

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. Хураак

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

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

Редакция

не несет ответственности за информацию, опубликованную в рекламных объявлениях

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

Адрес редакции:

115184, Москва,

пер. Климентовский, д. 1, стр. 1,
РИО МИЭПП

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

Наш сайт: www.iovrf.ru

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

Индексы:

каталог «Урал Пресс» – **80193**

каталог «Почта России» – **П4053**

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

Клейнер Г.Б.
председатель

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

Ершов В.В.
заместитель председателя

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

Баранов В.В.

профессор Института 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

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 Университета «Синергия», профессор, доктор экономических наук

Козырь Ю.В.

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

Медведева О.Е.

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

Новикова Е.В.

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

Ручкина Г.Ф.

декан юридического факультета, профессор 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, доктор юридических наук

Стерник С.Г.

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

Федотова М.А.

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

Хлопцов Д.М.

заведующий кафедрой экономики 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****С.Н. Блинов**

Шансы России на экономический рывок 8

М.Е. Галь

Особенности размещения линейных объектов 21

Н.В. Кандыбко, Е.О. Муравьева

Типы бюджетных учреждений в России и особенности грантовой поддержки научной деятельности федеральных казенных образовательных учреждений 28

А.Р. Кирсанов

Комплексное развитие территорий: от глобальных планов к конкретным проблемам 35

С.Г. Стерник, М.Д. Изюмов

Исследование особенностей проектов девелопмента корпоративной недвижимости и оптимизация процесса их формирования 43

ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ**А.С. Генкин**

Оборот цифровых финансовых активов и добросовестные рекламно-информационные практики 53

В.И. Лебединский

Проблемные методические вопросы определения размера упущенной выгоды 61

И.Л. Логвинова

Транспортное страхование как защита имущественных интересов юридических и физических лиц 74

В.Н. Мягков

Вертикальная справедливость кадастровой оценки: расчетные показатели качества 81

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО**И.С. Андреечев**

Соотношение правовых механизмов участия граждан в обеспечении комфортной среды по месту их проживания: правовые конструкции «придомовая территория» и «прилегающая территория» 92

В.А. Микрюков

Пределы аналогии в договорно-правовой квалификации коворкинга 106

С.Н. Блинов. ШАНСЫ РОССИИ НА ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РЕВАНШ

Автор анализирует причины неожиданной устойчивости российской экономики к западным санкциям. Делает вывод, что основная причина – блокировка коллективным Западом международных золотовалютных резервов России, лишившая Банк России возможности проводить валютные интервенции. Выявляет ошибки денежно-кредитной политики США, спровоцировавшие новый кризис мировой экономики по образцу 1970-х годов. Показывает, что этот кризис открывает для России возможности для быстрого экономического роста. Дает соответствующие рекомендации по коррекции денежно-кредитной политики Банка России.

RUSSIA'S CHANCES FOR ECONOMIC REVANCHE

Sergei N. Blinov, head of macroeconomic research group, KAMAZ PJSC, creator of telegram channel m2 (@m2econ), MBA (Naberezhnye Chelny)

The author analyzes the reasons for the unexpected resilience of the Russian economy to Western sanctions. He concludes that the main reason is the blocking by the collective West of Russia's international gold and foreign exchange reserves, which deprived the Bank of Russia of the opportunity to conduct foreign exchange interventions. It reveals the mistakes of the US monetary policy, which provoked a new crisis of the world economy along the lines of the 1970s. Shows that this crisis opens up opportunities for Russia for rapid economic growth. Gives appropriate recommendations for correcting the monetary policy of the Bank of Russia.

Ключевые слова: теория реальных денег, экономический реванш, денежно-кредитная политика российских властей, экономический блицкриг, правило Фридмана, денежная накачка, таблица умножения ВВП; theory of real money, economic revenge, monetary policy of the Russian authorities, economic blitzkrieg, Friedman rule, monetary pumping, multiplication table of gross domestic product

М.Е. Галь. ОСОБЕННОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Автор анализирует важнейшие изменения законодательства о градостроительной деятельности и земельного законодательства за период с 2018 года по настоящее время. Отмечает концептуальный и комплексный подход законодателя к решению проблем, возникающих при размещении линейных объектов, и подчеркивает, что в ходе реформ некоторые проблемы были устранены.

FEATURES OF PLACEMENT OF LINEAR OBJECTS

Maksim E. Gal', deputy director of the Department for the Integrated development of territories of the Ministry of construction, housing and communal services of the Russian Federation (Moscow)

The author analyzes the most important changes in the legislation on urban planning and land legislation for the period from 2018 to the present. He notes the conceptual and comprehensive approach of the legislator to solving problems that arise when placing linear objects, and emphasizes that during the reforms some problems were eliminated.

Ключевые слова: размещение линейных объектов на условиях публичного сервитута, архитектурно-строительное проектирование линейных объектов, линейные объекты капитального строительства, реконструкция линейных объектов; placement of linear objects on the terms of public easement, architectural and construction design of linear objects, linear objects of capital construction, reconstruction of linear objects

Н.В. Кандыбко, Е.О. Муравьева. ТИПЫ БЮДЖЕТНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ В РОССИИ И ОСОБЕННОСТИ ГРАНТОВОЙ ПОДДЕРЖКИ НАУЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ КАЗЕННЫХ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ

В статье описано, как в Российской Федерации появились различные типы бюджетных учреждений. Рассмотрены особенности их финансово-хозяйственной деятельности. Особое внимание уделено нормативному правовому обеспечению получения грантов на реализацию научного потенциала федеральных казенных образовательных учреждений (ФКУ). Авторами сделан вывод о том, что в настоящее время эта процедура чрезмерно усложнена и предложены изменения, которые необходимо внести в законодательство для повышения эффективности и результативности использования этого источника финансирования научных исследований, проводимых в ФКУ.

PECULIARITIES OF FINANCING FEDERAL STATE PUBLIC INSTITUTIONS

Natalya V. Kandibko, head of scientific research department (military humanities research) of Federal state public military educational institution of higher education Prince Alexander Nevsky Military university of the Ministry of defense of the Russian Federation, professor, Doctor of economics (Moscow)

Evgenia O. Muraveva, junior researcher of scientific research department (military education quality)

of Federal state public military educational institution of higher education Prince Alexander Nevsky Military university of the Ministry of defense of the Russian Federation (Moscow)

The article describes how various types of budgetary institutions appeared in the Russian Federation. The features of their financial and economic activity are considered. Particular attention is paid to the regulatory legal support for obtaining grants for the implementation of the scientific potential of federal state educational institutions. The authors concluded that at present this procedure is overly complicated and proposed changes that need to be made to the legislation to improve the efficiency and effectiveness of the use of this source of funding for scientific research conducted in federal state educational institutions.

Ключевые слова: доведение средств грантов в форме субсидий до федеральных казенных учреждений, этапы реформирования правовой базы учреждений бюджетного сектора экономики России, научный потенциал военных образовательных организаций высшего образования; bringing grant funds in the form of subsidies to federal state institutions, stages of reforming the legal framework of institutions of the public sector of the Russian economy, the scientific potential of military educational institutions of higher education

A.P. Kirsanov. **КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ: ОТ ГЛОБАЛЬНЫХ ПЛАНОВ К КОНКРЕТНЫМ ПРОБЛЕМАМ**

В статье анализируются отдельные аспекты правового регулирования процессов комплексного развития территорий (КРТ). Автор рассматривает особенности договора о КРТ в отношении части территории, управление которой регламентируется правилами землепользования и застройки. Отдельное внимание уделяет особенностям использования земельных участков для дошкольных образовательных учреждений встроенно-пристроенного типа. Предлагает пересмотреть идеологию государственно-частного партнерства в проектах комплексного развития территорий.

INTEGRATED DEVELOPMENT OF TERRITORIES: FROM GLOBAL PLANS TO SPECIFIC PROBLEMS

Andrey R. Kirsanov, deputy general director of MR Group, candidate of law (Moscow)

The article analyzes certain aspects of the legal regulation of the processes of integrated development of territories. The author considers the features of the agreement on the integrated development of territories in relation to a part of the territory, the management of which is regulated by the rules of land use and development. Special attention is paid to the peculiarities of the use of land plots for preschool educational institutions of the built-in type. Proposes to revise the ideology of public-private partnership in projects of integrated development of territories.

Ключевые слова: механизм комплексного развития территорий, КРТ, обновление городской застройки с привлечением внебюджетных источников финансирования, договор о КРТ, правила проектирования дошкольных образовательных учреждений, государственно-частное партнерство в проектах КРТ; mechanism for the integrated development of territories, renovation of urban development with the involvement of non-budgetary sources of financing, agreement on the integrated development of territories, design rules for preschool educational institutions, public-private partnership in projects for the integrated development of territories

S.G. Sternik, M.D. Izjumov. **ИССЛЕДОВАНИЕ ОСОБЕННОСТЕЙ ПРОЕКТОВ ДЕВЕЛОПМЕНТА КОРПОРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ОПТИМИЗАЦИЯ ПРОЦЕССА ИХ ФОРМИРОВАНИЯ**

Авторами рассмотрены девелоперские проекты, реализуемые в процессе управления корпоративной недвижимостью в ПАО «Сбербанк». В результате анализа их отличительных черт предложены общие подходы к систематизации характеристик таких объектов и представлена двухстадийная схема процесса управления формированием проектов девелопмента корпоративной недвижимости, которая может быть рекомендована к использованию компаниями, имеющими большие портфели объектов недвижимости.

STUDY OF THE FEATURES OF CORPORATE REAL ESTATE DEVELOPMENT PROJECTS AND THE DEVELOPMENT OF OPTIONS FOR THEIR CLASSIFICATION

Sergei G. Sternik, leading researcher at the Institute of economic forecasting of the Russian academy of sciences, professor at the Financial university under the Government of the Russian Federation, professor the Moscow state university of civil engineering, professor, doctor of economics (Moscow)

Maxims D. Izjumov, expert of the Efficiency division of the real estate and operations Department of Sberbank PJSC (Moscow)

The authors considered development projects implemented in the process of managing corporate real es-

tate in public joint stock company «Sberbank». As a result of the analysis of their distinctive features, general approaches to systematizing the characteristics of such objects are proposed and a two-stage scheme of the process of managing the formation of corporate real estate development projects is presented, which can be recommended for use by companies with large portfolios of real estate objects.

Ключевые слова: девелопмент корпоративной недвижимости, портфель недвижимости корпорации, управление корпоративными проектами девелопмента, девелопмент недвижимости в стратегии корпораций; corporate real estate development, corporate real estate portfolio, management of corporate development projects, real estate development in corporate strategy

А.С. Генкин. ОБОРОТ ЦИФРОВЫХ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ И ДОБРОСОВЕСТНЫЕ РЕКЛАМНО-ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПРАКТИКИ

Автором исследованы паттерны поведения инвесторов и основные факторы ценообразования на рынке криптовалют. Сделан вывод о том, что для рынка криптоинструментов по сравнению с традиционными рынками фиатных валют, ценных бумаг и биржевых товаров роль фундаментальных макроэкономических факторов нивелируется и возрастает значимость внеэкономических, иррациональных факторов (психология толпы, социальная инженерия). В связи с этим на таком рынке необходимо тщательное и всестороннее регулирование рекламно-информационной политики, учитывая при этом, что политика социальных сетей фактически формирует практику правоприменения.

TURNOVER OF DIGITAL FINANCIAL ASSETS AND FAIR ADVERTISING AND INFORMATION PRACTICES

Artem S. Genkin, president, ANO «Centre of protection of bank clients and investors», professor, Doctor of economic sciences (Moscow)

The author investigated patterns of investor behavior and the main pricing factors in the cryptocurrency market. It was concluded that the role of fundamental macroeconomic factors is leveled for the crypto-tools market in comparison with traditional markets of fiat currencies, securities and exchange-traded goods, and the importance of non-economic, irrational factors related to crowd psychology and social engineering is growing, therefore, careful and comprehensive regulation of advertising and information policy is needed in this market, while the policy of social networks actually forms the practice of law enforcement.

Ключевые слова: инвестирование в криптовалюты, поведение криптоинвесторов, влияющие на стоимость криптовалюты ценообразующие факторы, криптопотребители, эффект Илона Маска, лидеры общественного мнения; investing in crypto-currencies, behavior of crypto-investors, pricing factors affecting the cost of crypto-currency, crypto-consumers, Elon Musk effect, opinion leaders

В.И. Лебединский. ПРОБЛЕМНЫЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ

В статье рассматриваются дискуссионные вопросы определения упущенной выгоды, такие как экономическое и юридическое содержание понятия упущенной выгоды, использование различных подходов к исчислению потерь дохода, определение ставок накопления и дисконтирования, учет постоянных и переменных расходов, учет фактора времени и процесса оформления результатов расчета упущенной выгоды. Рассмотрены преимущества и недостатки дискуссионных позиций и предложен ряд методических решений.

PROBLEM METHODOLOGICAL ISSUES IN DETERMINING THE AMOUNT OF LOST PROFITS

Vladimir I. Lebedinskiy, first vice-president, chairman of the Expert council of the Association «SROO «Expert council» (Moscow)

The article discusses the debatable issues of determining lost profits, such as the economic and legal content of the concept of lost profits, the use of various approaches to calculating income losses, determining accumulation and discount rates, accounting for fixed and variable costs, taking into account the time factor and the process of processing the results of calculating lost profits. The advantages and disadvantages of debatable positions are considered and a number of methodological solutions are proposed.

Ключевые слова: понятие упущенной выгоды, методика определения упущенной выгоды, взъискание упущенной выгоды, подход ex post, подход ex ante, ставка накопления, теория безрисковой компенсации, теория принудительной ссуды; concept of lost profits, methodology for determining lost profits, recovery of lost profits, ex post approach, ex ante approach, accumulation rate, risk-free compensation theory, forced loan theory

И.Л. Логвинова. **ТРАНСПОРТНОЕ СТРАХОВАНИЕ КАК ЗАЩИТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ ЮРИДИЧЕСКИХ И ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

В статье анализируется понятие «транспортное страхование», которое в российских законодательных и нормативных документах и в практике страхования трактуется по-разному. Представлены универсальная авторская трактовка этого понятия и классификация подпадающих под него видов страхования, разработанная исходя из анализа имущественных интересов, которые взаимосвязаны с владением, распоряжением и использованием транспортных средств.

TRANSPORT INSURANCE AS PROTECTION OF WEALTH INTERESTS OF LEGAL ENTITIES AND INDIVIDUALS

Irina L. Logvinova, head of the department of insurance of Synergy University, chief researcher at the department of insurance social economics of the Financial University under the Government of the Russian Federation, professor, Doctor of economics (Moscow)

The article analyzes the concept of «transport insurance», which is interpreted differently in Russian legislative and regulatory documents and in insurance practice. A universal author's interpretation of this concept and a classification of the types of insurance falling under it are presented, developed on the basis of an analysis of property interests that are interconnected with the possession, disposal and use of vehicles.

Ключевые слова: классификация видов транспортного страхования, имущественные интересы как объект страхования, транспортное страхование и страхование транспорта, обобщенное понятие транспортного страхования; classification of types of transport insurance, property interests as an object of insurance, transport insurance and transport insurance, a generalized concept of transport insurance

В.Н. Мягков. **ВЕРТИКАЛЬНАЯ СПРАВЕДЛИВОСТЬ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ: РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ КАЧЕСТВА**

Автор анализирует методику расчета показателей PRD и PRB вертикальной справедливости результатов массовой оценки кадастровой стоимости (КС) недвижимости, результатом нарушения которой может быть оспаривание налогоплательщиками КС. Обосновывает, что расчетный показатель PRB, рекомендованный стандартами МАНО, характеризует качество кадастровой оценки лишь статистически, а его применение дает удовлетворительные результаты, только если КС незначительно отклоняются от рыночных. Рекомендует оценщикам наряду с расчетом показателя PRB проводить прямой расчет пар тестовой выборки, нарушающих вертикальную справедливость.

VERTICAL EQUITY OF PROPERTY TAX ASSESSMENT: ESTIMATED QUALITY INDICES

Vladislav N. Miagkov, member of the St. Petersburg scientific and methodological council for evaluation, senior manager of Ernst & Young – evaluation and consulting services, MRICS, CCIM, candidate of physical and mathematical sciences (St. Petersburg)

The author analyzes the methodology for calculating the PRD and PRB indicators of vertical fairness of the results of a mass valuation of the cadastral value (CV) of real estate, the violation of which may result in the taxpayers challenging the CV. Substantiates that the calculated PRB indicator recommended by the International Association of Tax Officers standards characterizes the quality of the cadastral valuation only statistically, and its application gives satisfactory results only if the CVs deviate slightly from the market ones. Recommends that evaluators, along with the calculation of the PRB indicator, conduct a direct calculation of test sample pairs that violate vertical justice.

Ключевые слова: показатель вертикальной справедливости кадастровой оценки, вертикальная справедливость налога, показатель горизонтальной справедливости кадастровой оценки, показатели PRD и PRB вертикальной справедливости; cadastral valuation vertical fairness indicator, tax vertical fairness, cadastral valuation horizontal fairness indicator, vertical equity PRD and PRB indicators

И.С. Андреечев. **СООТНОШЕНИЕ ПРАВОВЫХ МЕХАНИЗМОВ УЧАСТИЯ ГРАЖДАН В ОБЕСПЕЧЕНИИ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ ПО МЕСТУ ИХ ПРОЖИВАНИЯ: ПРАВОВЫЕ КОНСТРУКЦИИ «ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ» И «ПРИЛЕГАЮЩАЯ ТЕРРИТОРИЯ»**

Автор сравнивает обязанности собственников помещений в многоквартирных домах по содержанию в надлежащем состоянии территории, прилегающей к дому, что требуют правила благоустройства, и придомовой территории, что регламентируется нормами гражданского и жилищного законодательства. Проводит анализ практики исполнения собственниками обязанности по содержанию прилегающей к дому территории, и выявляет ряд проблем. Формулирует предложения по совершенствованию законодательства в этой области.

CORRELATION OF LEGAL MECHANISMS OF CITIZENS' PARTICIPATION IN PROVIDING A COMFORTABLE ENVIRONMENT AT THEIR PLACE OF RESIDENCE: LEGAL CONSTRUCTIONS OF «HOUSE-SIDE TERRITORY» AND «ADJACENT TERRITORY»

Igor S. Andreechev, deputy head of administration, chief legal officer of the administration of the governor of the Arkhangelsk region and the government of the Arkhangelsk region (Arkhangelsk)

The author compares the obligations of the owners of premises in apartment buildings to maintain in proper condition the territory adjacent to the house, which is required by the improvement rules, and the adjacent territory, which is regulated by the norms of civil and housing legislation. Conducts an analysis of the practice of fulfillment by the owners of the obligation to maintain the territory adjacent to the house, and identifies a number of problems. Formulates proposals for improving legislation in this area.

Ключевые слова: придомовая территория, дворовая территория, прилегающая к дому территория, содержание прилегающей к дому территории, граница прилегающей к дому территории, граница многоквартирного дома; adjoining territory, courtyard territory, territory adjacent to the house, maintenance of the territory adjacent to the house, border of the territory adjacent to the house, border of an apartment building

В.А. Микрюков. ПРЕДЕЛЫ АНАЛОГИИ В ДОГОВОРНО-ПРАВОВОЙ КВАЛИФИКАЦИИ КОВОРКИНГА

Автор рассматривает вопрос о гражданско-правовой квалификации коворкинга. В результате обосновывает следующие выводы: 1) экономической сутью договора коворкинга выступает передача резиденту коворкинг-пространства имущества во владение и (или) пользование, что предопределяет его квалификацию в качестве договора аренды или ссуды и не требует применения аналогии закона; 2) соединенное с использованием офисным имуществом оказание оператором коворкинга сопутствующих услуг или выполнение работ не изменяет тип договора, не устраняет его арендную (ссудную) основу и по общему правилу приводит лишь к признанию его смешанным.

ANALOGY LIMITS IN THE CONTRACTUAL AND LEGAL QUALIFICATION OF COWORKING

Viktor A. Mikryukov, associate professor of the department of entrepreneurial and corporate law of Kutafin moscow state law university, PhD in law (Moscow)

The author considers the issue of civil law qualification of coworking. As a result, he substantiates the following conclusions: 1) the economic essence of the coworking agreement is the transfer of property to the resident of the coworking space for possession and (or) use, which predetermines its qualification as a lease or loan agreement and does not require the application of the analogy of the law; 2) the provision of related services by the coworking operator or the performance of work, combined with the use of office property, does not change the type of contract, does not eliminate its lease (loan) basis, and, as a general rule, only leads to its recognition as mixed.

Ключевые слова: гражданско-правовая квалификация коворкинга, экономический феномен коворкинга, коворкинг-пространство, договор коворкинга, аренда рабочего места, коллективное использование офисного пространства; civil law qualification of coworking, economic phenomenon of coworking, coworking space, coworking contract, workplace lease, collective use of office space

Шансы России на экономический реванш *

С.Н. Блинов

руководитель группы макроэкономических исследований ПАО «КАМАЗ», автор телеграм-канала «М2» (@m2econ), MBA (г. Набережные Челны)

Сергей Николаевич Блинов, senib2005@yandex.ru

Разворачивающийся на Западе кризис в своих существенных чертах повторяет картину экономических неурядиц Соединенных Штатов полувековой давности (подробнее см. [1]). Успешно справившись со своими проблемами к середине восьмидесятых годов, окрепшие США неожиданно легко повергли в прах экономику конкурирующей с ними за мировое лидерство второй сверхдержавы, Советского Союза.

Вместе с тем выход экономики американцев из череды кризисов 1970-х годов не был следствием осознанной экономической политики и потому в определенной степени стал результатом счастливого стечения обстоятельств. Совсем не факт, что сегодня коллективный Запад сможет повторить успех Америки эпохи Рональда Рейгана. Нынешние нестроения глобальной мировой экономики дают России реальный шанс взять реванш за экономическую битву, бездарно проигранную Советским Союзом. Но используют ли российские политические элиты и экономические власти этот шанс – тоже далеко не факт. Пока они к этому не готовы.

Чтобы благоприятный для России геополитический реванш реализовался, существенны два базовых условия:

1) власти США должны продолжать дублировать свои ошибки 1970-х годов (пока что Федеральная резервная система уверенно ведет американскую экономику по проторенному тогда тернистому пути);

2) власти России, наоборот, должны сделать свою «работу над ошибками» и вырвать экономику из 14-летней трясины стагнации.

Стойкий подсанкционный солдатик

Для начала следует ответить на весьма важный вопрос: почему (к приятному удивлению одних и неприятному других) экономика России оказалась значительно более устойчивой к санкционному давлению, чем ожидалось?

В начале специальной военной операции большинство экспертных центров в России и за границей прогнозировали, что спад ее экономики из-за санкций будет измеряться двузначными цифрами. К примеру, апрельский прогноз Центрального банка Российской Федерации (далее – Банк России) [2] допускал падение валового внутреннего продукта (далее – ВВП) по итогам 2022 года на 8–10 процентов, а в четвертом квартале года – на 12–16 процентов. В майском прогнозе Еврокомиссии [3] предполагалось, что российский ВВП в 2022 году сократится на 10,4 процента. Аналогичным был прогноз Организации экономического сотрудничества и развития [4] – на 10 процентов.

Однако затем прогнозы стали смягчаться и перестали выглядеть столь катастрофичными. Так, в августе вице-премьер Андрей Белоусов заявил, что по итогам 2022 года экономический спад вряд ли превысит

* Первоначально материал статьи под заголовком «Россия: шансы на реванш. Для начала – экономический» был опубликован в журнале «Россия в глобальной политике». 2022. Т. 20. № 6. (118), ноябрь/декабрь. С. 61–80.

