозитов);
- преимущества – метод позволяет получить обоснованную минимальную границу компенсации собственнику;
- недостатки – трудоемкость расчета (необходимость индивидуального сбора и анализа расходов по каждому объекту).

Позиция рынка

Метод сравнительного анализа

Экономическая основа

Рыночные ставки аренды снижаются в результате как общего падения общеэкономических показателей, так и ограничений на использование объекта в краткосрочном/среднесрочном периоде. Ставка аренды по объекту должна быть приведена к рыночным значениям.

Алгоритм реализации:

- подбор объектов-аналогов, по кото-

рым ставки аренды снизились с учетом изменения условий функционирования;

- корректировка ставок аренды за объекты-аналоги на различие с рассматриваемым объектом (например с использованием положений подпункта «е» пункта 22 ФСО № 7 [11]), включая скидку на торг;
- определение рыночной арендной платы.

Комментарий:

- преимущества – понятный рыночный алгоритм анализа, дает хорошие результаты при ожидаемом аналитиками дальнейшем падении рынка аренды, отражает наблюдаемую рыночную ситуацию;
- недостатки – недостаточно полно отражает сущность ограничения (невозможность/ограничения/изменение условий использования, на дату анализа ставки могут упасть незначительно и только относительно части объектов ввиду инертности рынка).

Метод исторических экономических аналогий

Экономическая основа

Падение ставок в том числе вызвано падением макроэкономических показателей и сокращением спроса. Аналогичные падения ставок уже наблюдались в исторической ретроспективе в прошлые кризисы (2008, 2014 годы). На основе анализа ретроспективных данных по макроэкономическим показателям и падениям ставок можно установить справедливую величину сокращения.

Алгоритм реализации:

- выбор макроэкономических показателей (см., например, [12]), имеющих корреляцию с арендными ставками (например ВВП, ВРП);
- сравнительный анализ абсолютных и

относительных значений изменений за периоды кризисов и текущий момент времени;

- выведение корректирующих коэффициентов/мультипликаторов;
- применение мультипликаторов к контрактной величине арендной платы.

Комментарий:

- преимущества – учет влияния макроэкономических показателей;
- недостатки – метод не отражает основную причину снижения ставок (ограничения на использование объекта, недостаточная корреляция и сложность установления функциональной зависимости арендных ставок от макроэкономических показателей, запаздывание статистики по макроэкономическим показателям).

Метод аналогичных скидок

Экономическая основа

В целом для рынка характерна ситуация, когда многие арендодатели предоставляют скидки арендаторам в связи со сложившейся ситуацией. Рыночная величина скидки (снижения размера арендной платы) может быть рассчитана на основе исследования подобных скидок.

Алгоритм реализации:

- исследования типичных скидок по рассматриваемому сегменту рынка недвижимости посредством опросов, сбора статистических данных;
- установление рыночной скидки для рассматриваемого объекта;
- применение скидки к контрактной величине арендной платы.

Комментарий:

- преимущества – прямой учет сложившейся рыночной ситуации;
- недостатки – трудоемкое исследование рынка, большой разброс значений скидок на рынке.

Заключение

Проведенная апробация (см. [5]) показала состоятельность описанного методологического аппарата и позволила установить конкретные величины снижения арендной платы для основных сегментов рынка недвижимости. Для примера в таблице показано снижение арендной ставки по различным классам офисов по каждому из методов. В целом, следует отметить, что среднее снижение величины арендной платы является существенным.

Согласование результатов расчета, полученных по различным методам расчета и моделям внутри одного метода (при необходимости), обосновывается с учетом анализа:

- достоверности исходных данных;
- соответствия конкретного метода / модели расчета рассматриваемому объекту и сегменту рынка;
- достоверности результатов, полученных по конкретному методу/модели.

Результаты расчета рыночного снижения арендной платы существенно отличаются

Снижение арендной ставки по классам офисов, (диапазон) / среднее *, %

№ метода	Метод корректировки	Класс офиса			
		все классы	A	B	C
2 **	По складской функции	По данным рыночных предложений аренды			
		(28–65) / 46	(44–63) / 54	(56–65) / 60	(28–44) / 35
		По данным справочников			
		(18–74) / 43	(42–74) / 57		(18–41) / 28
3	По численности работающих сотрудников	(30–100) / 73			
4	По дополнительным издержкам	(42–65) / 56	– / 42	– / 60	– / 65
5	Затратный	Без учета рентабельности арендодателя			
		(72–81) / 77	– / 81	– / 78	– / 72
		С учетом рентабельности арендодателя			
		(71–80) / 75	– / 80	– / 76	– / 71
6	Сравнительного анализа	(4–27) / 14	(4–22) / 13	(9–27) / 16	(9–19) / 13
7	Исторических экономических аналогий	(16–19) / 18	– / 16	– / 19	– / 19
8	Аналогичных скидок	(30–75) / 52	(30–50) / 41	(30–70) / 55	(33–75) / 51

* Расчет средних величин снижения ставки аренды и диапазона в разных методах проводился по-разному, в зависимости от исходных данных:

- при наличии множества исходных данных, требующих систематизации и обработки, определялись диапазон и средняя величина снижения (методы 1, 2, 3, 6, 8);
- при наличии на рынке информации о средних значениях проводился расчет сразу средней величины снижения, без приведения диапазона (методы 4, 5, 7).

** Метод № 1 (по показателям финансово-хозяйственной деятельности) имеющаяся на рынке информация позволила применить только для торговых объектов, объектов общепита и услуг населению, без разделения на классы. Для офисов этот метод применить не удалось. Результаты расчетов показали, что снижение арендной ставки лежит в диапазоне 33–90 процентов, а среднее тяготеет к величине 70 процентов.

по отдельным методам ввиду формирования с разных рыночных позиций, при этом могут служить объективной основой для формирования переговорных позиций и установления справедливого рыночного баланса.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций : Федеральный закон от 1 апреля 2020 года № 98-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. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции : Федеральный закон от 8 июня 2020 года №166-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2 : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 апреля 2020 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Методические рекомендации «Определение размера рыночного снижения арендной платы в условиях пандемии COVID-19» МР–3/20 от 9 июля 2020 года. URL: https://srosovnet.ru/content/editor/news/2020/100620/MR-20_3-09062020.pdf

6. Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции : постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 года № 434. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Методические и организационные вопросы оценки в условиях пандемии МР–1/20 от 30 марта 2020 года с дополнениями от 12 мая 2020 года. URL: https://srosovnet.ru/activities/Metod/pandemic/MR_pandemiya_actual/

8. Подготовка к квалификационному экзамену оценщиков : учебник / под. общ. ред. М. О. Ильина. М. : ООО «Про-Аппрайзер», 2018. 296 с.

9. Методические разъяснения по проверке достоверности информации от 29 октября 2019 года № МР-3/19. URL: <https://srosovnet.ru/content/editor/news/2019/october%202019/proverka-dostovernosti-informacii.pdf>

10. О направлении рекомендаций по организации работы предприятий в условиях распространения рисков COVID-19 : письмо Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 20 апреля 2020 года № 02/7376-2020-24. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

11. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

12. Предварительная оценка исполнения федерального бюджета за январь – апрель 2020 года : [сайт Министерства финансов Российской Федерации]. URL: https://www.minfin.ru/ru/press-center/?id_4=37059-predvaritelnaya_otsenka_ispolneniya_federalnogo_byudzheta_za_yanvar_-_aprel_2020_goda