3 процента, но все может оказаться и еще лучше. В сентябре Министерство экономического развития Российской Федерации обнародовало новый прогноз: -2,9 процента, что полностью совпадает с заявлениями Белоусова. В унисон им авторитетный западный инвестиционный банк JPMorgan Chase & Co пересмотрел первоначальный прогноз (-7%) и ожидает падение лишь на -3,5 процента (см. [5]). Самый свежий пример: 12 октября Международный валютный фонд (далее – МВФ) объявил новый прогноз, по которому падение составит лишь -3,4 процента [6].

Представляется, что прогнозные оценки российских и западных аналитических служб будут улучшаться и дальше. Более того, в 2022 году российская экономика, вероятно, не только не упадет, а даже слегка, на 1,0–1,2 процента, вырастет. Могла бы (об этом разговор пойдет далее) под прессом санкций вырасти и еще существеннее, но пока огрехи денежно-кредитной политики российских властей быстрого роста экономики не допускают.

Почему не удался экономический «блицкриг» Запада

Почему же экономический блицкриг коллективного Запада не удался? Краткий ответ: в 2022 году стали невозможными губительные для экономики валютные интервенции Банка России. Ведь детонатором (или спусковым крючком) всех без исключения постсоветских кризисов российской экономики становились именно они. Так было и в 1998, и в 2008, и в 2013–2014 годах, когда Банк России, тщась защитить падающий рубль, активно продавал доллары и евро на валютном рынке. В 1998 году в топку интервенций пошли не только имевшиеся скудные резервы, но и специальные займы МВФ. В 2008 году за считанные пять месяцев глава Банка России Сергей Игнатьев «спалил», по образному выражению

Владимира Путина, резервов на 200 миллиардов долларов (то есть на 5,6 триллиона рублей – более трети (!) всей рублевой денежной массы на начало кризиса). В 2013–2014 годах Эльвира Набиуллина использовала немногим меньше – 177 миллиардов долларов (4,4 триллиона рублей).

Бесполезная (ни Сергею Дубинину, ни Сергею Игнатьеву, ни Эльвире Набиулиной уберечь рубль от резкой девальвации не удалось) растрата международных резервов – не самая большая беда такой политики. Гораздо хуже, что в ходе интервенций Банк России взамен проданной на внутреннем рынке валюты получал рубли – *и навсегда изымал их из экономики.*

Последнее обстоятельство особенно важно подчеркнуть: ведь не только политики, даже многие профессиональные экономисты и в России, и на Западе не понимают, что, если Банк России провел валютные интервенции (продал валюту, получив за нее рубли), то он «стерилизовал» рубли или, говоря по-русски, уничтожил. Стерилизация рублевой денежной массы валютными интервенциями, то есть масштабное изъятие рублей из экономики (резкое сжатие совокупного платежеспособного спроса), и становилась тем «шоком», который запускал все перечисленные кризисы (см. [7]).

Отправился было по этому пути Банк России и на этот раз. «Для стабилизации ситуации на финансовом рынке Банк России принял решение начать интервенции на валютном рынке»¹, – известила Неглинная, 12 (Банк России) в первый же день проведения специальной военной операции 24 февраля. Только за один этот день интервенции составили около одного миллиарда долларов (из экономики были изъяты 84 миллиарда рублей). С такой же скоростью резервы сгорали осенью 2008 года, что буквально загнало экономику России в глубочайший кризис (из стран «Большой двадцатки» Россия тогда пережила наибольший экономический спад).

¹ URL: <https://cbr.ru/press/event/?id=12710>

Казалось, и в этот раз ничто уже не оставит набирающий обороты маховик интервенций. Но... Страстно желая причинить как можно больший ущерб российской экономике, США и Евросоюз молниеносно (27 февраля) прямо в выходной день заморозили все международные резервы России в долларах и евро (на сумму около 300 миллиардов долларов), а также лишили Банк России возможности совершать операции с этими валютами. «Я думаю, российские финансовые институты и другие участники рынка понимают, что без возможности России защитить свою валюту та сорвется в свободное падение», – самонадеянно заявил уже 27 февраля высокопоставленный представитель Белого дома (см. [9]). Валютные интервенции Банка России в защиту рубля, таким образом, стали технически невозможны, и тем самым коллективный Запад объективно лишил Банк России *единственной* имевшейся у него возможности быстро вогнать российскую экономику в глубокий кризис.

Следует повторить еще раз: *экономический «блицкриг» против России не сработал только потому, что, запретив Банку России операции с долларами и евро, коллективный Запад сделал повторение разрушительных для экономики масштабных валютных интервенций прежних лет невозможным*. А значит, стало невозможным повторить кризисы по сценарию 1998, 2008, 2013 и 2014 годов.

Следует отметить, что вред валютных (или золотовалютных) интервенций – это не уникальная особенность нашей страны, а общее экономическое правило, действовавшее еще в эпоху «золотого стандарта». Например, во времена Великой депрессии в такую ловушку попали Франция и Бельгия (подробнее см. [10]).

Славное «путинское десятилетие»

Итак, экономике вредно, когда центральный банк продает валюту (по сути, проводит валютные интервенции) на внутреннем

рынке. Но если банк валюту, наоборот, покупает (то есть пополняет золотовалютные резервы или расплачивается валютой по внешним долгам), то на экономике это сказывается благотворно. И дело не в росте международных резервов центрального банка, а опять-таки в рублях. Если банк покупает на внутреннем рынке иностранную валюту на «свежеотпечатанные» рубли, то обеспеченных скупленной валютой рублей в экономике становится больше. Такой приток полновесных рублей (соответствует росту платежеспособного совокупного спроса) и был главной причиной быстрого экономического роста в России в 1999–2008 годах. За этот период денежная масса ее экономики увеличилась более чем в 23 раза – с 0,6 триллиона до 14 триллионов рублей.

Необходимо особо отметить, что не приток нефтедолларов, как ошибочно считают и в России, и на Западе, а масштабное добавление Банком России новых, обеспеченных нефтедолларами рублей в экономику сыграло решающую роль.

Примечательно, что и само «славное путинское десятилетие» помог подготовить все тот же коллективный Запад, и тоже посредством введения санкций. Напомним, что постдефолтному правительству Евгения Примакова (октябрь 1998 – август 1999 года) предстояло срочно выплатить по внешним обязательствам более 7 миллиардов долларов. Но контролируемый американцами МВФ перекредитовывать «коммунистическое», как они считали, правительство Примакова наотрез отказался. В результате главе Банка России Виктору Геращенко и премьер-министру Евгению Примакову пришлось пойти на вынужденный шаг: Банк России стал скупать на открытом рынке валюту за «свежеотпечатанные» рубли, а правительство отправляло ее на погашение внешнего долга. Специально насыщать постдефолтную экономику рублями ни Геращенко, ни Примаков не собирались. Но благодаря быстрому росту рублевой денежной массы (в августе 1999

года темпы ее роста достигали 73 процентов годовых) экономика всех приятно удивила. Достаточно вспомнить, что эксперты правительства прогнозировали в 1999 году спад на 3 процента, а прогнозы Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, которым тогда руководил нынешний вице-премьер Андрей Белоусов, предрекали еще более глубокое падение – на 4–6 процентов. Экономика же в 1999 году выросла, причем на весомые 6,4 процента.

Плоды именно этой, вынужденно суверенной, кредитно-денежной политики пожинал затем пришедший на пост премьер-министра в августе 1999 года Владимир Путин: в 3 и 4 кварталах 1999 года рост ВВП превышал 11 процентов (!) годовых. Всего же за 4 года (1999–2002) внешний государственный долг России сократился с 139 до 97 миллиардов долларов. Денежная масса благодаря этому выросла более чем в три раза – с 0,6 триллиона до 2 триллионов рублей.

С 2003 года к необходимости платить по внешним долгам добавился еще один повод интенсивно «чеканить» новые рубли: рубль надолго (на 5,5 года) перешел к укреплению. Министр финансов Алексей Кудрин, справедливо опасаясь «голландской болезни», вовремя инициировал борьбу с его укреплением. Механизм борьбы был все тот же: Банк России в гигантских количествах скупал на открытом рынке валюту в резервы, тем самым вливая в экономику так нужные ей для роста новые рубли. Золотовалютные резервы (далее – ЗВР) за эти 5,5 года (с января 2003 по июль 2008 года) выросли более чем на полтриллиона долларов (с 47 до 597 миллиардов). Но для экономики было гораздо важнее, что денежная масса за это же время выросла в семь раз – с 2 до 14 триллионов рублей.

Результат: экономический рост стабильно выше шести процентов (а в 2006 и 2007 годах и восьми процентов в год) говорит сам за себя.

Могла ли экономика расти быстрее?

В нулевые экономика могла бы расти еще быстрее, если бы Банк России в итоге не позволил все-таки рублю укрепиться: курс с января 2003 по июль 2008 года вырос с 32 до 23 рублей за доллар. Правильнее было бы удержать курс стабильным, то есть купить еще больше валюты в резервы и добавить еще больше «обеспеченных нефтедолларами» рублей в экономику. Еще правильнее было бы покупать в обеспечение эмитируемых рублей не только валюту, но и другие активы, включая золото, облигации, акции российских «голубых фишек». Такое «количественное смягчение» могло бы обеспечить рост экономики не на 7–8, а на 10–12 процентов в год.

Помешало этому одно: ни в первом (1999–2002 годы), ни во втором (2003–2008 годы) эпизоде экономические власти реального механизма роста экономики не понимали. Ни Евгений Примаков, ни Алексей Кудрин, инициировавшие благодатное добавление рублей в экономику, перед собой такую цель не ставили. Первого заботило, чем платить внешние долги, второго – как не допустить чрезмерного укрепления рубля. И неслучайно Примаков буквально до последних дней пребывания на посту главы правительства уговаривал главу МВФ Мишеля Камdessus все-таки дать России кредит. А Алексей Кудрин непрестанно сетовал (и продолжает это делать), что добавлять в экономику рубли – это и значит разгонять инфляцию. Но на то они и законы экономики, что работают, даже если конкретные их исполнители ставят совсем другие цели.

Промежуточный вывод

Нетрудно предсказать, что аналогичный нулевым годам маневр – масштабную скупку активов (важно помнить, что иностранная валюта – это не деньги, это тоже актив!) на внутреннем рынке в обеспечение эмитируемых новых рублей – российским властям придется повторить и сейчас.

Иного способа обеспечить стремительно растущие финансовые запросы армии, оборонной промышленности и новых территорий полновесными, не «порченными» инфляцией деньгами у российских властей нет ни практически, ни теоретически. Очевидно также, что ни экспортных доходов, ни валютных сбережений населения на качественное обеспечение новых рублей не хватит. Под давлением обстоятельств Банк России будет вынужден обратиться к стандартной практике американских коллег и во все возрастающих объемах напрямую или через агентов скупать на внутреннем рынке ценные бумаги государства, других российских эмитентов.

Вполне возможно, что Банк России откажется пойти даже дальше американцев и в обеспечение эмитируемых новых рублей начнет приобретать на внутреннем рынке не только ценные бумаги, но и ценные материальные активы: редкоземельные и цветные металлы, например, или, что было бы эффективнее, всю номенклатуру дефицитных на мировом рынке товаров российского экспорта. Для решения главной задачи – обеспечить фронт и тыл добротным финансовым ресурсом в необходимых объемах – конкретный вид обеспечения рубля на самом деле не важен. Главное, чтобы обеспечение было качественным.

Бросающаяся в глаза заикленность российских властей исключительно на иностранной валюте при практически полном игнорировании других, не столь ограниченных извне активов понятна. Вплоть до 24 февраля 2022 года валюта была самым ликвидным из доступных на внутреннем рынке активов. Сегодня, в рамках многочисленных санкционных режимов, это уже не так. Оказываясь в руках российских держателей – государства, бизнеса и населения – этот актив мгновенно обесценивается.

Однако в нулевые годы свою полезную функцию – насыщать экономику полновесными рублями и стимулировать тем самым ее рост – масштабная скупка валюты для

выплаты внешних долгов и пополнения международных резервов успешно выполняла. Кстати сказать, экономический рост на фоне наращивания ЗВР – далеко не только российская особенность. «Упрямый и до сих пор мало исследованный экономистами факт состоит в том, что [развивающиеся] страны, ускоренно накапливающие золотовалютные резервы, растут быстрее других... Существует явная зависимость между темпами экономического роста и темпами накопления валютных резервов, независимо от того, как мерить резервы – по отношению к ВВП или по отношению к импорту. Статистический анализ показывает, что эта связь очень устойчива и сохраняется даже тогда, когда принимаются в расчет и другие традиционные факторы экономического роста: доля инвестиций в ВВП, исходный уровень хозяйственного развития (ВВП на душу населения), темпы роста населения», – отмечали академик Виктор Полтерович и доктор экономических наук Владимир Попов (см. [11]).

То, что для авторов статьи [11] осталось своеобразной загадкой («мало исследованный экономистами факт»), хорошо объясняется тем, что при наращивании ЗВР в национальную экономику добавляются национальные деньги. А насколько велика роль денег в экономике, известно давно.

Важное открытие шестидесятых

Еще меркантилисты XV–XVII веков отмечали, что чем больше в стране золота и серебра (это и были деньги того времени), тем больше процветают «торговля и ремесла» (говоря современным языком, процветает экономика). Но простая мысль, что и сокращение объема денег в стране (причем не только монет из драгоценных металлов, но и бумажных, и безналичных) автоматически приводит к кризису, долго никому в голову не приходила.

Честь этого важнейшего открытия принадлежит Милтону Фридману (1912–2006 годы), основоположнику монетаристской

макрэкономической теории, лауреату Нобелевской премии по экономике (1976 год). В их с Анной Шварц фундаментальной «Монетарной истории Соединенных Штатов 1867–1960 годов» убедительно показано, что основной причиной экономических кризисов в почти столетний период американской истории были сокращения денежной массы (наличных и безналичных денег людей и предприятий) в США.

Причиной Великой депрессии (1929–1933 годы) тоже стала резкая нехватка денег. Фридман однозначно указал и на виновника постигшей Америку катастрофы – Федеральную резервную систему (далее – ФРС, Федеральный резерв) США, американский центральный банк. Именно Федеральный резерв, действуя из самых благих намерений, ужал денежную массу американской экономики на целую треть и вверг страну в самый жестокий в ее истории экономический кризис (см. рис. 1).

«ВВП есть функция денежной массы», – так можно было бы сформулировать основной постулат теории Фридмана. Прямым следствием этого постулата стало известное «правило Фридмана»: чтобы экономика устойчиво росла, он рекомендовал наращивать денежную массу постоянными

темпами (4–5 процентов). Прагматичные американцы уроки Фридмана выучили, и с тех пор сокращений денежной массы своей экономики и, соответственно, новых «изданий» Великой депрессии не допускали, в том числе благодаря новоиспеченному нобелевскому лауреату Бену Бернанке (см. [12]).

Вместе с тем столь же прагматичные попытки американских властей в конце 1960-х годов действовать от обратного, то есть простимулировать рост экономики денежной накачкой, сработали не так, как ожидалось. Вместо роста экономики на выходе получили рост безработицы и всплеск инфляции, а экономика затормозила. С тех пор тот период затяжной стагнации на фоне высокой инфляции стали называть «стагфляцией» (смесь стагнации и инфляции). А любые попытки добиться экономического роста денежной накачкой тогда же заклеямили как априори вредные. Соответственно, в умах экономического истеблишмента (сначала в Соединенных Штатах, а по мере успехов глобализации и повсеместно) укрепилась противоположная концепции Фридмана мысль. А именно то, что не деньги правят миром. Наоборот, правильно устроенная рыночная экономика сама создает себе

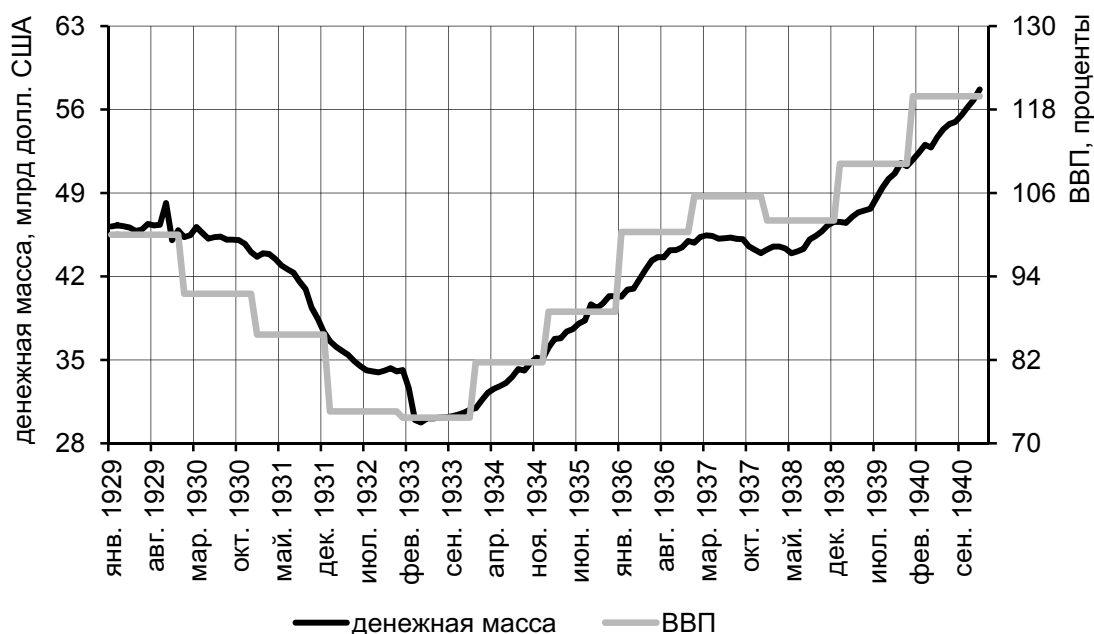


Рис. 1. Изменение ВВП (правая ось) и денежной массы во время Великой депрессии в США (ВВП за 1929 год принят за 100 процентов)

столько денег, сколько ей требуется. Этой господствующей в мире экономической концепции искренне привержены и российские экономические и денежные власти вот уже 30 лет.

Нет ничего практичнее хорошей теории

Тем не менее списывать Милтона Фридмана с корабля современности экономический истеблишмент поторопился. Оказалось, что теория его по-прежнему верна (подробнее см. [13]), а ошибки в конкретных выводах и рекомендациях были обусловлены предметом его многолетних исследований, экономической историей США. Характерная особенность которой – более чем полтора века (1800–1960 годы) низкой инфляции (см. рис. 2).

Привычная во времена Фридмана низкая инфляция означала, что в расчетах ею можно было пренебречь. Номинальный рост и денежной массы, и валового внутреннего продукта был примерно равен росту реальному. И Милтон Фридман естественным образом не принимал инфляцию в расчеты. Когда же американская экономика оказалась в зоне высокой инфляции, рекомендации Фридмана оказались неадекватными. Стоит же поправку на инфляцию учесть, как все становится на свои места. «Реаль-

ный ВВП есть функция реальной денежной массы» – такая модифицированная формулировка основного постулата Фридмана на удивление хорошо объясняет экономическую динамику любой страны вне зависимости от того, низкая там инфляция или высокая (см. [14]). Ничего сложного в применении этой формулы нет:

- если денежная масса в стране растет быстрее, чем растут цены (что и означает, что денежная масса растет в реальном выражении), то растет и ВВП страны;
- если денежная масса растет медленнее цен (то есть сокращается в реальном выражении), то ВВП страны падает.

И теперь понятно, почему оригинальное «правило Фридмана» – наращивать денежную массу постоянными темпами в 4–5 процентов – не оправдывало себя в эпоху высокой инфляции (например, при росте цен на 10 процентов в год следовать правилу Фридмана, значит сокращать реальную денежную массу (далее также – РДМ) и погружать экономику в рецессию). В модифицированном виде «правило Фридмана» можно представить как «главное правило экономического роста»: *чтобы экономика росла, денежная масса в стране должна расти быстрее цен. В при-*



Рис. 2. Индекс цен в США в 1800–2021 годах (среднее значение за период 1800–1960 годы принято равным 1)

веденном примере (при инфляции в 10 процентов) обеспечить экономический рост можно только одним способом – увеличивая денежную массу быстрее, чем на 10 процентов.

Экономические проблемы США тогда и сейчас

Череду американских рецессий 1970-х годов проще всего объяснить тем, что ФРС США раз за разом нарушала главное правило экономического роста и денежная масса начинала расти медленнее цен, что с определенным временным лагом приводило к рецессиям (см. рис. 3).

Другими словами, для кризиса не обязательно, чтобы, как в Великую депрессию, денежная масса сжималась. Достаточно, чтобы она росла медленнее цен (то есть на самом деле сжималась, только сжималась не номинально, а в реальном выражении). Так и происходило в США в те годы:

- в августе 1969 года началось сжатие РДМ – в январе 1970 года началась рецессия (лаг 5 месяцев);

- в октябре 1973 года началось сжатие РДМ – в декабре 1973 года началась рецессия (лаг 2 месяца);
- в октябре 1978 года началось сжатие РДМ – в феврале 1980 года началась двойная рецессия 1980–1982 годов (лаг 14 месяцев).

Выход из кризиса начался только тогда, когда возглавивший в августе 1979 года Федеральный резерв Пол Волкер решительно (значительно выше уровня инфляции) и надолго повысил ставку, но не стал препятствовать денежной массе расти быстрее, чем цены.

Опыт 1970-х годов дает нам ключ к пониманию глубины проблем сегодняшней Америки. С апреля 2022 года в США вновь наблюдается сжатие РДМ, причем сильнее с 1980 года. По данным на 1 сентября 2022 года при инфляции в 8,3 процента денежная масса подросла всего на 4,1 процента – главное правило экономического роста не выполняется. Если ФРС продолжит свой нынешний курс (а пока смены курса не видно), то рецессия экономики – вопрос лишь времени (см. [15]), причем ближайшего.

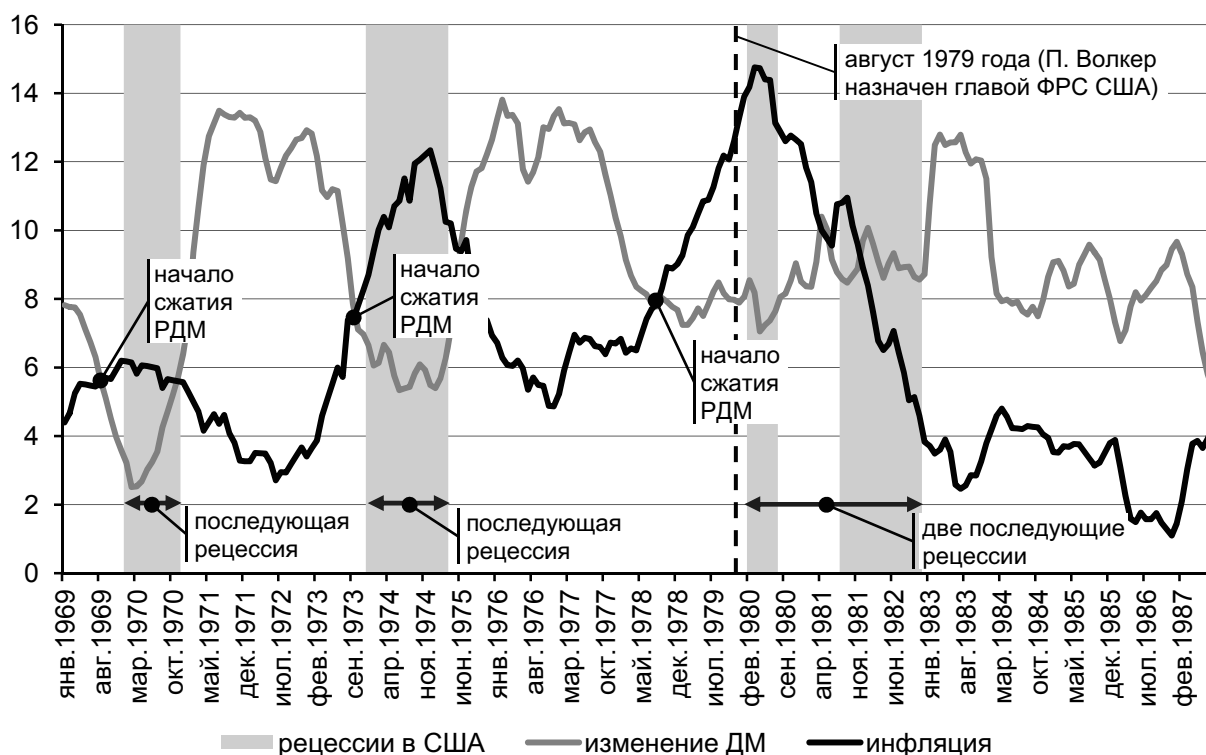


Рис. 3. Инфляция и темпы прироста денежной массы в США в 1969–1987 годах, в процентах

Сценарии для России

Российская экономика подчиняется тем же законам, что и американская. И главное правило экономического роста в России действует, как часы. Как только денежная масса растет медленнее цен, сразу наступает кризис. (При младореформаторах (1991–1998 годы), например, денежная масса увеличилась в 417 раз, но цены выросли в 2 500 раз. Соответственно, покупательная способность денежной массы все эти годы непрерывно сокращалась, что и было причиной практически непрерывного падения российского ВВП.) Но, как и в Соединенных Штатах, если денежная масса растет быстрее цен, то экономика тут же начинает расти (см. рис. 4).

Причем имеет значение, насколько рост денежной массы опережает рост цен. Или, говоря другими словами, важно, насколько быстро растет реальная денежная масса (РДМ). Если опережает сильно, как в 1999–2008 годах (РДМ росла быстро), то и ВВП растет быстро. Если опережает слабо, как

в 2016–2019 годах (РДМ росла медленно), то и рост ВВП слабый. Главное правило роста российской экономики можно представить в очень удобном для практических целей формате – в виде своеобразной «таблицы умножения ВВП».

Темпы изменения, %	
<i>РДМ *</i>	<i>ВВП</i>
-9	-3
-6	-2
-3	-1
0	0
3	1
7	2
10	3
14	4
18	5
22	6
26	7
30	8
34	9
38	10
42	11
46	12

* Среднегодовая динамика.

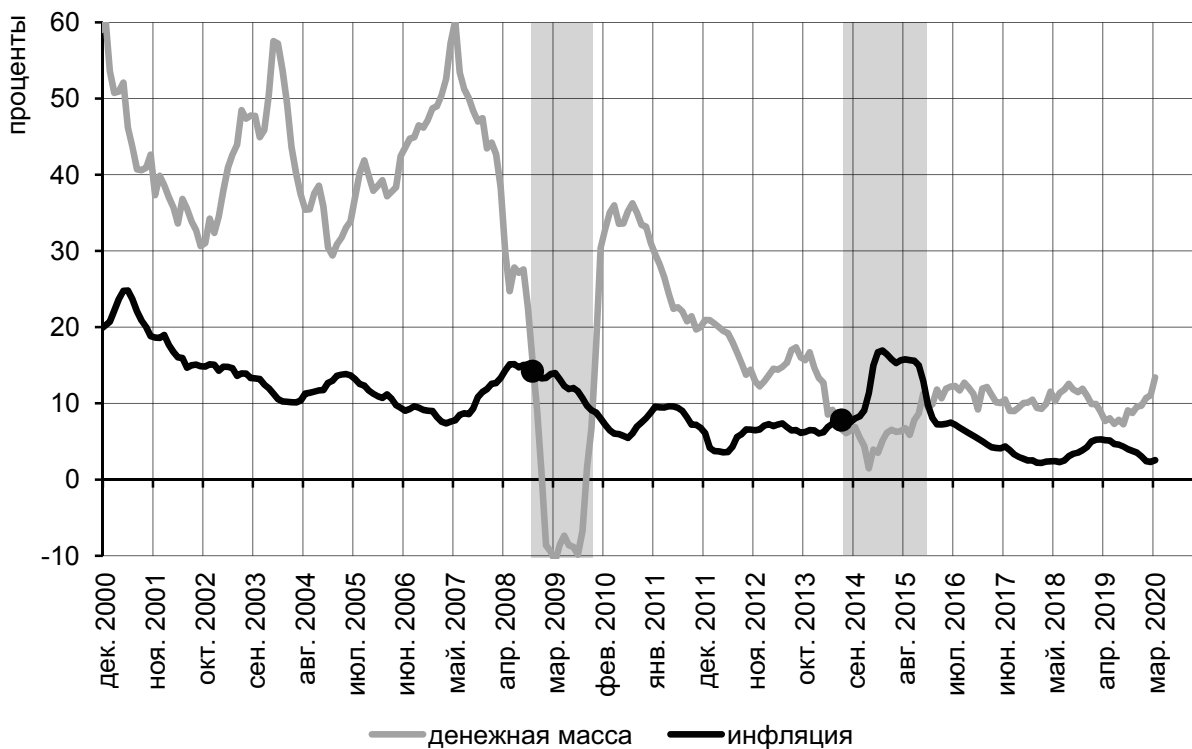


Рис. 4. Инфляция и изменение объема денежной массы в России по годам (черными точками на пересечениях кривых обозначены моменты начала сжатия денежной массы, серой заливкой выделены периоды рецессии экономики)

Воспользуемся этой таблицей для прогноза возможных сценариев развития событий.

Кризисный сценарий, предполагает глубокое (-9 процентов и более) сжатие реальной денежной массы и, соответственно, резкий спад экономики, практически исключен. Как уже пояснялось, коллективный Запад опрометчиво лишил Банк России способности проводить масштабные валютные интервенции. А без таких интервенций ввести российскую экономику в кризисное состояние невозможно (хотя, цитируя известную шутку, нет таких ситуаций, из которых невозможно выйти с позором).

Стагнационный сценарий представляется сейчас самым вероятным. Упасть экономике не дадут, взлететь не позволят. Сложившиеся за три квартала 2022 года тренды свидетельствуют о том, что реальная денежная масса по итогам года вырастет примерно на 4 процента. В соответствии с таблицей умножения ВВП это приведет к росту экономики на чуть более 1 процента. Конечно, в условиях беспрецедентных санкций экономические власти и такой мизерный рост будут «продавать» населению и президенту как огромное достижение. Но по факту это будет означать всего лишь продолжение уже привычной 14-летней стагнации (с 2009 года среднегодовой рост экономики не превышает 0,9 процента).

Необходимо отметить, что в директивах Банка России на 2023–2025 годы именно эти макроэкономические параметры и заложены: согласно Основным направлениям денежно-кредитной политики [16] рост реальной денежной массы составит менее 7 процентов в год. Ждать, что на таком скудном денежном пайке экономика вдруг станет расти быстрее 2 процентов, не приходится.

Сценарий ускорения (до необходимых воюющей стране 10–12 процентов) роста пока выглядит маловероятным. Не в силу военных действий, западных санкций или каких-то иных объективных причин. Главный барьер экономического роста – мен-

тальный. Нынешнее руководство Банка России искренне считает, что деньги в экономике появляются не благодаря банку, а в силу кредитной активности финансового сектора, то есть доброй или злой воли коммерческих банков. И цели руководители Банка России ставят соответствующие – ведущие, как уже отмечалось, к стагнационному сценарию.

Но чисто технически рост экономики на 10–12 процентов в год возможен. Причем, как свидетельствует опыт во многих отношениях модельного для нынешней ситуации 1999 года, вывести экономику на такие темпы роста можно за считанные три–шесть месяцев. И поддерживать высокие темпы роста (особенно учитывая низкую по сравнению с теми же США базу старта) можно практически неограниченно долго. Все, что денежным властям нужно делать, – это сознательно следовать алгоритму, которому Банк России бессознательно следовал в 1999–2008 годах при Викторе Геращенко и Сергее Игнатеве (подробнее см. [17]). Требуется лишь немного адаптировать апробированный алгоритм к нынешней обстановке. Адаптировать его придется в двух основных отношениях.

Во-первых, стандартная для «славного десятилетия» скорость роста денежной массы в 50–60 процентов годовых обеспечивалась, как уже показано, масштабной скупкой валюты (преимущественно долларов) на внутреннем рынке для погашения внешних долгов и пополнения международных резервов. Сегодня Банк России может и должен масштабно закупать на внутреннем рынке другие, гораздо более надежные активы:

- государственные облигации, золото, платину, палладий – ничто не мешает Банку России покупать эти активы уже сейчас;
- корпоративные облигации, акции российских «голубых фишек» и иные фондовые активы. Возможно, для этого от банка потребуется больше смелости. При этом осуществляться все

это может через покупку облигаций институтов развития (ВЭБ, например) или других уполномоченных правительством организаций, а остальную «черновую» работу по выбору активов и их покупке могут осуществлять эти институты;

- цветные металлы и любую другую номенклатуру российского экспорта. Такие покупки тоже возможны через приобретение облигаций государственных структур типа «Росрезерва».

Можно было бы, наверное, покупать на внутреннем рынке и валюты «дружественных» стран, но надежность такого рода активов представляется сомнительной. В нынешней геополитической ситуации переход стран из лагеря дружественных в недружественные и обратно будет, скорее, правилом, чем исключением.

Сразу оговоримся, что указанные виды активов для скупки приведены лишь для примера. Кто хочет – ищет возможности, кто не хочет – ищет причины. При желании специалисты Банка России и сами могли бы найти и множество способов наращивать денежную массу, и подходящие для этого активы.

Во-вторых, нужно еще жестче и последовательнее, чем даже в нулевые, бороться с инфляцией. Чем ниже инфляция, тем легче «денежным» властям добавлять новые рубли в экономику, тем масштабнее может быть денежная накачка. Причем подавлять инфляцию нужно не сжатием денежной массы, как это предпочитают делать сейчас, а повышением ставки. Напомним, что в славные 1999–2008 годы именно высокие (до 55 процентов), существенно превышавшие инфляцию ставки позволяли Банку России наращивать денежную массу высокими темпами. Инфляция при этом без всякого таргетирования непрерывно снижалась – с 36 процентов по итогам 1999 года до 12 процентов по итогам 2007 года.

Банк России пока что действует ровно наоборот – сейчас ключевая ставка поч-

ти в два раза ниже годовой инфляции (на уровне 7,5 процента). На языке прошлых веков это называлось «порчей монеты».

Высокая цена «дешевых кредитов»

В стремлении к низким ставкам Эльвира Набиуллина не одинока. Заблуждение, что снижение ставки (дешевые деньги) – благо для экономики, с ней разделяют самые широкие круги бизнесменов и политиков, включая президента Владимира Путина. Разделяют, несмотря на то что это противоречит фактам как российской, так и зарубежной истории и практики.

Пол Волкер, например, добился выхода экономики США на траекторию устойчивого 25-летнего роста не снижением, а резким повышением учетной ставки. Экономика Японии при высоких ставках быстро росла темпами 7 процентов в год – знаменитое «экономическое чудо» 1955–1991 годов. И, наоборот, при нулевых ставках экономика Японии все последние 30 лет растет очень медленно (в среднем на 0,9 процента в год) – три не менее знаменитых «потерянных десятилетия».

То же и в России. В 1999–2008 годах, когда экономика росла в среднем более чем на 7 процентов в год, ставки Банка России ни разу не опускались ниже 10 процентов и в среднем за десятилетие составили 21 процент. То есть в «славное путинское десятилетие» быстрому росту экономики высокие ставки никак не мешали. И, наоборот, с 2009 года ставки Банка России редко превышают 10 процентов (только эпизодически, в периоды турбулентности конца 2014 – начала 2015 года и с марта по май нынешнего года). Среднее значение ставки – 8 процентов. Но экономика все это время растет в среднем на 0,9 процента в год. Низкие ставки ее ускорению никак не способствуют. То что экономике для роста нужны «дешевые» деньги, не подтверждает и опыт Великой депрессии – тогда ставки были на исторических минимумах, но росту экономики это не помогало.

Вывод прост. Деньги не должны быть «дешевыми» и теряющими свою ценность. Деньги должны быть «дорогими», свою ценность сохраняющими. Но таких (дорогих, полновесных) денег в экономике должно быть много. Чем больше, тем лучше. Говоря образно, когда ваши карманы набиты деньгами, никакие кредиты вам не нужны.

Экономический рост и геополитика. Вместо заключения

«Сегодняшнее геополитическое положение России, прямо скажем, небывалое. Кто-то может его ругать, кто-то хвалить, я сознательно не хочу ставить плюсов или минусов, но думаю, что все согласятся с тем, что оно беспрецедентно. Откуда оно взялось? Ему было бы неоткуда взяться без фантастического российского экономического роста в период 1999–2006 годов. Удвоения ВВП не было, но тем не менее был мощный 8–9-процентный рост. Небольшое количество стран в мире может такими результатами похвастаться. Без этой базы не было бы российского оружия в Сирии и многого другого», – справедливо говорил *либеральный*, как он сам себя называет, *империалист* Анатолий Чубайс в довоенном и доковидном 2018 году ². И тогда же прозорливо предупредил, что низкие, 1–2 процента в год, темпы роста ставят на геополитических амбициях страны жирный крест: «Два процента роста через какое-то время поставят не просто вопрос про Сирию, а про место России в мире. Я уж не говорю о том, что они поставят вопрос о военно-промышленном комплексе РФ, про автаркию, санкции, инновационное развитие, технологические приоритеты и т. д. Россия не может рассчитывать в долгой перспективе на сохранение существующего места в мире – при существующей экономической политике в России. Не сходится!» ³.

Экономика России не упадет под градом санкций, как многие ожидали. Но в нынеш-

ней обстановке не упасть – мало. Чтобы победить, надо быстро расти. Серьезное препятствие для быстрого роста только одно – головы «денежных» властей страны повернуты в другую сторону. Но нужда, гласит народная мудрость, – лучший учитель. Восстановление новых территорий, необходимость обеспечения армии и тыла – все эти жизненно важные для России потребности может обеспечить только быстрорастущая экономика, что без адекватных действий Банка России невозможно. Уже скоро высшему политическому руководству страны придется либо добиться от Банка России быстрого роста экономики, либо поменять его руководство. И тогда кажущийся фантастическим сегодня сценарий ускорения российской экономики до 10+ процентов роста в год станет реальностью.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. *Блинов С.* Восьмое криптопослание Госдуме // Эксперт. 23.11.2020. URL: <https://expert.ru/expert/2020/48/vosmoe-kriptoposlanie-gosdume/> (дата обращения: 23.09.2022).

2. Среднесрочный прогноз Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 29 апреля 2022 года // Банк России. 2022. 29 апреля. URL: http://www.cbr.ru/collection/collection/file/40964/forecast_220429.pdf (дата обращения: 23.09.2022).

3. European Economic Forecast // European Commission. Institutional Paper No. 173. Luxembourg, May 2022. 204 p. URL: https://ec.europa.eu/info/system/files/economy-finance/ip173_en.pdf (дата обращения: 23.09.2022).

4. OECD Economic Outlook. 2022. Vol. 2022. No. 1. 231 p. URL: https://www.oecd-ilibrary.org/economics/oecd-economic-outlook/volume-2022/issue-1_62d0ca31-en (дата обращения: 23.09.2022).

5. *Сапожников А.* Bloomberg: Россия из-

² URL: <https://kam.business-gazeta.ru/article/369828>

³ Там же.

бежала худшего сценария рецессии // Коммерсантъ. 2022. 6 июля. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5447762> (дата обращения: 23.09.2022).

6. Countering the Cost-of-Living Crisis // World Economic Outlook. IMF. Report October 2022. Washington, DC, 2022. 186 p. URL: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2022/10/11/world-economic-outlook-october-2022> (дата обращения: 23.09.2022).

7. Блинов С. Россия-2024: взгляд из 2020 года // Московский центр Карнеги. 2020. 14 февраля. URL: <https://carnegie.ru/2020/02/14/ru-pub-81072> (дата обращения: 23.09.2022).

8. Меры Банка России по стабилизации ситуации на финансовом рынке. URL: <https://cbr.ru/press/event/?id=12710>

9. США заявили, что рубль «сорвется в свободное падение» // РИА «Новости». 2022. 27 февраля. URL: <https://ria.ru/20220227/ssha-1775319836.html> (дата обращения: 23.09.2022).

10. Блинов С. Медвежья услуга больших резервов // Дзен. 2020. 5 января. URL: <https://dzen.ru/media/m2econ/medvejia-usluga-bolshih-rezervov-5e122ea1c49f2900b11326b5> (дата обращения: 23.09.2022).

11. Полтерович В., Попов В. Последняя надежда // Эксперт, 2002. № 48 (354). URL: https://expert.ru/expert/2002/48/48ex-tishk_34976/

12. Bernanke B. Money, Gold and Great

Depression // The Federal Reserve Board. 2.03.2004. URL: <https://www.federalreserve.gov/boardDocs/speeches/2004/200403022/default.htm> (дата обращения: 23.09.2022).

13. Блинов С. Реальные деньги и экономический рост // Munich Personal RePEc Archive. 16.10.2015. URL: <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/67256/1/> (дата обращения: 23.09.2022).

14. Блинов С. Инфляция и экономический рост // Munich Personal RePEc Archive. 2.04.2017. URL: <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/78087/1/> (дата обращения: 23.09.2022).

15. Блинов С. Инфляция в США и ее последствия // Дзен. 17.05.2021. URL: <https://dzen.ru/media/m2econ/inflaciia-v-ssha-i-ee-posledstviia-dlia-rossii-609fdfef106dc30e541627d> (дата обращения: 23.09.2021).

16. Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов. Проект от 27 сентября 2022 года. М. : Банк России, 2022. 159 с. URL: [http://www.cbr.ru/content/document/file/139691/on_project_2023\(2024-2025\).pdf](http://www.cbr.ru/content/document/file/139691/on_project_2023(2024-2025).pdf) (дата обращения: 23.09.2022).

17. Блинов С. О росте ВВП на 5 // Эксперт. 29.07.2019. URL: <https://expert.ru/2019/07/29/rost/> (дата обращения: 23.09.2022).

18. Анатолий Чубайс: «В стране за экономику отвечаем мы. И никто другой!». URL: <https://kam.business-gazeta.ru/article/369828>

Особенности размещения линейных объектов

М.Е. Галь

заместитель директора Департамента комплексного развития территорий
Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской
Федерации (г. Москва)

Максим Евгеньевич Галь, Maksim.Gal@minstroyrf.gov.ru.com

За прошедшие несколько лет вопросы размещения линейных объектов комплексно усовершенствованы. Оптимизированы процедуры планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, экспертизы проектной документации, получения разрешения на строительство объекта капитального строительства, разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, а также процедуры государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие объекты.

Внесенными в законодательство Российской Федерации изменениями устранена коллизия законодательства о градостроительной деятельности и лесного законодательства в части порядка образования (изменения) лесных участков¹. В настоящее время образование (изменение) лесных участков осуществляется на основании утвержденного проекта межевания территории без необходимости дополнительной подготовки проектной документации лес-

ных участков, в связи с чем содержание проекта межевания территории расширено². Также значительное количество видов линейных объектов может быть размещено на условиях публичного сервитута без необходимости образования земельных участков³.

Введена возможность подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов одновременно с подготовкой проектной документации таких объектов⁴. При этом архитектурно-строительное проектирование линейных объектов транспортной инфраструктуры может осуществляться в том числе в границах земельных участков, не принадлежащих застройщику⁵.

Исключено ранее существовавшее требование о необходимости отображения границ зон с особыми условиями использования территорий на чертежах планировки территории⁶, а также о необходимости отображения границ зон планируемого раз-

¹ Федеральный закон от 3 августа 2018 года № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 342-ФЗ).

² См. пункты 4 и 5 части 5, часть 6.1, пункт 6 части 7 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункт 2.1 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 70.1 Лесного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона № 342-ФЗ.

³ Федеральный закон от 3 августа 2018 года № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов».

⁴ См. часть 11.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 27 декабря 2019 года № 472-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 472-ФЗ).

⁵ См. часть 1.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

⁶ См. постановление Правительства Российской Федерации от 26 августа 2020 года № 1285 «О внесении из-

мещения линейных объектов на чертежах планировки территории в соответствии с нормами отвода земельных участков для конкретных видов линейных объектов (если в целях размещения линейного объекта не требуется образование земельных участков)⁷. Установлен состав и содержание проекта межевания территории, предусматривающего размещение одного или нескольких линейных объектов, которым устранена ранее существовавшая правовая неопределенность в отношении порядка установления, изменения видов разрешенного использования как образуемых, так и существующих земельных участков, занятых линейными объектами или предназначенных для размещения линейных объектов⁸.

Оптимизировано содержание проектной документации на линейные объекты капитального строительства посредством исключения требования о включении градостроительного плана земельного участка в состав такой проектной документации вне зависимости от того, требуется ли подготовка документации по планировке территории в целях размещения линейного объекта, а также проектируются ли «площадные» объекты капитального строительства в составе такого линейного объекта⁹.

Уточнены полномочия органов государственной власти и органов местного

самоуправления по выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства, если их строительство планируется осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации (включая осуществляемую на территории одного субъекта Российской Федерации реконструкцию объектов, расположенных на территориях двух и более субъектов Российской Федерации)¹⁰.

Также урегулирован вопрос об уровне проведения экспертизы проектной документации объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, включая осуществляемую на территории одного субъекта Российской Федерации реконструкцию объектов, расположенных на территориях двух и более субъектов Российской Федерации¹¹. При этом введена возможность выдачи разрешения на строительство объектов капитального строительства в отдельных случаях до приобретения застройщиком прав на земельные участки¹².

Особого внимания заслуживает новелла, допускающая возможность проведения подготовительных работ, не причиняющих существенный вред окружающей среде и ее компонентам, до выдачи разрешения на строительство объекта капитального

менений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 г. № 564 и признании утратившим силу абзаца шестого подпункта «г» пункта 2 изменений, которые вносятся в постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 г. № 564, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2020 г. № 586».

⁷ См. постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2019 года № 864 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

⁸ См. подпункт «г» пункта 35 Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 564.

⁹ См. постановление Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2020 года № 598 «О внесении изменений в Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

¹⁰ См. пункт 1 части 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона № 342-ФЗ.

¹¹ См. пункт 5.1 части 1 статьи 6, часть 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 31 июля 2020 года № 264-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

¹² См. часть 7.3 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 31 июля 2020 года № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 254-ФЗ).

строительства¹³. В рамках проведения таких подготовительных работ решен вопрос размещения в том числе временных дорог и подъездных путей, временных сетей инженерно-технического обеспечения (электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и сигнализации), рельсовых подкрановых путей, фундаментов (иных неподвижных оснований) стационарных кранов, необходимых для обеспечения строительства, реконструкции объекта и подлежащих демонтажу после окончания такого строительства, реконструкции¹⁴.

Кроме того, решена проблема выделения этапов строительства, реконструкции линейного объекта, иных объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта, после получения разрешения на строительство такого объекта¹⁵.

Впервые в законодательстве Российской Федерации установлена возможность выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства при несоответствии параметров построенного объекта данным, указанным в проектной документации и (или) разрешении на строительство¹⁶. Однако законодательством Российской Федерации установлены пределы такого несоответствия, при котором допускается возможность выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в экс-

плуатацию. Так, в отношении объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, такое несоответствие допускается не более чем на пять процентов по отношению к данным о площади такого объекта капитального строительства (при условии соответствия количества этажей, помещений и машино-мест). В отношении линейного объекта такое несоответствие допускается не более чем на пять процентов по отношению к данным о его протяженности.

Следует учитывать новые возможности осуществления капитального ремонта линейных объектов, являющихся магистральными газопроводами, нефтепроводами, нефтепродуктопроводами – теперь допускается повышение их категории, в том числе влекущее изменение охранных зон, установленных в связи с их размещением¹⁷. В развитие таких возможностей и в отношении «площадных» объектов капитального строительства закреплено полномочие Правительства Российской Федерации на определение случаев осуществления замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства в рамках проведения капитального ремонта зданий, сооружений¹⁸.

Впервые непосредственно в Градостроительном кодексе Российской Федерации

¹³ См. часть 1.1 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона № 254-ФЗ.

¹⁴ См. постановление Правительства Российской Федерации от 7 ноября 2020 года № 1798 «Об утверждении перечня видов подготовительных работ, не причиняющих существенного вреда окружающей среде и ее компонентам, которые могут выполняться до выдачи разрешения на строительство объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения со дня направления проектной документации указанных объектов на экспертизу такой проектной документации, порядке их выполнения, а также экологических требованиях к их выполнению».

¹⁵ См. часть 3.3 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона № 472-ФЗ.

¹⁶ См. часть 6.2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 13 июля 2020 года № 202-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» и Федерального закона от 1 июля 2021 г. № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

¹⁷ См. часть 10 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 29 декабря 2020 года № 468-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

¹⁸ См. часть 11 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 6 декабря 2021 года № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

урегулирован вопрос подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства ко всем видам сетей инженерно-технического обеспечения, а также однозначно урегулирован механизм реконструкции, капитального ремонта существующих линейных объектов в связи с планируемым строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом линейных объектов транспортной инфраструктуры, многоквартирных жилых домов, жилых домов блокированной застройки и необходимых для их функционирования объектов инфраструктуры¹⁹.

В целях урегулирования отношений по реконструкции, капитальному ремонту существующего линейного объекта установлена возможность заключения соответствующего договора с застройщиком. Такой договор заключается с правообладателем существующего линейного объекта в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством²⁰.

Следует обратить внимание и на точечном изменении Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также на концептуально новый подход к решению

вопросов строительства линейных объектов.

Так, Градостроительным кодексом Российской Федерации исключена необходимость получения разрешения на строительство в целях размещения объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно²¹. Ранее отсутствовала необходимость получения разрешения на строительство таких объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мегапаскаля включительно.

Также гармонизированы между собой случаи, при которых для строительства, реконструкции объектов капитального строительства не требуются как подготовка документации по планировке территории, так и получение разрешения на строительство²².

Во-первых, устранена правовая неопределенность в вопросе необходимости подготовки документации по планировке территории в целях размещения линий и сооружений связи без получения разрешения на строительство²³.

¹⁹ См. статьи 52.1 и 52.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 1 июля 2021 года № 276-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 276-ФЗ).

²⁰ См. часть 11 статьи 52.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона № 276-ФЗ.

²¹ См. пункт 4.4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 2 июля 2021 года № 298-ФЗ «О внесении изменения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации», перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2020 г. № 1816, в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 13 июля 2021 г. № 1173 «О внесении изменения в перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство».

²² См. постановление Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2020 года № 1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

²³ Смотри: постановление Правительства Российской Федерации от 7 марта 2017 года № 269 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории» (далее – Постановление № 269); постановление Правительства Российской Федерации от 17 августа 2019 года № 1064 «Об определении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство».

Во-вторых, перечень случаев²⁴, при которых в целях строительства, реконструкции линейных объектов не требуется подготовка документации по планировке территории, расширен посредством исключения критериев, влияющих на возможность применения такого упрощенного режима размещения объектов. Теперь не учитываются протяженность линейных объектов, необходимость реконструкции существующих сетей инженерно-технического обеспечения в связи со строительством, реконструкцией такого линейного объекта, а также обеспечение таким линейным объектом подключения (технологического присоединения) объектов к существующим сетям инженерно-технического обеспечения. По новым правилам указанные критерии не учитываются при определении возможности размещения линейного объекта без необходимости подготовки документации по планировке территории.

В-третьих, перечень случаев, при которых в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, значительно расширен посредством интеграции объектов, размещаемых в упрощенном порядке без необходимости подготовки документации по планировке территории.

Также решены вопросы размещения в упрощенном порядке линейных объектов, размещаемых пользователем недр в целях проведения работ по геологическому изучению недр и (или) разведки и добычи полезных ископаемых, и вопросы размещения автомобильных дорог IV и V категорий.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такие созданные объекты осуществляются на основании технического плана таких объ-

ектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений без предоставления земельного участка или установления сервитута²⁵.

Вместе с тем устраненная Постановлением № 269 правовая неопределенность в вопросе необходимости подготовки документации по планировке территории в целях размещения линий и сооружений связи без получения разрешения на строительство временно «нашла свое отражение» в вопросе размещения объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно. Правовая неопределенность в указанном вопросе решена в декабре 2021 года²⁶.

*ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ **

1. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 3 августа 2018 года № 342-ФЗ.

2. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов : Федеральный закон от 3 августа 2018 года № 341-ФЗ.

3. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 27 декабря 2019 года № 472-ФЗ.

4. О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 г. № 564 и признании утра-

²⁴ См. Постановление № 269.

²⁵ См. часть 10 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

²⁶ Постановление Правительства Российской Федерации от 15 ноября 2021 года № 1945 «О внесении изменения в перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории».

* Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

тившим силу абзаца шестого подпункта «г» пункта 2 изменений, которые вносятся в постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 г. № 564, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2020 г. № 586 : постановление Правительства Российской Федерации от 26 августа 2020 года № 1285.

5. О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации : постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2019 года № 864.

6. Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов : постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 564.

7. О внесении изменения в Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию : постановление Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2020 года № 598.

8. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 264-ФЗ.

9. Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 254-ФЗ.

10. Об утверждении перечня видов подготовительных работ, не причиняющих существенного вреда окружающей среде и ее компонентам, которые могут выполняться до выдачи разрешения на строительство объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения со дня направления проектной документации указанных объектов на экспертизу такой проектной документации, поряд-

ке их выполнения, а также экологических требованиях к их выполнению : постановление Правительства Российской Федерации от 7 ноября 2020 года № 1798.

11. 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 13 июля 2020 года № 202-ФЗ.

12. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 1 июля 2021 года № 275-ФЗ.

13. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2020 года № 468-ФЗ.

14. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 6 декабря 2021 года № 408-ФЗ.

15. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 1 июля 2021 года № 276-ФЗ.

16. О внесении изменения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации» : Федеральный закон от 2 июля 2021 года № 298-ФЗ.

17. Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государствен-

ной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации : постановление Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2020 года № 1816.

18. Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории : постановление Правительства Российской Федерации от 7 марта 2017 года № 269.

19. Об определении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство : постановление Правительства Российской Федерации от 17 августа 2019 года № 1064.

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

21. О внесении изменения в перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории : постановление Правительства Российской Федерации от 15 ноября 2021 года № 1945.

* * *



НА ОСНОВАНИИ КАКИХ ДОКУМЕНТОВ ФНС ПРИЗНАЕТ ОБЪЕКТ МАШИНО-МЕСТОМ

На одном из порталов правовой информации опубликовано письмо ФНС России №СД-4-21/5716@ от 12.05.2022 «Об определении для целей налогообложения вида объекта недвижимости – «машино-место». Согласно письму, определение вида объекта недвижимости «машино-место» для целей исчисления налога, включая применение налоговых ставок, предоставление налоговых льгот и определение порядка исчисления налога, осуществляется налоговыми органами одним из следующих способов:

- в соответствии с п. 2 ст. 408 Налогового кодекса РФ (НК РФ) на основании сведений об указанном виде объекта недвижимого имущества, представленных органом Росреестра;
- в соответствии с ч. 1 ст. 6 федерального закона 315-ФЗ; согласно ей объект недвижимости, отвечающий требованиям и характеристикам машино-места (независимо от его соответствия установленным минимально допустимым размерам машино-мест), права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу 315-ФЗ. Либо если этот объект был создан или создается на основании заключенного до дня вступления в силу 315-ФЗ договора участия в долевом строительстве (ДДУ) или иного договора, права на который не зарегистрированы, признается машино-местом.

Полученные до дня вступления в силу 315-ФЗ документы, удостоверяющие право собственности на объекты недвижимого имущества, в которых в качестве вида объекта недвижимого имущества указывается машино-место, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления.

С учетом изложенного в АИС «Налог-3» ФНС России реализовано автоматизированное определение кода СНТС по сведениям в рамках регулярного обмена (код вида объекта недвижимости 002002010000), а также возможность определения (переназначения) кода СНТС уполномоченным должностным лицом налогового органа с подтверждением вышестоящим должностным лицом налогового органа (журнал «Корректировка идентификационных характеристик ОН») на основании документов, подтверждающих отнесение объекта недвижимости к объектам вида «машино-место». К таким документам могут относиться оформленные в соответствии с законодательством РФ документы, являющиеся основанием возникновения (подтверждения) права на соответствующий объект недвижимости и (или) определяющие его характеристики в качестве машино-места. Как пример таких документов ФНС России указывает:

- договоры, акты или иные документы, выражающие содержание сделки с объектом недвижимости;

Окончание на с. 34

Типы бюджетных учреждений в России и особенности грантовой поддержки научной деятельности федеральных казенных образовательных учреждений *

Н.В. Кандыбко

начальник научно-исследовательского отдела (военно-гуманитарных исследований) Военного университета имени князя Александра Невского Министерства обороны Российской Федерации, профессор, доктор экономических наук (г. Москва)

Е.О. Муравьева

младший научный сотрудник научно-исследовательского отдела (качества военного образования) Военного университета имени князя Александра Невского Министерства обороны Российской Федерации (г. Москва)

Наталья Викторовна Кандыбко, nataliya_v_@mail.ru

Государственные организации, получающие необходимые для их деятельности средства из бюджета соответствующего уровня (в современной терминологии – бюджетные учреждения), как существовали в Советском Союзе, так и сохранились в России после его распада. В начале 2000-х годов в Российской Федерации для повышения самостоятельности, конкурен-

тоспособности и эффективности функционирования бюджетных учреждений была проведена реформа нормативной правовой базы, регулирующей их финансово-хозяйственную деятельность. Условно ее (реформу), по моему мнению, можно разделить на три этапа (см. табл. 1).

До вступления в силу Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее – БК РФ)

Таблица 1

Этапы реформирования нормативной правовой базы учреждений бюджетного сектора экономики России

Этап и его начало	Содержание этапа
I этап 01.01.2000	С 1 января 2000 года введен в действие Бюджетный кодекс Российской Федерации (см. [1]) Введен государственный контроль внебюджетных источников доходов бюджетных учреждений
II этап 03.11.2006	Принят Федеральный закон от 3 ноября 2006 года № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях» Введен второй тип бюджетных учреждений – автономные учреждения Регламентирована самостоятельность автономных учреждений при расходовании финансовых средств из внебюджетных источников и в части использования имущества, находящегося на праве оперативного управления

* На примере военных образовательных организаций высшего образования.

<p>III этап 08.05.2010</p>	<p>Принят Федеральный закон от 8 мая 2010 года № 83-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений»</p> <p>Введен третий тип бюджетных учреждений – казенные учреждения</p> <p>Определены механизмы ведения финансово-хозяйственной деятельности всех трех типов бюджетных учреждений (бюджетных, автономных и казенных)</p>
--------------------------------	--

внебюджетные доходы, полученные от деятельности бюджетного учреждения (далее – БУ), оставались в распоряжении самой организации. Одной из основных новаций БК РФ стало изменение статуса таких доходов БУ. В соответствии с пунктом 2 статьи 42 БК РФ (в ее первоначальной редакции) эти доходы учитывались в смете доходов и расходов БУ и отражались в доходах соответствующего бюджета. Таким образом, была сформирована позиция государства в отношении БУ – неся финансовую ответственность по его обязательствам, государству необходимо было контролировать и его расходы (см. [5, с. 8]).

Для повышения финансово-хозяйственной самостоятельности бюджетных учреждений 3 ноября 2006 года был принят Федеральный закон № 174-ФЗ, согласно которому было определено, что «автономное учреждение (далее – АУ) – это самостоятельное юридическое лицо, создаваемое только Российской Федерацией, субъектом Федерации или муниципальным образованием. Автономные учреждения могут быть созданы для оказания услуг в целях осуществления полномочий органов государственной власти и местного самоуправления в сферах науки, образования, здравоохранения, культуры, социальной защиты, занятости населения, физической культуры и спорта и в иных областях. Собственник наделяет автономное учреждение имуществом, режим пользования которым совпадает с правом оперативного управления». Это был второй этап реформирования правовой базы учреждений бюджетного сектора.

И, наконец, итогом реформы на сегодня

шний день стало принятие Федерального закона от 8 мая 2010 года № 83-ФЗ [3] (далее – Федеральный закон № 83-ФЗ), который определил еще один тип учреждений – казенные учреждения (далее – КУ). Финансово-хозяйственная деятельность КУ весьма ограничена. Прежде всего это касается невозможности распоряжения средствами, полученными от приносящей доход деятельности. В отличие от АУ и БУ в случае казенных учреждений указанные средства поступают в доходы соответствующего бюджета. То есть мнение о том, что КУ не могли и не могут оказывать платные услуги, неверно, они могут это делать, однако полученные средства поступают в доходы соответствующего бюджета (см. [2]).

С принятием Федерального закона № 83-ФЗ изменились основные финансовые механизмы функционирования бюджетных учреждений. Необходимо отметить, что реформирование финансово-хозяйственной деятельности бюджетных учреждений коснулось сферы управления такими учреждениями. По мнению Т.Г. Нестеренко, «основные положения Федерального закона № 83-ФЗ создавали инструменты и механизмы, которые давали уникальную возможность формировать эффективную систему управления деятельностью того или иного учреждения» [5, с. 9].

Основной новеллой Федерального закона № 83-ФЗ являлось то, что в установленный законом переходный период с 1 января 2011 года по 1 июля 2012 года всем бюджетным учреждениям предстояло определиться с организационно-правовой формой (бюджетной, автономной или казенной).

Таблица 2

Сравнение финансово-хозяйственных характеристик бюджетных, автономных и казенных учреждений [6]

Показатель	Характеристика показателя	Применение показателя для организационно-правовых форм учреждений		
		БУ	АУ	КУ
Наличие задания на оказание услуг (выполнение работ)	Формирование задания учредителем обязательно	+	+	-
	Формирование задания необязательно, оно может быть сформировано по решению учредителя	-	-	+
Финансовое обеспечение государственного задания	Бюджетная смета	-	-	+
	Субсидия	+	+	-
Открытие и ведение счетов (лицевых счетов)	Открытие лицевых счетов только в Федеральном казначействе	+	-	+
	Возможность открытия и ведения счетов как в кредитных организациях, так и в Федеральном казначействе	-	+	-
Возможность ведения приносящей доход деятельности в соответствии с уставом	Зачисление доходов от такой деятельности в федеральный бюджет	-	-	+

Сравнение финансово-хозяйственных характеристик бюджетных, автономных и казенных учреждений представлено в таблице 2.

В настоящее время все государственные образовательные учреждения в России финансируются из федерального бюджета, и практически во всех таких учреждениях ведется серьезная научно-исследовательская, опытно-конструкторская и инновационная деятельность. В связи с этим представляется интересным обсудить источники финансирования этого направления их деятельности. В подавляющем большинстве случаев государственные образовательные организации имеют бюджетный, реже автономный, тип учреждений, однако в случае военных образовательных организаций высшего образования (далее – ВОО ВО) подавляющий тип учреждений – казенный.

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 4 ноября 2004 года № 1404-р «О перечне

военных образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования» подведомственными Министерству обороны Российской Федерации (далее также – Минобороны России) являются 28 ВОО ВО, которые согласно пункту 2 приказа Министра обороны Российской Федерации от 30 августа 2022 года № 308 «Об организации образовательной деятельности в федеральных государственных организациях, осуществляющих образовательную деятельность и находящихся в ведении Министерства обороны Российской Федерации» осуществляют свою деятельность в соответствии с Федеральным законом № 273-ФЗ, иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Министерства обороны, а также в соответствии со своими уставами. Уставом ВОО ВО устанавливается форма военного образовательного учреждения – либо федеральное казенное, либо федеральное бюджетное учреждение.

В настоящее время 25 ВОО ВО являются *федеральными казенными организациями* и только 3 имеют форму бюджетных организаций (Военно-медицинская академия им. С.М. Кирова, Военно-космическая академия им. А.Ф. Можайского, Черноморское высшее военно-морское ордена Красной Звезды училище им. П.С. Нахимова).

В ВОО ВО реализуются 73 федеральных государственных образовательных стандарта высшего образования (далее – ФГОС ВО), из них 13 ФГОС ВО – по направлениям подготовки магистратуры (18%) и 60 – по специальностям высшего образования (82%). Подготовка кадров высшей квалификации ведется по 72 научным специальностям, действуют 92 диссертационных совета, эффективность адъюнктуры составляет 86 процентов, докторантуры – 58 процентов¹. В период с 2018 по 2020 год соискателями из ВОО ВО защищены 1 418 диссертаций на соискание ученой степени доктора наук и кандидата наук (см. [10]).

Высшие учебные заведения Минобороны России обладают большим конкурентоспособным на международном уровне научным потенциалом, в них сосредоточены 75 процентов научного потенциала министерства – 1 745 докторов наук, 9 704 кандидатов наук (оставшиеся 25 процентов научного потенциала приходятся на органы военного управления, научные организации и научно-исследовательские институты Минобороны России), действуют 304 научные школы. Ежегодно в высших учебных заведениях проводится большое количество научных мероприятий (конференции, форумы, семинары, заседания круглых столов), постоянно ведутся фундаментальные и прикладные научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы.

Очевидно, что как научная, так и образовательная деятельность ВОО ВО нуждаются в первую очередь в финансировании. Помимо выделения средств на научно-исследовательскую деятельность из феде-

рального бюджета, одной из форм государственной поддержки научных исследований являются гранты.

В действующих нормативных правовых актах отсутствует унифицированное понятие «грант». Как правило, под грантами понимаются денежные средства, которые безвозмездно и безвозвратно предоставляются грантодателем грантополучателю в виде субсидии на проведение научных исследований, открытие стартапов или реализацию новых проектов, способных принести пользу обществу, с условием предоставления отчетности по итогам расходования средств, а в отдельных случаях и по отдельным этапам реализации соответствующего проекта [11]. В то же время очень часто под термином «грант» подразумевают и само техническое задание на исследовательский проект, для выполнения которого выделены средства. Решение о выделении средств по гранту принимается по следующим основаниям:

- по итогам проведения конкурсных процедур или с применением иных специальных механизмов отбора грантополучателей;
- на основании соглашения, договора или иного документа, который определяет цель (цели) и условия предоставления гранта.

В случае если автономное или бюджетное учреждение становится грантополучателем, то грантодатель в срок, определяемый соглашением, перечисляет средства гранта *непосредственно* на счет автономного или бюджетного учреждения. В случае же федеральных казначейских учреждений, которыми в подавляющем большинстве случаев являются ВОО ВО, порядок получения средств грантов в форме субсидии совершенно иной.

С одной стороны, законодательство Российской Федерации не ограничивает право юридического лица, созданного в форме федерального казенного учреждения (да-

¹ Под эффективностью адъюнктуры, докторантуры понимается процент защищенных диссертаций от общего числа соискателей.

лее также – ФКУ), на участие в конкурсе на получение гранта. С другой стороны, если ФКУ побеждает в таком конкурсе, то ему не представляется возможным получить денежные средства гранта *непосредственно* от грантодателя в форме *субсидии*, так как пунктом 10 статьи 161 БК РФ определено, что субсидии и бюджетные кредиты казенному учреждению не предоставляются, и в соответствии со статьей 161 БК РФ любые доходы КУ подлежат зачислению в соответствующий бюджет, а согласно статье 38.1 БК РФ «следуя принципу подведомственности расходов бюджетов, получатели бюджетных средств вправе получать бюджетные ассигнования и лимиты бюджетных обязательств только от главного распорядителя (распорядителей) бюджетных средств, в ведении которого они находятся».

Следовательно, соглашением (договором), заключаемым по итогам конкурса между грантодателем и федеральным казенным учреждением-грантополучателем, должно быть предусмотрено условие о перечислении средств гранта в доход федерального бюджета.

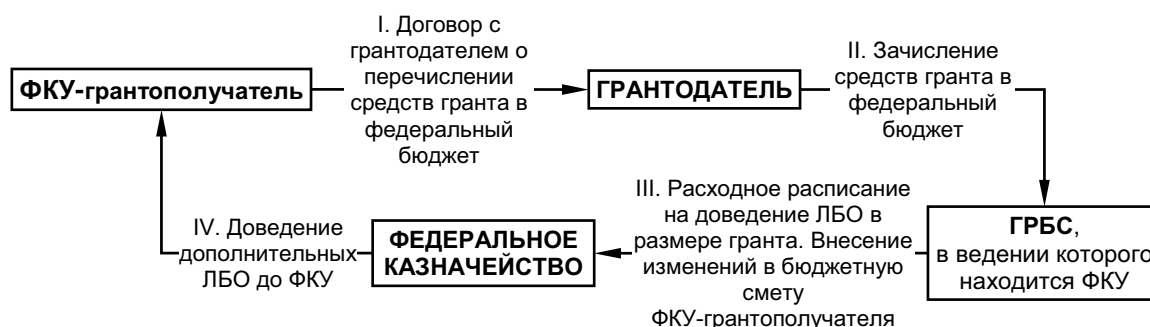
После зачисления средств гранта в доход бюджета в сводную бюджетную роспись могут быть внесены соответствующие изменения. При этом в соответствии с положениями статьи 217 БК РФ увеличиваются бюджетные ассигнования и лимиты бюджетных обязательств для финансового обеспечения реализации целей, на достижение которых был предоставлен грант. Все

расходы по гранту должны осуществляться ФКУ в пределах бюджетных ассигнований, определенных в статье 70 БК РФ, и на основании бюджетной сметы с учетом ограничений, установленных статьей 161 БК РФ.

Таким образом, порядок доведения средств грантов до ФКУ предусматривает 4 этапа (см. рис.).

Следует отметить следующее: несмотря на то, что получение грантовой поддержки научной деятельности образовательных организаций, созданных и действующих в форме казенных учреждений, регламентируется рядом нормативных актов и законодательно не запрещено, на практике реализация возможности предоставления ФКУ грантов весьма затруднительна.

Во-первых, многие грантодатели исключают казенные учреждения из числа организаций, претендующих на получение гранта. Это обосновывается тем, что «согласно положениям части 7 статьи 78 и части 4 статьи 78.1 Бюджетного Кодекса в законе (решении) о бюджете *могут* предусматриваться бюджетные ассигнования на предоставление в соответствии с решениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, высшего должностного лица субъекта Российской Федерации, высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрации юридическим лицам (за исключением государственных (муниципальных) учреждений), индивидуальным предпринимате-



ФКУ – федеральное казенное учреждение
 ГРБС – главный распорядитель бюджетных средств
 ЛБО – лимиты бюджетных обязательств

Порядок доведения средств грантов до ФКУ

лям, физическим лицам – производителям товаров, работ, услуг и соответственно некоммерческим организациям, *не являющимся казенными учреждениями*, грантов в форме субсидий, в том числе предоставляемых на конкурсной основе» [12].

Во-вторых, если порядком проведения конкурса не установлено такое ограничение, то участие казенных учреждений в конкурсе возможно только при согласии и контроле учредителя [12]. В случае ВОО ВО Министерства обороны Российской Федерации – это очень сложная процедура.

В-третьих, сама процедура получения средств грантов казенными учреждениями, в отличие от бюджетных и автономных, является весьма длительной, что зачастую приводит к тому, что наступает время, когда уже нужно отчитываться за выполненные работы по гранту, а средства для их проведения на счет ФКУ еще не поступили.

Перечисленные обстоятельства приводят к отказу казенных учреждений от участия в конкурсах на получение грантовой поддержки.

Выходом из сложившейся ситуации является совершенствование нормативного правового обеспечения получения грантов казенными учреждениями. Представляется необходимым внесение изменений в пункт 29 приказа Министерства финансов Российской Федерации от 20 июня 2018 года № 141н «О Порядке составления и ведения бюджетных смет федеральных казенных учреждений» в части определения особенностей отражения в показателях бюджетной сметы информации о грантах. Такие изменения сделают государственную поддержку в форме грантов федеральным казенным образовательным учреждениям драйвером развития научно-технического потенциала России в целом, а гранты, предоставленные военным образовательным казенным учреждениям, позволят повысить эффективность исследований по направлениям строительства Вооруженных Сил Российской Федерации, стимулировать развитие

военной теории и практики, а также эффективно использовать новые знания в интересах повышения их боевой готовности.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. О введении в действие Бюджетного кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 9 июля 1999 года № 159-ФЗ : в редакции от 26 апреля 2007 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Об автономных учреждениях : Федеральный закон от 3 ноября 2006 года № 174-ФЗ : в редакции Федерального закона от 29 ноября 2021 года № 384-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений : Федеральный закон от 8 мая 2010 года № 83-ФЗ : в редакции Федерального закона от 29 ноября 2021 года № 384-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Бюджетный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 31 июля 1998 года № 145-ФЗ : в редакции от 14 марта 2022 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Федеральный закон № 83-ФЗ: основные положения, механизмы и инструменты / Министерство финансов Российской Федерации; Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» / под ред. М. Ю. Алашкевича, Б. Л. Рудника. М. : Издательский дом Высшей школы экономики, 2011. 79 с.

6. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 13 декабря 2019 года № 02-05-11/98052. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

7. О перечне военных образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования : распоряжение Правительства Российской Федерации от 4 ноября 2004 года № 1404-р : в редакции от

18 марта 2022 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Об организации образовательной деятельности в федеральных государственных организациях, осуществляющих образовательную деятельность и находящихся в ведении Министерства обороны Российской Федерации : приказ Министра обороны Российской Федерации от 30 августа 2022 года № 308. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Об образовании в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2012 года № 273-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Международный военно-технический форум «Армия-2021». Военное образование в цифрах. URL: <https://mil.ru/army2021>.

[htm?ysclid=l2ezonxmyq](https://base.garant.ru/58070493/)

11. Энциклопедия решений. Гранты, предоставляемые учреждениям (для бюджетной сферы). URL: <https://base.garant.ru/58070493/>

12. О порядке предоставления грантов в форме субсидий юридическим и физическим лицам : письмо Министерства финансов Российской Федерации от 30 августа 2013 года № 02-13-09/35843. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

13. О Порядке составления и ведения бюджетных смет федеральных казенных учреждений : приказ Министерства финансов Российской Федерации от 20 июня 2018 года № 141н. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

* * *

Окончание. Начало на с. 27

- выписку из ЕГРН;
- проектную документацию здания или сооружения, в которых расположено машино-место;
- акт о присвоении адреса объекту с указанием номера машино-места;
- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- кадастровые или технические паспорта;
- технические планы;
- вступившее в силу судебное постановление, в т.ч. обязывающее провести перерасчет налога в отношении объекта, признанного машино-местом;
- иное.

Одновременно ФНС России направило в нижестоящие ИНФС для учета в работе и предотвращения причин возникновения налоговых споров Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 01.12.2021 №4-КАД21-57-К1. В данном деле оспаривался отказ Инспекции Федеральной налоговой службы №5 по г. Москве в перерасчете налога на имущество физических лиц, признании незаконными налоговых уведомлений. Гражданин не согласился с налоговыми ставками, установленными в отношении нежилых помещений, поскольку, по его мнению, парковка по своему назначению является гаражом с машино-местами, в связи с чем должна быть применена пониженная налоговая ставка, установленная в отношении гаражей и машино-мест. Судебная коллегия ВС РФ встала на сторону гражданина, указав в качестве доказательств, что объект недвижимости является машино-местом и имеются данные, указанные в кадастровом паспорте (экспликация помещений, план расположения помещений с указанием номеров и площади машино-мест).

Также ФНС России признает утратившим силу письмо ФНС России от 07.12.2016 №БС-4-21/23301@ «О налогообложении машино-мест», а Росреестр приказом №П/0316 от 23.07.2021 установил минимально допустимые размеры машино-места.

*Информация предоставлена сайтом
«Единый ресурс застройщиков»
<https://erzrf.ru>*

Комплексное развитие территорий: от глобальных планов к конкретным проблемам *

А.Р. Кирсанов

заместитель генерального директора компании MR Group, кандидат юридических наук (г. Москва)

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

В конце 2020 года Президент Российской Федерации Владимир Путин подписал закон о механизме комплексного развития территорий [1], которым предусматривается реализация программ обновления городской застройки с привлечением внебюджетных источников. В российских городах по таким программам планируется построить более 100 миллионов квадратных метров жилья.

При подготовке инвестиционно-строительных проектов, направленных на реализацию программ обновления жилой застройки, необходимо учитывать их экономическую целесообразность, теоретическое обоснование применяемых правовых конструкций, а также опыт реализации проектов комплексного освоения территорий (далее – КОТ), комплексного развития территорий (далее также – КРТ), развития застроенных территорий (далее – РЗТ), комплексного и устойчивого развития территорий (далее – КУРТ), то есть институтов, которые в градостроительном законодательстве России предшествовали современному институту КРТ.

Чем глубже мы погружаемся в правовые вопросы, возникающие при рассмотрении девелоперскими компаниями тех или иных проектов КРТ, тем больше вопросов возникает. Ключом к их решению являются следующие принципы:

1) защита прав правообладателей и инвесторов;

2) обеспечение баланса частных и публичных интересов.

В наиболее сложных случаях потребуются дополнительные разъяснения уполномоченных органов исполнительной власти и, возможно, изменение законодательства о КРТ.

Рассмотрим вопросы, возникающие при заключении договора о КРТ в отношении части территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по КРТ, а также вопросы создания объектов социальной инфраструктуры, в том числе проблему использования земельных участков для дошкольных образовательных учреждений встроенно-пристроенного типа.

Особенности договора о комплексном развитии в отношении части территории, предусмотренной правилами землепользования и застройки

Договор о комплексном развитии территории заключается на торгах в целях реализации решения о КРТ, принимаемого исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления. Без проведения торгов такой договор

* Первоначально материалы статьи были размещены на портале Единого ресурса застройщиков (см. <http://erzrf.ru/publikacii/osobennosti-dogovora-o-kompleksnom-razviti-v-otnoshenii-chasti-territorii-predusmotrennoy-pzz> и <https://erzrf.ru/news/osobennosti-ispolzovaniya-zemelnykh-uchastkov-dlya-doshkolnykh-obrazovatelnykh-uchrezhdeniy-vstroyenno-pristroyennogo-tipa>)

может быть заключен с правообладателями земельных участков или иных объектов недвижимости, расположенных на территории комплексного развития. Эти территории могут занимать значительные площади, а объекты недвижимости, расположенные в границах таких территорий, могут принадлежать множеству правообладателей, среди которых могут быть и такие, которые за свою собственность будут держаться до последнего, препятствуя правообладателям, желающим по своей инициативе заключить договор о КРТ. В таких случаях англичане сказали бы, что надо есть слона по частям (eat an elephant in parts).

Однако правообладатели, желающие заключить договор о КРТ по своей инициативе, могут реализовывать проекты комплексного развития на части территории, определенной правилами землепользования и застройки, предусмотренными частью 2 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрадК РФ), согласно которой договор о КРТ может быть заключен в отношении части территории, установленной решением о КРТ. Таким образом, в отношении территории, в границах которой планируется осуществление деятельности по ее комплексному развитию, может быть заключено несколько договоров о КРТ.

При этом очевидно, что содержание договора о КРТ в отношении части территории будет иметь свои особенности. В частности, в договоре должны быть указаны сведения о местоположении, площади и границах части соответствующей территории. Все остальные существенные условия договора о КРТ, предусмотренные частями 4 и 5 статьи 68 ГрадК РФ, должны быть также включены в договор с учетом реализации проекта на части территории, определенной для комплексного развития.

Применение некоторых положений части 4 статьи 68 ГрадК РФ могут вызвать сложности. Так, например, в договор о КРТ включается обязательство лица, заключившего договор, по подготовке и представ-

лению на утверждение исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления в определенный договором срок документации по планировке территории в части, составляющей предмет договора. Но как до утверждения проекта планировки можно составить и указать в договоре перечень объектов капитального строительства и линейных объектов, подлежащих строительству в рамках договора о КРТ, как того требует норма пункта 2 части 4 статьи 68 ГрадК РФ? Очевидно, что это требование невыполнимо.

Возникает и такой вопрос: кто должен строить объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур в проектах жилой застройки территорий комплексного развития? С одной стороны, договором о КРТ может быть предусмотрено обязательство лица, заключившего договор, после окончания строительства таких объектов безвозмездно передать их в государственную или муниципальную собственность (ч. 5 ст. 68 ГрадК РФ). С другой стороны, договором о КРТ может быть предусмотрена обязанность исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления за свой счет обеспечить строительство этих объектов в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории, являющейся предметом договора (ч. 7 ст. 68 ГрадК РФ). Полагаю, что эта проблема не возникла бы, если бы при подготовке решения о КРТ было учтено технико-экономическое обоснование проекта.

В связи с предусмотренной законом возможностью заключить договор о КРТ в отношении части территории, предназначенной для комплексного развития, возникает вопрос о порядке применения ограничения, установленного пунктом 4 части 7 статьи 66 ГрадК РФ, согласно которому заключение договора о КРТ нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, возможно при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей

объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории комплексного развития, в отношении которой подготовлен проект решения о КРТ. Очевидно, что это положение не должно нарушать права правообладателей, выразивших согласие на заключение договора о КРТ. Очевидно также и другое – если согласие на заключение договора о КРТ выразила только часть правообладателей, то с этой частью правообладателей договор о КРТ не может быть заключен в отношении всей территории, в отношении которой подготовлен проект решения о КРТ. С этой частью правообладателей договор о КРТ может быть заключен только на ту часть территории комплексного развития, земельные участки на которой принадлежат этим правообладателям. Соответственно, часть территории комплексного развития, правообладатели земельных участков на которой не выразили желание заключить договор о КРТ, будет включена в решение о КРТ и договор о КРТ этой части будет заключен с победителем торгов. При этом земельные участки на этой части территории КРТ подлежат изъятию для государственных и муниципальных нужд (п. 2 ч. 2 ст. 66 ГрадК РФ).

Особенности использования земельных участков для дошкольных образовательных учреждений встроенно-пристроенного типа

Формирование комфортной и безопасной среды для жизни является одной из национальных целей развития России. В связи с этим проблемы создания и эксплуатации объектов социальной инфраструктуры становятся все более актуальными. В самом широком смысле к социальной инфраструктуре относятся объекты образования, здравоохранения, культуры, пожарной и общественной безопасности, торговли и широкого спектра бытовых услуг. Как правило, при строительстве жилья на первом месте оказываются вопросы обеспечения объектами образования: дошкольными образо-

вательными учреждениями (далее – ДООУ) и школами.

Эти вопросы, каждый раз возникающие при реализации инвестиционных проектов строительства жилья, обсуждаются уже много лет. Так, например, после пятилетнего опыта реализации проекта комплексного освоения территории, предусматривающего создание ряда объектов социальной инфраструктуры, по поводу которых у автора этих строк шли постоянные дискуссии с представителями органов местного самоуправления, я написал статью «Строительство детских садов и школ: законодательство и практика», опубликованную в 2015 году в № 6 (165) журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации». Главным вопросом, рассмотренным в этой статье, был вопрос о том, кто обязан создавать объекты социальной инфраструктуры. Этот вопрос и некоторые другие проблемы до сих пор не решены, а сделанные предложения продолжают оставаться актуальными и сегодня.

Среди актуальных вопросов, пожалуй, на первом месте находятся проблемы создания и эксплуатации ДООУ, поскольку такие учреждения имеют свои особенности – они могут:

- быть муниципальными или частными;
- быть расположены в отдельно стоящих зданиях или во встроенно-пристроенных помещениях;
- иметь собственные земельные участки или пользоваться земельными участками, на которых расположены многоквартирные дома.

Согласно части 1 статьи 91 Федерального закона от 29 декабря 2012 года № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» образовательная деятельность подлежит лицензированию. Положение о лицензировании образовательной деятельности, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 18 сентября 2020 года № 1490, предусматривает необходимость получения лицензии для реализации основной общеобразова-

тельной программы дошкольного образования. Одним из лицензионных требований к лицензиату является наличие на праве собственности или ином законном основании зданий, строений, сооружений, помещений, необходимых для осуществления образовательной деятельности по образовательной программе, заявленной к лицензированию. Согласно Правилам проектирования ДОУ (СП 252.1325800.2016) функционально-планировочное зонирование участка ДОУ должно предусматривать основные и вспомогательные площадки, предназначенные для выполнения определенных функций. При этом основная площадка участка ДОУ включает детские рекреационные (игровые и спортивные) зоны.

В настоящее время в новостройках обозначилась острая проблема эксплуатации ДОУ встроенно-пристроенного типа, расположенных в границах земельного участка, на котором построен многоквартирный жилой дом (далее также – МКД). Ввиду неопределенности правового статуса размещения игровых площадок и иных зон, необходимых для обеспечения деятельности ДОУ в соответствии с санитарными нормами и правилами, между жителями многоквартирных домов (собственниками общего имущества в МКД) и администрацией ДОУ возникают конфликты из-за использования дошкольным учреждением, расположенным в МКД, прогулочных площадок и иных зон на земельном участке, формально принадлежащем собственникам квартир. Проблема является системной, так как с ней сталкиваются большое количество ДОУ в МКД, построенных в проектах развития застроенных территорий и комплексного освоения территорий, а также в условиях точечной застройки. Несложно предположить, что аналогичные проблемы возникнут и при реализации проектов комплексного развития территорий, ориентированных на решение жилищного вопроса в России, на которые сейчас возлагаются большие надежды.

Между тем согласно части 12 статьи 48 ГрадК РФ при архитектурно-строительном проектировании в состав проектной документации многоквартирного дома включается схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка (далее – ГПЗУ). И если ГПЗУ предписано создание ДОУ, то проектом может быть предусмотрено в строящемся многоквартирном доме отдельное помещение для ДОУ встроенно-пристроенного типа, а на схеме планировочной организации земельного участка в таком случае обязательно выделяется площадка, необходимая для этого ДОУ.

Здесь очень важно отметить, что если бы проектная документация этого не предусматривала, то застройщик не получил бы положительное заключение экспертизы, разрешение на строительство не было бы ему выдано и, соответственно, многоквартирный дом не был бы построен.

У читателя может возникнуть справедливый вопрос: а не будет ли все это неожиданностью для участника долевого строительства, рассчитывающего при заключении договора участия в долевом строительстве на то, что он будет иметь возможность пользоваться земельным участком без ограничений? Конечно, нет, так как информация о том, что схема планировочной организации земельного участка предусматривает использование части земельного участка для функционирования ДОУ, является открытой. В соответствии с частью 1 статьи 3.1 Федерального закона 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» (далее – Закон № 214-ФЗ) застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации посредством размещения ее в единой информационной систе-

ме жилищного строительства. В частности, согласно пункту 10 части 2 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ застройщик публикует схему планировочной организации земельного участка, выполненную в соответствии с информацией, указанной в ГПЗУ, на которой в числе прочих ограничений (зоны действия публичных сервитутов, проезды и проходы к многоквартирному дому и т. д.) также будет обозначена часть земельного участка, предназначенная для ДОУ.

Все это является необходимым условием и достаточным основанием для того, чтобы общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме, к чьей компетенции относится определение порядка и пределов использования земельного участка, при принятии решений учитывать, что в состав многоквартирного дома входят помещения ДОУ и часть этого земельного участка проектом предусмотрена для обеспечения функционирования этого ДОУ.

Не допустить появление проблем в новых проектах можно одним из двух способов:

1) посредством раздела земельного участка до момента ввода в эксплуатацию многофункционального здания или многоквартирного дома; это позволит сформировать отдельный земельный участок, необходимый для функционирования ДОУ;

2) посредством специального правового регулирования земельно-имущественных отношений для встроенно-пристроенных ДОУ.

Вариант с разделом земельного участка в такой ситуации может вызвать сложности ввиду отсутствия специальных правовых норм в земельном и градостроительном законодательстве для рассматриваемой ситуации. В связи с этим с целью снижения социальной напряженности среди жителей многоквартирных домов, а также обеспечения соблюдения градостроительных правил и санитарных норм может быть установлен специальный правовой режим размещения игровых площадок, технических и иных зон

для эксплуатации ДОУ встроенно-пристроенного типа в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом.

Клуб инвесторов Москвы предлагает дополнить статью 48 ГрадК РФ частью 1.3 следующего содержания: «1.3. В случае если проектом планировки территории или схемой планировочной организации земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, предусмотрено размещение игровых площадок, технических и иных предусмотренных нормативными актами зон для эксплуатации дошкольных общеобразовательных учреждений встроенного или пристроенного типа, не требуется решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в таком многоквартирном доме о передаче соответствующей части земельного участка в пользование правообладателей помещений, в которых расположены дошкольные образовательные учреждения. При этом правообладатели таких помещений обязаны содержать и эксплуатировать ограждение и территорию, предназначенную для дошкольного общеобразовательного учреждения, в пределах границ, предусмотренных проектом планировки территории или схемой планировочной организации земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, без необходимости оформления земельно-имущественных отношений».

В случае изменения назначения помещений, предусмотренных для размещения дошкольного общеобразовательного учреждения, на иной вид, права и обязанности правообладателя в отношении игровых площадок, технических и иных предусмотренных нормативными актами зон для эксплуатации дошкольных общеобразовательных учреждений встроенного или пристроенного типа прекращаются».

Кстати, в настоящее время собственники помещений, предусмотренных для размещения ДОУ, вправе изменить назначение помещений, спроектированных и по-

строенных для размещения ДООУ, на другой вид. Это может вызвать социальную напряженность из-за проблем обеспечения детей местами в ДООУ. В целях исключения злоупотребления правом также необходимо рассмотреть вопрос об особом порядке изменения назначения помещений, предусмотренных для размещения ДООУ, на иной вид. Как вариант можно было бы предложить соответствующее дополнение компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Вопрос об использовании помещений и земельных участков для ДООУ встроенно-пристроенного типа надо решать в обозримой перспективе, поскольку перед органами исполнительной власти, органами местного самоуправления и застройщиками стоит задача – обеспечить к 2030 году возможность улучшения жилищных условий не менее 5 миллионам семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 миллионов квадратных метров в год.

Государственно-частное партнерство в проектах комплексного развития территорий

Ни у кого не вызывает сомнений то, что реализация проектов комплексного развития территорий практически невозможна без тесного сотрудничества органов исполнительной власти, органов местного самоуправления и коммерческих организаций. В связи с этим необходимо по-новому посмотреть на институт государственно-частного партнерства в современных условиях.

Вспоминая историю подготовки Федерального закона от 13 июля 2015 года № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации...» (далее – закон о ГЧП), следует отметить, что на этапе обсуждения существовали два возможных подхода к определению идеологии ГЧП.

Первый заключался в узком понимании ГЧП, согласно которому главная цель – *привлечь частных партнеров к решению вопросов, отнесенных в соответствии с законодательством к полномочиям органов публичной власти.* Именно это и было реализовано в принятом законе о ГЧП. В результате объектами соглашений о ГЧП могут быть только объекты здравоохранения, образования, культуры, спорта, иные объекты социального обслуживания населения, то есть объекты, создание которых в соответствии с законом отнесено к обязанностям органов исполнительной власти или органов местного самоуправления. Именно этот подход является объяснением того, почему жилье не может быть объектом соглашений о ГЧП.

Таким образом, сегодня закон о ГЧП «заточен» под привлечение частных партнеров к решению вопросов, отнесенных в соответствии с законодательством к полномочиям органов публичной власти, и теоретически предполагает повышение качества публичных услуг.

Но был и другой подход к определению идеологии партнерства, согласно которому институт ГЧП понимался в широком смысле, а именно использование всего многообразия форм объединения материальных, финансовых и организационных ресурсов публичного и частного партнеров для реализации общественно значимых проектов. Такой подход при реализации проектов КРТ мог бы дать значительный синергетический эффект от использования бюджетных средств, частных инвестиций и объектов недвижимости, находящихся в публичной и частной собственности.

Современные условия, по моему мнению, требуют перехода от применения инструментов ГЧП в узком смысле, когда на бизнес перекладывается решение задач, отнесенных законом к обязанностям публичной власти, к применению инструментов ГЧП в широком смысле, когда достигается наибольший синергетический эффект от объединения сил и средств органов вла-

сти, местного самоуправления и бизнеса. Это, конечно, потребует серьезного изменения подхода к законодательству о ГЧП, но ничего невозможного нет, если посмотреть на проблемы с позиций сегодняшнего дня и учесть опыт законотворчества ряда субъектов Российской Федерации, имевший место до вступления в силу принятого закона о ГЧП.

Выводы

Подводя итог изложенному, отмечу, что предложения, направленные на поиск компромиссов при реализации проектов КРТ, представляются особенно важным для того, чтобы восстановить объемы долевого жилищного строительства: по данным Единой информационной системы жилищного строительства, по состоянию на 1 августа 2019 года (начало перехода на работу со счетами эскроу) в долевом строительстве находились 120,6 квадратных метра жилья, а по состоянию на 1 октября 2022 года – 100,7 миллиона.

К сожалению, в последнее время не только в средствах массовой информации, но и в профессиональных кругах обозначилась тенденция возрастания интереса не к изучению опыта реализации отмененных институтов КОТ, КРТ, РЗТ, КУРТ, которые предшествовали современному институту КРТ, и их теоретических аспектов, а к отдельным кейсам. В то время как кейсы без попыток научного осмысления и без необходимой теоретической базы могут привести к эмпиризму, то есть к убежденности в том, что экономическая теория, теория права и законы – это ничто по сравнению с опытом – единственным источником знаний о положении дел. В худшем варианте кейсы ведут к искажению восприятия действительности и к демонстрируемой публично вере в желаемое, основанной на магии цифр из отдельных кейсов и авторитете известных имен.

Только совместными действиями власти и бизнеса, подкрепленными экономическими и правовыми обоснованиями, можно обеспечить живучесть института КРТ и не допустить повторения того, что произошло с институтом КУРТ, почившего в бозе в младенческом возрасте 1 год и 5 месяцев¹.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий : Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Кирсанов А. Р. Строительство детских садов и школ: законодательство и практика // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 6 (165). С. 20–24.

4. Об образовании в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2012 года № 273-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

5. О лицензировании образовательной деятельности : постановление Правительства Российской Федерации от 18 сентября 2020 года № 1490. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

6. СП 252.1325800.2016 «Здания дошкольных общеобразовательных организаций. Правила проектирования» : приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 2016 года № 573/пр. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

¹ Институт КУРТ был введен Федеральным законом от 2 августа 2019 года № 283-ФЗ [10] и отменен Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ [1].

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Единая информационная система жилищного строительства. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

9. О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изме-

нений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 224-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

10. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 2 августа 2019 года № 283-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

* * *



УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!

Стартует продажа on-line версии нового справочника оценщика «**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2022. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ**» под редакцией Л.А. Лейфера.

Данный справочник, как и предыдущие издания, содержит всю необходимую при выполнении работ по оценке квартир актуальную информацию, в том числе:

- корректирующие и территориальные коэффициенты;
- зависимости стоимости квартир различных классов от характеристик населенного пункта (численности и среднего уровня заработной платы);
- зависимости стоимости квартир различных классов до точек интереса (метро, остановки общественного транспорта);
- скидки на торг;
- прибыль предпринимателя;
- а также впервые такой элемент сравнения,

как наличие кухонной мебели и встроенной кухонной бытовой техники

Как и в предыдущих изданиях, коэффициенты и корректировки рассчитаны на основании экспертного опроса и статистической обработки рыночных данных. Кроме того, во время подготовки справочной литературы по жилой недвижимости был впервые проведен опрос (социологическое исследование) среди прямых участников рынка жилой недвижимости: покупателей и продавцов квартир. В процессе работы вы всегда можете использовать актуальные коэффициенты.

Справочник распространяется как в полной, так и в формате сокращенных версий, относящихся к различным группам городов. Подробности на официальном сайте компании.

Заказать Справочник можно на сайте <http://inform-ocenka.ru> в разделе «Заказать»

На все вопросы по приобретению справочников и их доставке вам с удовольствием ответят по тел.: 8-920-056-23-36 и эл. почте: inform@pcfko.ru

Исследование особенностей проектов девелопмента корпоративной недвижимости и оптимизация процесса их формирования *

С.Г. Стерник

ведущий научный сотрудник Института народнохозяйственного прогнозирования Российской академии наук, профессор Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, профессор Московского государственного строительного университета, профессор, доктор экономических наук (г. Москва)

М.Д. Изюмов

эксперт Управления эффективности Департамента недвижимости и эксплуатации ПАО «Сбербанк» (г. Москва)

Максим Дмитриевич Изюмов, mizumov@gmail.com

Реализация комплексной стратегии управления корпорацией включает в том числе управление корпоративными ресурсами, одним из которых является недвижимость (подробнее см. [1]). Управление портфелем корпоративной недвижимости предполагает непрерывный анализ текущего состояния всей совокупности недвижимых активов. Это позволяет повысить эффективность использования ресурсов

корпорации и выявить потребности бизнеса, что, в свою очередь, формирует перечень бизнес-задач, стоящих перед корпорацией. Часть из них решается посредством реализации проектов девелопмента объектов корпоративной недвижимости.

Применительно к ПАО «Сбербанк» последовательность и взаимосвязь указанных процессов отображена на рисунке 1.

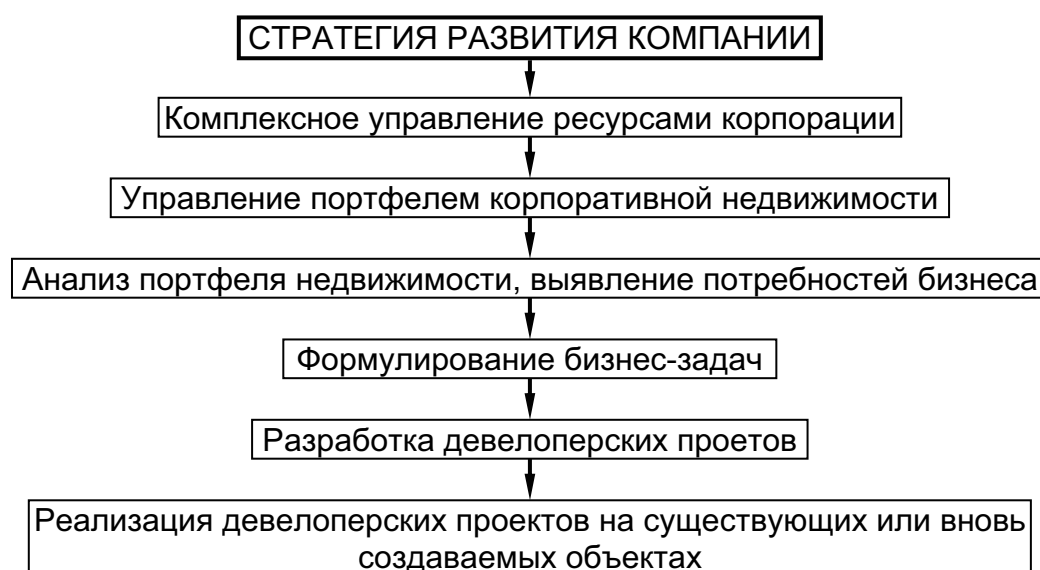


Рис. 1. Девелоперские проекты в процессе реализации стратегии развития корпорации

* На примере девелопмента корпоративной недвижимости ПАО «Сбербанк».

В общем случае девелоперский проект включает несколько стадий:

- 1) прединвестиционная (предпроектная проработка проекта);
- 2) инвестиционная (проектирование и строительство);
- 3) эксплуатационная.

Причем каждая из этих стадий включает несколько этапов.

Основное отличие корпоративных девелоперских проектов от инвестиционных заключается в их целеполагании. При реализации инвестиционных проектов в первую очередь решается задача приумножения собственного капитала. В корпоративном девелопменте реализация проекта напрямую направлена на удовлетворение потребностей конечного пользователя объекта недвижимости – одного из структурных подразделений корпорации, что обуславливает ряд особенностей и создает определенные трудности (см. [2]).

Наличие потребителя продукта – определенной бизнес-единицы корпорации избавляет от необходимости проводить маркетинговые исследования для выявления потребностей в результате реализации проекта. Однако зачастую бизнес-задача поступает от подразделений, не имеющих компетенций в управлении недвижимостью, строительстве и проектировании, что требует сбора дополнительной информации, конкретизации и формирования финальных бизнес-требований к результату проекта, формулирования корректного технического задания, в котором будут четко прописаны потребительские требования к будущему объекту недвижимости.

Также стоит отметить особенности финансирования корпоративных девелоперских проектов. Финансирование в области инвестиционного девелопмента, как правило, осуществляется за счет собственных средств девелопера, средств сторонних инвесторов, привлечения кредитов,

а чаще в комбинации этих финансовых источников. Корпоративные же проекты практически всегда реализуются за счет собственных средств самой корпорации, внутри которой решается, за счет бюджета какого структурного подразделения будет финансироваться проект, имеется ли у него достаточное количество финансовых ресурсов на текущий момент, нужны ли дополнительные источники, хватит ли денежных средств, заложенных в первоначальной корпоративной стратегии, на девелопмент.

С учетом указанных специфических особенностей проектов корпоративного девелопмента их стадии и этапы могут быть представлены так, как показано в таблице 1.

Анализ совокупности реализуемых в ПАО «Сбербанк» девелоперских проектов корпоративной недвижимости привел авторов к выводу о том, что каждый девелоперский проект этой корпорации¹ можно охарактеризовать по семи группам различных параметров, значимость которых может варьироваться в зависимости от поставленной аналитической задачи:

- 1) по типу решаемой бизнес-задачи:
 - развитие бизнеса (рост розничной, офисной или технологической инфраструктуры);
 - поддержка и восстановление работоспособности объекта;
 - повышение потребительских качеств объекта;
 - покрытие дефицита рабочих мест;
 - оптимизация площади портфеля недвижимости;
- 2) по наличию прямого экономического эффекта:
 - имеется;
 - отсутствует;
 - невозможно определить;
- 3) по влиянию на структуру портфеля:
 - количественное;
 - качественное;

¹ В общем случае вполне вероятно, что этот перечень может быть изменен или расширен в зависимости от специфики рассматриваемой компании.

Стадии и этапы девелоперских проектов объектов портфеля корпоративной недвижимости ²

Стадии девелоперского проекта	Этапы девелоперского проекта
Прединвестиционная	Постановка бизнес-задачи – формирование бизнес-требований
	Определение внутренних источников финансирования
	Формирование концепции проекта
	Принятие решения о реализации проекта и формирование команды проекта
Инвестиционная	Проектирование
	Получение разрешительной документации
	Строительство
Эксплуатационная	Ввод объекта в эксплуатацию
	Эксплуатация объекта недвижимости

4) по сегменту объекта недвижимости:

- недвижимость, предназначенная для осуществления основного бизнеса корпорации;
- офисная недвижимость;
- технологическая недвижимость;
- прочая недвижимость;

5) по типу выполняемых строительных работ:

- текущий ремонт;
- капитальный ремонт;
- модернизация;
- реконструкция;
- строительство нового объекта;

6) по величине затрат на реализацию проекта:

- большие;
- средние;
- низкие;

7) по способу включения объекта недвижимости в портфель (вид права):

- покупка (собственность);
- аренда;
- субаренда через оператора – коворкинг (для офисов);
- аренда в формате build-to-suit ³.

Девелоперские проекты, реализуемые в составе портфеля недвижимости ПАО «Сбербанк», с описанием решаемой бизнес-задачи, осуществленные (или планируемые к осуществлению) в процессе девелопмента строительных операций и характеристик объектов недвижимости, представлены в таблице 2 (см. с. 46).

Как видно из этого списка, примерно 12 процентов проектов направлены на оптимизацию площади портфеля недвижимости (проекты с порядковыми номерами 1 и 2), 31 процент – на обеспечение сотрудников рабочими местами (проекты 3–5, 7, 8), 43 процента – на развитие бизнеса (проекты 9–16), всего 7 процентов – на повышение потребительских качеств объекта недвижимости (проект 5) и поддержание его работоспособности (проект 6). Такое соотношение типов проектов отражает текущую стратегию развития корпорации в контексте управления недвижимостью и обуславливается следующими факторами:

- сфера деятельности корпорации;
- содержание текущего стратегического бизнес-плана;

² Таблица составлена авторами.

³ Build-to-suit – вариант аренды, при котором арендодатель предварительно самостоятельно подготавливает помещения согласно требованиям арендатора.

Таблица 2

Девелоперские проекты, реализуемые на объектах корпоративной недвижимости пао «Сбербанк»⁴

№ п/п	Девелоперский проект				Объект недвижимости		
	Решаемая бизнес-задача и желаемый результат реализации проекта *	Строительные операции, реализованные в процессе девелопмента	Влияние на структуру портфеля корпоративной недвижимости	Затратность	Экономическая эффективность	Сегмент и тип	Вид права
1	Оптимизация портфеля: обособление части объекта недвижимости и сдача в аренду высвобождаемых неиспользуемых площадей	Модернизация (обособление) части объекта и инженерных систем	Повышение качества площадей для последующего сокращения портфеля	Низкая	Имеется	Офисная недвижимость, офис	Собственность
2	Оптимизация портфеля: реорганизация рабочего пространства для увеличения количества рабочих мест с последующим перемещением сотрудников с других объектов и исключение неиспользуемых площадей из портфеля недвижимости (продажа, сдача в аренду)	Реконструкция объекта – реорганизация пространства в формат open space **	Увеличение площади	Высокая	Отсутствует		Аренда в формате build-to-suit
3	Устранение дефицита рабочих мест: удовлетворение требований стратегии развития корпорации – в регионе предполагается рост численности сотрудников, что создает потребность в дополнительных рабочих местах	Реконструкция объекта, приведение в надлежащее состояние в соответствии с требованиями бизнеса	Увеличение качества площадей	Средняя		Низкая	Аренда
4	Повышение потребительских качеств объекта: реализация текущего восстановительного ремонта для удовлетворения требований сотрудников к качеству офиса	Текущий восстановительный ремонт напольных покрытий, покрытий стен и потолков, замена мебели	Выполнение комплексных работ капитального ремонта	Высокая	Собственность		
5	Поддержание работоспособности объекта: полное восстановление и повышение качества офиса	Выполнение комплексных работ капитального ремонта					
6							

⁴ Таблица составлена авторами по выборке из базы данных автоматизированной системы управления недвижимостью ПАО «Сбербанк».

* Проект 1 реализуется в Чебоксарах, 2 – в Ростове-на-Дону, 4 – в Казани, 6 – в Якутске, 7 – в Калининграде, 9 – в Московской области, 16 – в московском Инновационном центре «Сколково». Проекты 3, 10 и 14 реализуются в Екатеринбурге, 5, 11, 12 и 15 – в Санкт-Петербурге, 8 и 13 – в Москве.

** Open space – вариант планировки офисной площади, характерной чертой которой является большое количество открытого пространства.

Окончание таблицы 2

7	Устранение дефицита рабочих мест: удовлетворение требований стратегии развития корпорации – в регионе предполагается рост численности сотрудников, что создает потребность в дополнительных рабочих местах	Выполнение комплекса работ по модернизации помещения: отделочные работы, подготовка ИТ-инфраструктуры и инженерных сетей	Увеличение площади	Высокая	Отсутствует	Офисная недвижимость, офис	Аренда
8						Офисная недвижимость, коворкинг	
9	Развитие бизнеса: создание учебного центра для удовлетворения потребности в повышении квалификации работников корпорации	Новое строительство, полный комплекс строительных работ	Увеличение площади	Высокая	Отсутствует	Прочая недвижимость, учебный центр	Собственность
10	Развитие бизнеса: открытие нового отделения для повышения качества предоставляемых услуг	Модернизация помещения, брендирование	Увеличение площади	Низкая	Имеется	Недвижимость для осуществления основного бизнеса, отделение банка	Аренда
11							
12	Развитие бизнеса: открытие нового отделения для повышения доступности банковских услуг для жителей нового микрорайона	Новое строительство, полный комплекс строительных работ	Увеличение площади	Высокая	Отсутствует	Технологическая недвижимость, центр обработки данных	Собственность
13							
14							
15							
16	Развитие бизнеса: обеспечение расширяющихся потребностей бизнеса в ИТ-инфраструктуре в связи с ростом корпорации						

- уровень понимания руководством компании связи между результативностью деятельности корпорации и эффективностью управления портфелем недвижимого имущества (см. [1]).

Также важным параметром объекта является сегмент недвижимости, к которому он принадлежит. Различные потребности бизнеса обеспечиваются объектами разных типов. Половина проектов, указанных в таблице 2, реализуются на объектах, принадлежащих к сегменту офисов, 38 процентов – к сегменту недвижимости для осуществления основного бизнеса корпорации. Последние составляют розничную сеть банка, включающую отделения для обслуживания физических и юридических лиц, подразделения по обслуживанию значимых клиентов, центры ипотечного кредитования, офисы самообслуживания. К прочим и технологическим объектам (12 процентов) относятся корпоративные образовательные учреждения, жилищный фонд, центры обработки данных, центры связи и кассово-инкассаторские центры для обслуживания корпораций банковского сектора (см. [3]).

Таким образом, легко видеть, какой широкий спектр задач решается посредством реализации девелоперских проектов корпоративной недвижимости ПАО «Сбербанк». Очевидно, что это создает потребность в разработке принципов управления процессами формирования, финансирования и реализации пакетов таких проектов в рамках как Сбербанка, так и любой иной крупной компании. Для решения таких задач может быть использована двухступенчатая модель. Необходимо отметить, что в других компаниях, безусловно, могут быть иные наборы бизнес-задач и другие подходы к их решению, но общая идеология формирования корпоративных девелоперских проектов на основе обеспечения потребностей бизнеса может быть взята за основу.

На первом этапе (см. рис. 2) собираются, анализируются и систематизируются по общим утвержденным формам заявки

структурных подразделений компании, затем устанавливается, к какому типу бизнес-задачи может быть отнесена заявка, каким способом может быть достигнуто решение и к каким результатам оно приведет. На этой стадии необходимо проанализировать эффективность использования имеющихся в портфеле корпоративной недвижимости объектов, установить, возможно ли на их базе решить задачу или необходимо привлечь новые площади и объекты.

Другими словами, необходимо определить, есть ли необходимость для решения бизнес-задачи изменять структуру портфеля корпоративной недвижимости компании или же можно обойтись уже имеющимися в портфеле площадями. Если есть необходимость в увеличении портфеля недвижимости, то одним из важнейших параметров проекта девелопмента является способ включения нового объекта в портфель – приобретать в собственность (или строить новый объект) либо брать в аренду операционную недвижимость (офисы, промышленные и складские помещения, торговые площади). В этом случае решение обычно является компромиссом между приведенной стоимостью арендных платежей и стоимостью операционных расходов на владение недвижимым имуществом за вычетом ожидаемого прироста капитала и налоговых льгот по амортизации. Практическое правило диктует следующее: только если текущая стоимость будущей арендной платы меньше, чем приведенная стоимость затрат на владение помещением за один и тот же период времени (за вычетом амортизации и ожидаемого роста стоимости недвижимости), компании целесообразно арендовать помещение, а не владеть им (подробнее см. [4]). В связи с этим в целевой (на 2023 год) структуре портфеля корпоративной недвижимости ПАО «Сбербанк» – 60 процентов арендованных и 40 процентов находящихся в собственности площадей (см. [5]). Именно для сохранения таких параметров 70 процентов проектов из приведенного в таблице 2 списка гото-

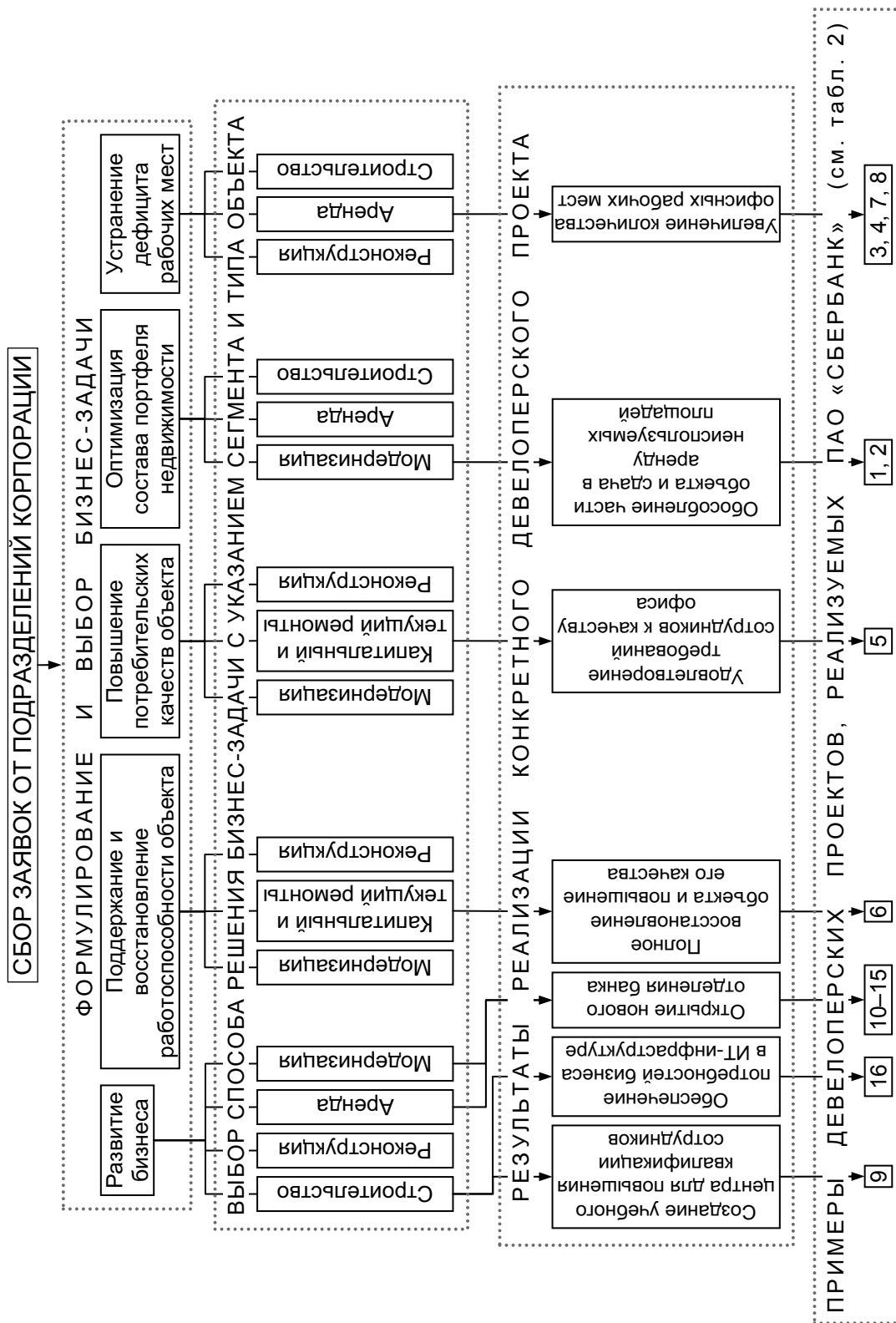


Рис. 2. Первая стадия формирования проекта девелопмента корпоративной недвижимости

влящихся к вводу в эксплуатацию (строящихся, реконструируемых и модернизируемых) объектов относятся к арендуемым.

Применение предложенной схемы (см. рис. 2) позволит на предынвестиционной стадии проекта более четко сформулировать бизнес-задачу и сформировать требо-

вания как к способу ее решения, так и к типу объекта, который будет получен в результате реализации проекта, и понять, насколько в конечном итоге будут удовлетворены требования бизнеса. Причем следует отметить, что в результате реализации первого этапа может быть выбран не один, а несколько ва-

риантов решения бизнес-задачи, отличающихся по предпочтительности.

Далее, уже установив, какой объект (имеющийся в активе корпорации или новый) и как будет использован в процессе девелопмента, необходимо определить цель проекта и способ ее достижения, то есть перейти ко второму этапу формирова-

ния девелоперского проекта и подготовке его к стадии принятия решения о реализации (см. рис. 3).

Очевидно, что важной характеристикой любого строительного проекта является масштаб осуществляемых строительномонтажных работ, что напрямую влияет на затратность проекта. В деятельности

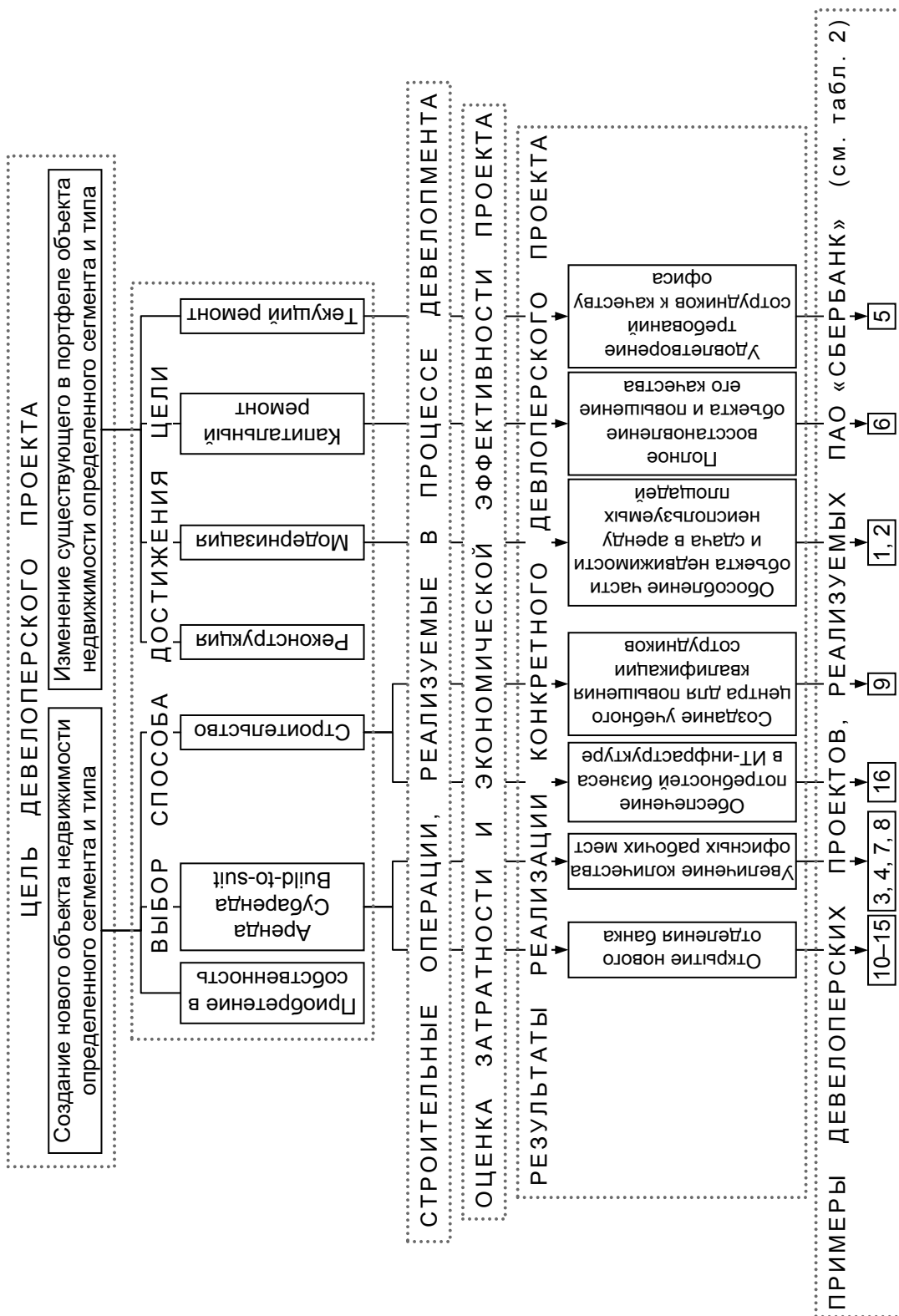


Рис. 3. Вторая стадия формирования проекта девелопмента корпоративной недвижимости

корпорации встречаются все возможные варианты девелоперских проектов – от небольшого ремонта до строительства нового объекта. Естественно, что они имеют различные стоимостные параметры – высокую, среднюю и низкую затратность⁵. Показатель затратности становится критически важным на этапе принятия решения о реализации проекта, поскольку от этого будет зависеть, какой источник финансирования проекта будет задействован, и, следовательно, на каком уровне и каким управляющим органом корпорации будет приниматься такое решение.

Таким образом, на второй стадии следует оценить необходимый объем строительно-монтажных работ и, соответственно, затратность проекта и его экономическую эффективность. Это позволит осознанно подойти к принятию уже однозначных решений о цели проекта, выборе объекта недвижимости, на котором будет осуществляться девелопмент, способе достижения цели проекта, об определении внутренних источников финансирования, о реализации проекта и формировании команды, о начале проектирования и выполнении строительства, то есть о переходе от предынвестиционной к инвестиционной стадии проекта.

Вторая стадия формирования девелоперского проекта корпоративной недвижимости (см. рис. 3) обеспечит, по нашему мнению, нахождение наиболее экономически и технически эффективного варианта девелопмента для решения поставленной бизнес-задачи.

Подводя итог, стоит еще раз подчеркнуть, что корпоративный девелопмент является специфичной деятельностью как для корпораций в целом, так и в сравнении с инвестиционной деятельностью в сфере недвижимости. При использовании предложенной схемы формирования проектов девелопмента корпоративной недви-

мости любая компания с неизбежностью столкнется с двумя методическими трудностями. Во-первых, должны быть разработаны и внедрены в практику работы соответствующих подразделений пошаговые методики (инструкции) для количественной оценки эффективности использования площадей и объектов корпоративной недвижимости. Во-вторых, такие методики нужны для корректной количественной оценки затратности и экономической эффективности корпоративных девелоперских проектов, которые были бы применимы к условиям функционирования и учитывали бы стратегию развития конкретной компании. Только при решении этих двух методических задач можно обеспечить грамотное и экономически обоснованное не только формирование проектов девелопмента, но и управление портфелем корпоративной недвижимости в целом.

Выводы

1. Определены роль и место девелоперских проектов в стратегии развития компании, комплексном управлении ресурсами корпорации и в процессе управления портфелем корпоративной недвижимости.

2. При анализе перечня девелоперских проектов ПАО «Сбербанк» выделены и систематизированы 7 групп характеристик индивидуального проекта: тип решаемой бизнес-задачи, сегмент объекта недвижимости, влияние на структуру портфеля недвижимости, тип выполняемых строительно-монтажных работ, затратность проекта, экономическая эффективность, способ включения объекта недвижимости в портфель.

3. На основании выделенных характеристик и с учетом требований корпорации к структуре портфеля недвижимости предложена двухступенчатая схема управления процессами формирования, финанси-

⁵ Следует отметить, что в этом случае количественные оценки не вполне корректны, поскольку различные компании следуют различным принципам ранжирования проектов.

ния и реализации проектов девелопмента портфеля корпоративной недвижимости для ПАО «Сбербанк».

4. Для повышения эффективности работы корпорации в области девелопмента и управления корпоративной недвижимостью необходимо разработать и внедрить:

- пошаговые инструкции по количественной оценке экономической эффективности владения корпоративной недвижимостью с точки зрения стратегии развития корпорации;
- методики для корректной количественной оценки затратности и экономической эффективности корпоративных девелоперских проектов.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Максимов С. Н. Стратегические аспекты управления корпоративной недвижимостью // Известия СПбГЭУ. 2013. № 6 (84). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/strategicheskie-aspekty-upravleniya-korporativnoy-nedvizhimostyu> (дата обращения: 23.06.2022).

2. Стерник С. Г., Телешев Г. В., Феценко

А. А. Постановка научной проблемы стоимостного управления портфелем корпоративной недвижимости // Научные труды. Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. 2021. С. 284–303.

3. Политика управления недвижимостью ОАО «Сбербанк России»: постановление Правления ОАО «Сбербанк России» от 22 сентября 2014 года № 3487. URL: <https://docs.google.com/document/d/1nvaU8vOjzJAcRueGl4V7Z1Uu9gl58cYL/edit?usp=sharing&oid=116061796188876097061&rtpof=true&sd=true> (дата обращения: 24.05.2022).

4. Linneman P. D., Pfirsching F. Evaluating the Decision to Own Corporate Real Estate // Wharton Real Estate Review. 2008. № 12 (1). P. 74–83. URL: https://repository.upenn.edu/real-estate_papers/19 (дата обращения: 20.05.2022).

5. Феценко А. А. Развитие стратегии управления портфелем корпоративной недвижимости банка как профит-центром (на примере ПАО «Сбербанк») // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. № 8 (239). С. 66–74.

 <p>СТАТУТ ШКОЛА ПРАВА</p>	<p>Негосударственное образовательное учреждение дополнительного образования «Школа права «СТАТУТ»</p> <p>ЮРИДИЧЕСКИЕ СЕМИНАРЫ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ</p> <p>Телефон: (499) 750-72-72 http://www.statut.ru/ E-mail: post@statut.ru</p>
<p>Место проведения: Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ (РАНХиГС), г. Москва</p>	
<p>05–07.12</p>	<p>НАЛОГОВЫЕ СПОРЫ. ЗАЩИТА ПРАВ НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКОВ</p>
<p>12–16.12</p>	<p>ПРАВА НА РЕЗУЛЬТАТЫ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: комментарий изменений и практика применения IV части ГК РФ</p>
<p>13–14.12</p>	<p>ЗАКУПКИ ТОВАРОВ, РАБОТ И УСЛУГ ОТДЕЛЬНЫМИ ВИДАМИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ПО 223-ФЗ: рекомендации по применению и анализ судебной практики</p>
<p>19.12</p>	<p>ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ</p>
<p>19–20.12</p>	<p>ЭЛЕКТРОННЫЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА И НЕТРАДИЦИОННЫЕ МЕТОДЫ ДОКАЗЫВАНИЯ: современный подход</p>
<p>22–23.12</p>	<p>ДОГОВОРНОЕ ПРАВО: отдельные виды договоров</p>

Оборот цифровых финансовых активов и добросовестные рекламно-информационные практики

А.С. Генкин

президент АНО «Центр защиты вкладчиков и инвесторов», профессор, доктор экономических наук (г. Москва)

Артем Семенович Генкин, konsul3000@yahoo.com

Неожиданные паттерны поведения криптопотребителей и криптоинвесторов

Сегодня доступ к инвестициям в биткоин и иные криптоактивы, торговле и сделкам с ними, включая P2P-сектор (то есть одно-ранговые сделки между индивидуальными потребителями) относительно упростился. Прогресс технологий обуславливает многочисленные и постоянные изменения в покупательских привычках потребителей. Как ранее онлайн-банкинг, кредитные карты, а также электронные деньги, за прошедшие несколько лет криптовалюты стали органической частью современной экономики, при этом они выполняют роль средства как инвестиций, так и платежа. Кроме того, использование криптовалют удовлетворяет некоторые нужды массового потребителя, которые не могут быть удовлетворены лучше или каким-то иным образом. Как указывается в исследовании компании Cryptorefills (2021)¹, 61,7 процента от всех криптопотребителей уже находят криптошопинг легким в реализации. И это несмотря на то, что у криптопотребителей по-прежнему велик риск оказаться добычей аферистов или воспользоваться услугами ненадежных поставщиков товаров и услуг. При этом паттерны поведения крип-

топотребителей, их мотивации и механизм принятия экономически значимых решений разительно отличаются от аналогичных показателей, наблюдаемых у потребителей традиционных финансовых услуг. Так, глобальное исследование Binance Research² выделяет такие причины инвестирования в криптовалюты, как:

- владение криптовалютой в рамках долгосрочной стратегии инвестирования – 55 процентов респондентов;
- недоверие к традиционной финансовой системе – 38 процентов респондентов;
- возможность быстрой прибыли от краткосрочных торговых сделок – 31 процент респондентов;
- боязнь упустить выгоду (FOMO – Fear Of Missing Out) – 27 процентов респондентов.

В Великобритании, по данным опроса 1 140 потребителей финансовых услуг компанией Opinion³, 38 процентов опрошенных заявили, что приобрели криптовалюту в азартных целях. Но лишь один из 10 опрошенных потребителей был знаком с предупреждениями о рисках вложений в криптовалюту, несмотря на то, что они регулярно публикуются на сайте британской Службы финансового надзора (FCA)⁴. Среди главных причин покупки криптовалют инвесто-

¹ Cabuc U.C., Silenzi M. Cryptocurrencies in Retail: Consumer Adoption Report 2021 // CryptoRefills Labs. 2021. June.

² Binance Research. 2021 Global Crypto User Index.

³ FCA. Research Note: Cryptoasset consumer research 2021.

⁴ Ibid.

ры называли ожидание роста их стоимости (75%). Согласно этому опросу 45 процентов молодых британских инвесторов в возрасте от 18 до 29 лет свои первые инвестиции сделали именно в криптовалюты. Ключевыми факторами для инвестирования у молодых инвесторов стали «удовольствие от инвестирования» и социальные факторы, а 38 процентов опрошенных не указали ни одной серьезной причины⁵. Подобный инфантилизм (на мой взгляд, иное определение сложно подобрать) мотиваций значительного числа криптоинвесторов приводит к беспрецедентной стадности принятия значимых решений, к внушаемости и манипулируемости.

Опрос 1 000 пользователей криптовалют в США летом 2021 года провела букмекерская компания GamblersPick⁶.

Сначала приведу два показательных коротких примера с тем, чтобы далее разобрать полноценный пример успешной рекламной кампании мошеннического криптопродукта.

В апреле 2021 года блокчейн-эксперт Дэн Арреола (Full Value Dan) запустил ролик на YouTube о том, как сделать собственный «криптовалютный скам» (скам – заведомо мошеннический проект), который на момент написания этой статьи собрал свыше 550 тысяч зрителей⁷.

Журналист New York Times Дэвид Сигал хотел показать, что создание хайповых токенов не требует опыта, а многие из них ненадежны и опасны. Сигал оплатил создание сайта coinforidiots.com и создал 21 миллион монет Idiot Coin. Для продвижения токена репортер нашел тиктокера с 5 миллионами подписчиков, завел канал в Telegram и ветку на Reddit, потратив на все это менее 1 000 долларов. При этом в интернете на-

шлось около 300 потенциальных покупателей монеты⁸.

В отчете компании Chainalysis⁹ исследуется анатомия криптопирамиды с суммой свыше 2 миллиардов долларов, которая достигла беспрецедентных успехов в первую очередь благодаря инновационной стратегии рекламы и продвижению своих псевдоинвестиционных сервисов и продуктов.

Так, базирующаяся в Китае PlusToken представлялась как криптовалютный кошелек, который вознаграждал пользователей высокой доходностью, если они приобретали связанную с кошельком криптовалюту PLUS за биткоин или эфир. Мошенники утверждали, что эту доходность будут генерировать «прибыль от обмена, доходы от добычи полезных ископаемых и реферальные льготы»¹⁰. PlusToken был включен в листинг нескольких китайских бирж. Китайские СМИ сообщали, что афера привлекла криптовалюту на сумму свыше 3 миллиардов долларов. Такие цифры делают PlusToken одной из крупнейших пирамид в истории человечества. Агрессивная маркетинговая стратегия PlusToken убедила инвестировать в него миллионы людей по всему миру: в Китае, Корее, Японии, Германии, Канаде и других странах. Большинство вкладчиков были обычными людьми, не имевшими особых знаний о крипторынке. Для доступа к этим людям в первую очередь использовался WeChat – самый популярный мессенджер в Китае, где участники пирамиды активно обещали доходность в 10–30 процентов в открытых группах. PlusToken энергично продвигал не только свой продукт, но и материалы базового уровня, обучающие пользователей, как приобрести свой первый биткоин и т. д.¹¹

⁵ FCA warns that younger investors are taking on big financial risks // FCA Press Release. 2021. Mar 23.

⁶ Cryptocurrencies 2021 Survey: Save or Spend? // GamblersPick Blog. 2021. Aug 11.

⁷ Full Value Dan. How to create your own cryptocurrency scam. URL: <https://youtu.be/BGul38vjGk>

⁸ Segal D. Going for Broke in Cryptoland. URL: <https://www.nytimes.com/2021/08/05/business/hype-coins-cryptocurrency.html>

⁹ Chainalysis. THE 2020 STATE OF CRYPTO CRIME. Everything you need to know about darknet markets, exchange hacks, money laundering and more. 2020. January.

¹⁰ Ibid.

¹¹ Ibid.

Помимо этого, пирамида вела сложную промокампанию, имевшую целью как охват большего числа пользователей, так и придание легитимности всему бизнесу. Проводились собрания, на которых сообщалась информация о компании и крипторынке в целом. Велась реклама в супермаркетах и других местах физического присутствия. Еще одним маркетинговым каналом стало мобильное приложение. Его удобный интерфейс позволял пользователям легко конвертировать юани в криптовалюты Bitcoin, Ethereum и PLUS. Также в нем была геймифицированная реферальная программа, в которой пользователи получали награду за то, что убеждали других зарегистрироваться. Пирамида до последнего транслировала образ легитимного, перспективного криптовалютного стартапа, технологической компании.

Равнение на лидеров общественного мнения?

В уже упомянутом опросе компании GamblersPick (2021 год) среди лидеров общественного мнения криптоинвесторы назвали Илона Маска (35%), Уоррена Баффета (9%) и Снуп Догга (7%). Если пребывание в этой тройке лидеров мнений ведущих промышленников и финансистов логически объяснимо, то наличие в ней специфического деятеля музыкальной масс-культуры Снуп Догга заставляет задуматься о степени рациональности поведения массового криптоинвестора.

Среди факторов, формирующих цену главной криптовалюты – биткоина, различными экспертами выделяются следующие:

- спрос и предложение;
- наличие биткоина на биржах;
- цена производства (майнинга);

- конкуренция со стороны других криптовалют;
- регулирование со стороны властей;
- мнение общественности и популярность валюты;
- «эффект Илона Маска».

Опрос компании Piplsay (март 2021 года)¹² показал, что 40 процентов американских инвесторов постоянно следят за Маском в Twitter и других социальных сетях, отслеживая все его заявления и публикуемые им мемы, ведь они влияют на курсы криптовалют. Маск – активный пользователь соцсетей, количество его «фолловеров», следящих за его постами в Twitter, по состоянию на 1 июля 2022 года превысило 99 миллионов. Опрос трейдеров от криптовалютной биржи EXMO (март 2021 года) показал, что 65,6 процента опрошенных считают криптовалюты Илона Маска «важными для крипторынка»¹³. «Эффект Илона работает очень просто – он размещает информацию в своем Твиттере и буквально через несколько минут курс криптовалюты начинает стремительно расти или падать»¹⁴. В мае 2021 года курс биткоина упал на 12 процентов после того, как главный исполнительный директор компании Tesla Илон Маск заявил, что компания приостанавливает планы по приему криптовалюты в качестве оплаты за электромобили. Маск обосновал свое решение негативным влиянием криптовалюты на экологию. За полтора месяца до этого Маск написал, что Tesla в конце года разрешит оплачивать покупки машин криптовалютой за пределами США, что обусловило рост курса биткоина. Когда же глава Tesla затем поддержал усилия майнеров биткоина, присоединившихся к Crypto Climate Accord – инициативе бизнеса по декарбонизации криптоиндустрии к 2030 году, – эта криптовалюта отыграла более чем 15 процентов¹⁵.

¹² Исследование: твиты Илона Маска стали руководством к действию для 37% инвесторов в США // ТАСС. 2021. 10 марта.

¹³ Крупенченкова К. Как твиты Илона Маска штормят крипторынок: исследование EXMO // Beincrypto. 2021. 16 марта.

¹⁴ Почему Илон Маск может влиять на курс биткоина // Bytwork.com. 2021. 25 июня.

¹⁵ Elon Musk (@elonmusk) / Twitter. URL: <https://twitter.com/elonmusk>

Аналогичную информационную операцию Илон Маск провел и с менее известной и ликвидной криптовалютой, однако результат оказался столь же впечатляющим. В декабре 2021 года он объявил в своем Twitter, что Tesla начнет продавать товары за Dogecoin, после чего стоимость криптовалюты подскочила на 30 процентов. Ранее, весной 2021 года, бизнесмен спрашивал подписчиков, хотели бы они покупать автомобили Tesla за Dogecoin, после чего стоимость криптовалюты подскочила более чем на 15 процентов¹⁶.

Что из этого следует?

Впору признать, что институциональные инвесторы, Илон Маск и прочие лидеры общественного мнения выступают на этом рынке как равнозначные факторы ценообразования. Причем если у кого-то сохранилась иллюзия, что особое внимание криптоинвесторов к информационным сигналам связано лишь с наиболее влиятельными представителями человечества, действия которых по праву могут привести к изменениям макроэкономических параметров в масштабах мировой экономики, то следующий пример надеюсь, рассеет эту иллюзию полностью.

Значительный рост курса криптовалют (биткоин, например, вырос на 15 процентов) в июле 2021 года аналитики связали с информацией, что компания Amazon Джеффа Безоса якобы станет принимать криптовалюты биткоин, затем эфир, Cardano и Bitcoin Cash в качестве платежного средства уже в 2021 году. Об этом, сначала со ссылкой на свой источник, написало издание City A. M.¹⁷, упомянув, что неделей ранее Amazon опубликовал вакансию руководителя направления криптовалют и блокчейна. Информацию о приеме криптовалюты компания официально не подтвер-

дила. А известный в узких кругах участник криптосообщества под ником CryptoCobain написал, будто он убедил криптожурналиста, что является инсайдером Amazon и инфоповод придумал. Однако в ответе на запрос CNBC Amazon подтвердила наличие вакансии и добавила, что очень вдохновлена инновациями, происходящими в криптовалютном пространстве, и планирует в ближайшем будущем донести новые технологии до своих пользователей¹⁸. Кадровое объявление известной корпорации вкупе с мнением малоизвестного массам криптоэксперта, растиражированным далеко не самым популярным СМИ, привели к серьезной корректировке курса крупнейшей в мире криптовалюты!

Из изложенного можно сделать два важных вывода.

Во-первых, для рынка криптоинструментов по сравнению с традиционными рынками фиатных валют, ценных бумаг и биржевых товаров роль фундаментальных макроэкономических факторов при определении динамики и тенденций изменения курса парадоксальным образом нивелируется, и на одно из первых мест по значимости выходят иррациональные факторы, связанные с такими внеэкономическими на первый взгляд категориями, как психология толпы и социальная инженерия.

Во-вторых, на этом рынке необходимо тщательное, всестороннее и притом осознанное и деликатное регулирование рекламной-информационной политики с учетом особенностей формирования на этом рынке потребительских паттернов, обозначенных в первом выводе.

Нормативная правовая база Российской Федерации по рекламе применительно к цифровым финансовым активам

Часть 1 статьи 3 Федерального закона от

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Parkin D. Amazon lining up Bitcoin payments and token, confirms insider // City A. M. 2021. July 26.

¹⁸ Palmer A. Amazon is hiring a digital currency and blockchain expert, signaling a growing interest in cryptocurrency // CNBC. 2021. July 23.

13 марта 2006 года № 38-ФЗ «О рекламе» в действующей редакции (далее – Закон о рекламе) определяет понятие рекламы как информации, распространенной любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованной неопределенному кругу лиц и направленной на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке.

Ответственность за нарушение законодательства о рекламе предусмотрена нормой статьи 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях для трех субъектов:

- рекламодатель;
- производитель;
- распространитель рекламы.

Часть 7 статьи 5 Закона о рекламе признает недопустимой рекламу, в которой недостает части значимой информации о рекламируемом товаре, об условиях его использования или приобретения или если при этом потребители рекламы вводятся в заблуждение или искажается смысл информации.

1 января 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 259-ФЗ «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Этим законом дано определение цифровых финансовых активов (далее – ЦФА). Это цифровые права, включающие денежные требования, возможность осуществления прав по эмиссионным ценным бумагам, права участия в капитале непубличного акционерного общества, право требовать передачи эмиссионных ценных бумаг, которые предусмотрены решением о выпуске цифровых финансовых активов в порядке, установленном этим законом, выпуск, учет и обращение которых возможны только посредством внесения (изменения) записей в информационную систему на основе распределенного реестра, а также в иные информационные си-

стемы. Оборот ЦФА относится к области взаимоотношений в финансовой сфере, и это позволяет предположить, что к рекламе ЦФА могут быть по аналогии применены позиции судов, относящиеся к банковским, страховым и иным финансовым услугам и продуктам. Например: «поскольку распространенная обществом реклама банковских услуг направлена на формирование у потребителей желания ими воспользоваться, то существенной является не только информация, привлекательная для потребителя, но и информация, способная обмануть ожидания, сформированные у потребителей такой рекламы. Отсутствие каких-либо сведений об условиях вклада может привести к искажению смысла рекламы и ввести в заблуждение потребителей, имеющих намерение воспользоваться рекламируемой банковской услугой» (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31 марта 2009 года № 15275/08 по делу № А73-4482/2008-90АП по делу АКБ «Град-Банк»).

Согласно статье 29.1 Закона о рекламе в рекламе ЦФА необходимо указывать:

- наименование лица, которое выпускает ЦФА;
- адрес сайта, на котором опубликовано решение о выпуске ЦФА;
- данные о максимальной сумме, на которую может приобрести эти активы неквалифицированный инвестор.

Кроме того, необходимо указывать информацию об имеющихся высоких рисках возможной потери всех внесенных сбережений. В рекламе нельзя обещать выплату дохода по ЦФА (исключение – доход, обязанность выплаты которого предусмотрена решением о выпуске ЦФА). Необходимо избегать прогнозов роста курса ЦФА.

Политика социальных сетей как фактический законодатель моды правоприменения

Среди основных каналов для продвижения криптопроектов, связанных с об-

ращением ЦФА, выделяют подкасты¹⁹, рекламные сети, интервью, тематические мероприятия, рекламу в социальных сетях как через блогеров, сообщества, так и напрямую. Все чаще именно социальные сети становятся наиболее последовательным и влиятельным инициатором установления «правил игры» в области информационно-рекламного сопровождения операций с ЦФА и криптоактивами.

Так, на момент написания настоящей статьи в правилах размещения рекламы сервиса Яндекс я не обнаружил какой-либо специальной информации о рекламе криптоинструментов. Они отсутствуют и в перечне запрещенных категорий товаров и услуг. Но, как показывает практика, система зачастую блокирует подобную рекламу, объясняя эти решения «рекламной политикой Яндекса».

В свою очередь «Центр правил Google Рекламы» подробно описывает сложные нормы в отношении продвижения криптовалют, товаров и услуг, имеющих к ним отношение. В частности, запрещена реклама первичного предложения монет (ICO), протоколов децентрализованных финансовых сервисов (DeFi), операций купли-продажи и обмена криптовалют. Также запрещены рекламные площадки, где приведены сводные данные или проводится сравнительный анализ по связанным с криптовалютами продуктам или эмитентам криптовалют, включая советы по криптовалютным инвестициям и обзоры брокеров. Все финансовые продукты и услуги, в том числе связанные с управлением финансами, инвестициями и криптовалютами, политикой Google отнесены к категории «Контент и функции с ограничениями». На продвижение такого контента в рекламной сети

Google могут быть наложены ограничения по критериям целевой аудитории, местоположения и иным. Необходимо наличие всех данных для оценки стоимости финансовых продуктов и защиты от обмана или мошенничества. По этой категории запрещено скрывать информацию о местонахождении рекламируемой компании и о дополнительных комиссионных сборах²⁰.

При продвижении финансовых продуктов и услуг рекламодатель обязан действовать сообразно законодательству тех государств и регионов, на которые он настраивал таргетинг²¹ своих объявлений. При этом разрешена реклама компаний, чья деятельность не связана с куплей-продажей, обменом или хранением криптовалют, но принимающих платежи в криптовалюте, поставляющих оборудование для майнинга, услуги ИТ-безопасности, обучающие материалы в этой сфере и т. д.

Реклама криптовалютных бирж и кошельков разрешена политикой Google лицензированным поставщикам этих услуг в США, Израиле и Японии, реклама криптовалютных бирж – в Канаде.

Кейс на криптокомплаенс

В качестве практической иллюстрации сложности и разноплановости проблем, возникающих на пересечении предметных областей экономики и права в рассматриваемой области, приведу кейс из моей практики.

Весной 2022 года в российское СМИ поступила статья, в которой рассказывается, как россиянам обойти блокировки для торговли на криптобирже В., введенные с апреля 2022 года по 5-му пакету ограничительных санкционных мер ЕС для России²².

¹⁹ Подкаст – это аналог теле- или радиопередачи, выложенный в интернет.

²⁰ Правила Google Рекламы. URL: <https://support.google.com/adspolicy/answer/6008942?hl=ru>

²¹ Таргетинг – рекламный механизм, позволяющий выделить ту часть аудитории, которая удовлетворяет заданным критериям (целевую аудиторию), и показать рекламу именно ей.

²² ЕС опубликовал пятый пакет санкций против России // Интерфакс. 2022. 08 апреля. Приведенный пример имеет, скорее, исторический характер, поскольку в дальнейшем, в октябре 2022 года, 8-й пакет санкций Евросоюза практически поставил под запрет совершение резидентами Российской Федерации сделок с криптоинструментами на организованных биржевых площадках стран, присоединившихся к санкциям.

Согласно статье 4 Закона Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 2124-1 «О средствах массовой информации» не допускается использование средств массовой информации в целях совершения или склонения к совершению уголовно наказуемых деяний, а одно из возможных мнений по поводу этой публикации может состоять в том, что, используя описанную в публикации процедуру обхода блокировок, граждане Российской Федерации нарушат требования иностранных юрисдикций, что позволит считать распространение информации о возможности обхода блокировок косвенным «склонением к нарушению закона» в том числе с целью причинения вреда третьим лицам – иностранным ресурсам, которые вынуждены подчиняться требованиям местного законодательства, ограничивающим доступ для граждан Российской Федерации.

Однако возможно и альтернативное мнение – а не будет ли отказ в публикации такого материала по указанному основанию содействием исполнению санкций недружественных государств на территории Российской Федерации?

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. *Cabuc U.C., Silenzi M.* Cryptocurrencies in Retail: Consumer Adoption Report 2021 // CryptoRefills Labs. 2021. June.

2. Binance Research. 2021 Global Crypto User Index. URL: https://research.binance.com/static/pdf/Global_Crypto_Index_2021.pdf

3. FCA. Research Note: Cryptoasset consumer research 2021. URL: <https://www.gov.uk/find-digital-market-research/cryptoasset-consumer-research-2021-fca>

4. Cryptocurrencies 2021 Survey: Save or Spend? // GamblersPick Blog. 2021. Aug 11.

5. FCA warns that younger investors are taking on big financial risks // FCA Press Release. 2021. Mar 23.

6. *Full Value Dan.* How to create your own cryptocurrency scam. URL: <https://youtu.be/BGul38vjIGk>

7. *Segal D.* Going for Broke in Cryptoland.

URL: <https://www.nytimes.com/2021/08/05/business/hype-coins-cryptocurrency.html>

8. Chainalysis. THE 2020 STATE OF CRYPTO CRIME. Everything you need to know about darknet markets, exchange hacks, money laundering and more. 2020. January.

9. Исследование: твиты Илона Маска стали руководством к действию для 37% инвесторов в США // ТАСС. 2021. 10 марта.

10. *Крупенченкова К.* Как твиты Илона Маска штормят крипторынок: исследование EXMO // Beincrypto. 2021. 16 марта.

11. Почему Илон Маск может влиять на курс биткоина // Bytwork.com. 2021. 25 июня.

12. Elon Musk (@elonmusk) / Twitter. URL: <https://twitter.com/elonmusk>

13. *Parkin D.* Amazon lining up Bitcoin payments and token, confirms insider // City A. M. 2021. July 26.

14. *Palmer A.* Amazon is hiring a digital currency and blockchain expert, signaling a growing interest in cryptocurrency // CNBC. 2021. July 23.

15. О рекламе : Федеральный закон от 13 марта 2006 года № 38-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

16. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях : Федеральный закон от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

17. О цифровых финансовых активах, цифровой валюте и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 259-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

18. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31 марта 2009 года № 15275/08 по делу № А73-4482/2008-90АП по делу АКБ «Град-Банк». Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

19. Правила Google Рекламы. URL: <https://support.google.com/adspolicy/answer/6008942?hl=ru>

20. ЕС опубликовал пятый пакет санкций против России // Интерфакс. 2022. 8 апреля.

Закон Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 2124-1. Доступ из справочной правовой системы «Консультант

21. О средствах массовой информации : Плюс».

* * *



СОБСТВЕННИКИ НЕ ОБЯЗАНЫ ОПЛАЧИВАТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ОКАЗЫВАЕМЫЕ УК И УСТАНОВЛЕННЫЕ РЕШЕНИЕМ ЗАСТРОЙЩИКА

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ, рассмотрев кассационную жалобу Госжилинспекции, указала, что после продажи застройщиком квартир, начисление платы за дополнительные услуги, установленные застройщиком ранее как единственным собственником, незаконно.

ООО УК «Фламинго» (далее Общество) на основании договора управления и лицензии осуществляло деятельность по управлению многоквартирными жилыми домами. По обращению собственников Госжилинспекция провела проверку Общества, а именно порядка определения размера платы за содержание общего имущества МКД, выразившееся в начислении платы за услуги по механизированной уборке и вывозу снега без утверждения размера данной платы решением общего собрания собственников помещений в МКД. По результатам проверок были составлены акты и выданы предписания, в соответствии с которыми обществу необходимо устранить нарушение требований к определению размера платы за содержание жилого помещения в части начисления платы за услугу по механизированной уборке и вывозу снега собственникам помещений в МКД.

Не согласившись с предписаниями, общество обратилось в арбитражный суд. Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 13.07.2021, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2021, по делу №А45-12473/2021 в удовлетворении заявления отказано. Судами установлено, что решением единственным собственником жилых (нежилых) помещений спорного дома – ООО «Жилищная инициатива» – утвержден размер платы за содержание общего имущества. Однако согласно перечню работ и услуг в данный размер платы не включена стоимость услуг по механизированной уборке и вывозу снега. Эта услуга является дополнительной по отношению к согласованному в договоре перечню работ и услуг. Конкретный размер платы за указанную услугу не установлен.

Решением ООО «Жилищная инициатива» утвержден порядок оплаты расходов общества по статье «механизированная уборка и вывоз снега» с учетом фактически понесенных затрат с каждого 1 кв. м жилого (нежилого) помещения в доме. После продажи ООО «Жилищная инициатива» квартир в спорном доме собственниками помещений размер платы по механизированной уборке и вывозу снега не был установлен.

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа отменил решения нижестоящих судов указав, что отсутствие в решении единственного собственника жилых (нежилых) помещений – ООО «Жилищная инициатива» конкретной стоимости работ по механизированной уборке и вывозу снега само по себе не является основанием освобождения собственников помещений в МКД от возмещения расходов по содержанию общего имущества (придомовой территории) и не свидетельствует о невозможности взимания с них указанной платы.

Отменяя данное решение, Судебная коллегия указала, что судом кассационной инстанции не учтено следующее.

1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме установлены Правилами №491.
2. Механизированная уборка и вывоз снега не входят в Минимальный перечень работ и услуг.

Окончание на с. 91

Проблемные методические вопросы определения размера упущенной выгоды

В.И. Лебединский

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

Владимир Игоревич Лебединский, lebedinskiy@srosovet.ru

В 2022 году коллективом специалистов из Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», Союза судебных экспертов и Базовой кафедры «Экономические и правовые экспертизы» РЭУ им. Г.В. Плеханова были подготовлены методические рекомендации «Определение размера упущенной выгоды»¹. Актуальность создания этого документа обусловлена увеличением с 2015 года количества судебных споров о взыскании упущенной выгоды в связи с вступлением в силу с 1 июля 2015 года изменений в статье 393 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ, Гражданский кодекс), которые были внесены Федеральным законом от 8 марта 2015 года № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», и отсутствием должного методического обеспечения.

Рекомендации предназначены для подготовки следующих документов:

- отчеты об оценке;
- заключения экспертов и специалистов;
- экспертные заключения саморегулируемых организаций оценщиков на отчеты об оценке;
- рецензии на заключения экспертов и специалистов;
- обоснование цен исков в спорах об убытках в виде упущенной выгоды.

Также они могут быть использованы для разрешения споров и разбирательств в следующих случаях:

- изъятие или временное занятие имущества;
- нарушение договорных обязательств (в том числе договоров поставки, подряда, аренды);
- нарушение антимонопольного законодательства;
- нарушения в процедурах торгов;
- корпоративные споры;
- взыскание убытков с директоров хозяйствующих субъектов;
- неправомерное использование объектов интеллектуальной собственности;
- недобросовестное ведение переговоров;
- нанесение ущерба деловой репутации;
- деликт;
- виндикация;
- нарушения в процедурах банкротства;
- незаконные действия (бездействия) органов власти.

При подготовке рекомендаций в ходе исследования существующих методических материалов, российского и зарубежного законодательства и судебной практики были выявлены дискуссионные и проблемные методические вопросы, в отношении которых отсутствует единая позиция ведущих специалистов, занимающихся вопросами определения упущенной выгоды, и к настоящему времени еще не сложилась однозначная судебная практика.

¹ Методические рекомендации № МР–1/22 от 6 мая 2022 года. URL: <https://srosovet.ru/Method/metodicheskierec-ommenrazn123/1-22-6-05-22/>

Содержание понятия «упущенная выгода»

Понятие «упущенная выгода» неоднозначно трактуется в законодательстве, судебной практике и научно-методической литературе.

Гражданский кодекс определяет упущенную выгоду в составе убытков как *неполученные доходы*, которые это лицо получило бы *при обычных условиях гражданского оборота*, если бы его право не было нарушено (п. 2 ст. 15 ГК РФ).

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъясняется, что по смыслу статьи 15 ГК РФ упущенной выгодой является неполученный доход, на который *увеличилась бы имущественная масса лица*, право которого нарушено, если бы нарушения не было.

В контексте договорной ответственности упущенная выгода может представлять собой не только доходы в виде неких поступлений от третьих лиц (заработка, прибыли) или плодов от использования собственного имущества, которые истец не получает в результате наступления обстоятельства, дающего право на возмещение, но и *неполучение приращения имущественной массы* в результате исполнения должником своего обязательства, на которое он был вправе рассчитывать при заключении договора². В результате возмещения убытков кредитор должен быть поставлен в *положение*, в котором он находился бы, *если*

бы обязательство было исполнено надлежащим образом (ст. 15, п. 2 ст. 393 ГК РФ). Потерпевшая сторона имеет право на полную компенсацию ущерба, возникшего в результате неисполнения. Такой ущерб включает любые понесенные стороной *потери и всякую выгоду, которой она лишилась*, с учетом любой выгоды потерпевшей стороны, полученной ею в результате того, что она избежала расходов или ущерба (ст. 7.4.2 принципов УНИДРУА³).

В пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 7 указывается, что под упущенной выгодой понимаются неполученные кредитором доходы, которые он получил *бы с учетом разумных расходов* на их получение при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено контрагентом.

Министерство экономического развития Российской Федерации в приказе, касающемся расчета убытков при изъятии⁴, отождествляет доход с *денежным потоком* (разницу между денежными поступлениями и денежными выплатами), определяет недополученный доход как разницу денежных потоков, а упущенную выгоду как недополученный доход, приведенный по ставке дисконтирования. Временная методика определения размера ущерба (убытков)⁵ оперирует понятием «неполученная прибыль».

В разъяснении Президиума Федеральной антимонопольной службы по определению размера убытков при нарушении антимонопольного законодательства⁶ указывается, что размер неполученного дохода (упущенной выгоды) должен *определяться с учетом*

² См. Асосков А.В., Байбак В.В., Бевзенко Р.С. [и др.]. Основные положения гражданского права: постатейный комментарий к статьям 1–16.1 Гражданского кодекса Российской Федерации / отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2020.

³ Принципы международных коммерческих договоров (Принципы УНИДРУА) (1994 год).

⁴ Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 января 2016 года № 10 «Об утверждении методических рекомендаций по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников».

⁵ Временная методика определения размера ущерба (убытков), причиненного нарушениями хозяйственных договоров (приложение к письму Госарбитража СССР от 28 декабря 1990 года № С-12/НА-225).

⁶ Разъяснение Президиума Федеральной антимонопольной службы от 11 октября 2017 года № 11 «По определению размера убытков, причиненных в результате нарушения антимонопольного законодательства».

разумных затрат, которые кредитор должен был понести для извлечения такого дохода. Упущенная выгода исчисляется в денежном выражении как недополученная прибыль (в том числе *упущенные коммерческие возможности*, означающие в конечном итоге недополученную прибыль).

Гражданское законодательство не содержит понятия дохода, но, опираясь на нормативные правовые акты из других сфер регулирования ⁷, а также на учебную литературу ⁸, под доходом можно понимать *приращение имущества* какого-либо лица или иную полученную им *экономическую выгоду*, в том числе сокращение его обязательств перед третьими лицами.

Как видно из приведенных источников, понятие «упущенная выгода» часто отождествляется с целым рядом экономических категорий (доход, прибыль, денежный поток, приращение имущественной массы, сокращение обязательств и т. п.). В судебной практике также не сформирован единый подход к раскрытию содержания этого понятия, что показано в обзоре судебных решений, приведенном в методических рекомендациях «Определение размера упущенной выгоды». Авторы рекомендаций предлагают рассматривать упущенную выгоду как потерю дохода (с учетом расходов) и (или) сокращение стоимости актива (бизнеса) на основе разницы между приведенной стоимостью денежных потоков с учетом и без учета нарушения прав. Такая трактовка охватывает все виды упущенной

выгоды и дает более четкое экономическое представление об этой экономической категории. Выбор модели оценки упущенной выгоды, вида денежного потока (прибыли) осуществляется в зависимости от особенностей нарушения и актива.

Следует отметить, что изложенные признаки и содержание упущенной выгоды как недополученные доходы (денежные потоки), приведенные ставкой дисконтирования, тождественны по экономическому содержанию сокращению стоимости. Схожая позиция представлена в актуальных научных исследованиях ⁹.

Роль экспертизы при доказывании упущенной выгоды

В сложившейся практике экспертов привлекают, как правило, для определения размера упущенной выгоды на досудебной стадии или в рамках судебной экспертизы. Вместе с тем для доказывания упущенной выгоды специальные познания (проведение исследования) могут потребоваться в иных элементах доказывания:

- исследование причинно-следственной связи между действиями виновной стороны и возникшими убытками, то есть является ли нарушение причиной убытков и являются ли возникшие убытки обычными (предсказуемыми) последствиями нарушения;
- исследование достаточности принятых пострадавшей стороной мер

⁷ Так, например:

в статье 41 Налогового кодекса Российской Федерации доход определяется как экономическая выгода в денежной и натуральной форме;

в пункте 1.2 Отраслевого стандарта бухгалтерского учета доходов, расходов и прочего совокупного дохода некредитных финансовых организаций (утвержден положением Центрального банка Российской Федерации от 2 сентября 2015 года № 487-П) доходами некредитной финансовой организации признается увеличение экономических выгод, приводящее к увеличению собственных средств (капитала) некредитной финансовой организации и происходящее в форме притока активов (например в виде безвозмездно полученного имущества), повышения стоимости активов в результате переоценки, уменьшения резервов под обесценение или уменьшения резервов – оценочных обязательств, увеличения активов в результате операций по поставке (реализации) активов, выполнению работ, оказанию услуг; уменьшения стоимости (списания) обязательств.

⁸ Так, например, в учебнике Гражданское право под редакцией Ю.К. Толстого под потерей дохода понимается «несостоявшееся увеличение имущества» (см. [13, с. 648]).

⁹ См., например, *Монастырский Ю.Э. Возмещение убытков в гражданском праве России: дис. ... докт. юрид. наук, 2020. URL: <https://mgimo.ru/science/diss/monastyrskiy-yu-e.php>*

для получения упущенной выгоды;

- исследование предпринятых пострадавшей стороной мер для минимизации убытков;
- определение размера реального ущерба, установленных договором убытков, штрафных санкций для исключения их дублирования при определении размера упущенной выгоды.

При анализе причинно-следственной связи следует учитывать, что могут иметь место множественность достаточных причин убытков (кумулятивная причинность), опережающая причинная связь, вытесняющая причинность, альтернативная причинность.

Методика расчета упущенной выгоды

Рассмотрим отдельные элементы предлагаемой Методики расчета упущенной выгоды. Для определения размера упущенной выгоды строится эталонный (контрафактический, альтернативный, but-for¹⁰) прогноз денежных потоков (в предположении отсутствия нарушения), отражающий гипотетический нормальный ход событий.

Прогноз осуществляется на основе наиболее вероятного сценария. Прогнозируются гипотетические показатели денежного потока, которые имели бы место при отсутствии негативных факторов, возникших вследствие нарушения.

Показатели, сокращающие денежный поток:

- снижение цены продаж;
- сокращение объема продаж;
- рост расходов;
- сокращение рентабельности;
- сокращение периода получения доходов;
- увеличение рисков.

Нереализованные возможности представляют собой возможные альтернативные проекты и направления, которые, веро-

ятно, были бы реализованы потерпевшей стороной дополнительно к существующей экономической деятельности в ситуации отсутствия нарушений.

Для построения модели наиболее вероятного сценария используются:

- методы экономического моделирования;
- сравнительные методы.

Моделирование осуществляется с использованием классических методов оценки стоимости бизнеса, инвестиционного проектирования и эконометрики на основе ретроспективных и прогнозных показателей деятельности предприятия, отрасли и предприятий-аналогов, таких как:

- трендовый анализ;
- корреляционно-регрессионный анализ;
- скользящее среднее;
- экстраполяция;
- интерполяция.

Вид модели, набор и значения входящих в нее показателей должны быть обоснованы.

Основным методом расчета упущенной выгоды является метод дисконтированных денежных потоков. Для прогнозирования показателей в рамках эталонного прогноза могут использоваться:

- показатели деятельности рассматриваемой компании/актива до и после прекращения нарушения;
- аналоги на рассматриваемом рынке;
- аналоги на сопоставимом продуктовом рынке;
- аналоги на сопоставимом географическом рынке.

Основное требование к выбранному эталону сравнения состоит в том, что он должен обоснованно отражать ситуацию, которая гипотетически могла бы иметь место на исследуемом рынке в отсутствие нарушения. Период прогнозирования должен быть обоснован. Денежные потоки могут прогно-

¹⁰ В зарубежной литературе: but-for position, but-for premise, but-for principle. Метод «but for» определяет сумму, необходимую для компенсации потерпевшей стороне посредством сравнения ее фактического положения с гипотетической ситуацией, в которой она могла бы оказаться, если бы не было противоправного деяния.

зироваться до даты окончания нарушения и (или) достижения экономических показателей уровня эталонного прогноза. При этом следует учитывать возможное изменения рыночной конъюнктуры и рациональное поведение потерпевшей стороны, направленное на сокращения убытков, например совершение замещающей сделки. В случае невозможности достижения уровня эталонного прогноза расчет должен учитывать невозполнимые потери стоимости/дохода.

В качестве источников исходной информации для моделирования могут быть использованы данные компании и рыночные данные (данные о компаниях-аналогах, отраслевые и макроэкономические прогнозы). К данным компании относятся ретроспективная информация, бизнес-планы, модели и иные прогнозные документы компании, которые рекомендуется проверять на соответствие рыночным данным¹¹. В ситуации, когда проведенный анализ показывает наличие нескольких вероятных вариантов прогноза, может быть реализован сценарный метод. В рамках этого метода при проведении анализа выделяются возможные вероятные сценарии, проводятся расчеты и определяются несколько результатов (альтернативные выводы¹²), диапазон либо единый результат, полученный на основе взвешивания результатов сценариев по степени вероятности их реализации.

В связи с существенным влиянием отдельных дискуссионных показателей на величину упущенной выгоды можно выполнять анализ чувствительности построенной модели для демонстрации их влияния. Результаты анализа могут быть представлены в виде диапазонов, графика или таблицы значений.

В методе дисконтированного денежного потока вероятность получения потоков (риски), как правило, учитывается в ставке дисконтирования. Иным способом учета вероятности в расчетах является прямой расчет вероятности наступления события (при наличии такой возможности). Этот способ позволяет исключить избыточное взыскание упущенной выгоды. Например, при взыскании упущенной выгоды как упущенной возможности (утраты шанса) при неправомерном отстранении от участия в процессе торгов присуждение компенсации основано на предположении, что заявитель выиграл бы торги, а при расчете оценивается вероятность выигрыша и компенсация в соответствии с этой вероятностью.

Учет постоянных и переменных расходов

Одним из аспектов, на который часто не обращают должного внимания, является учет постоянных расходов предприятия. Для установления упущенной выгоды денежные потоки могут прогнозироваться как по предприятию в целом, так и применительно к отдельным проектам, договорам или иным составляющим, связанным непосредственно с элементами упущенной выгоды. Во втором случае при определении упущенной выгоды в составе расходов нужно учитывать только расходы, которые понесены или будут понесены (прогнозируются) на реализацию конкретного договора, исключая постоянные расходы предприятия, не зависящие от его реализации¹³ (аналог маржинальной прибыли). К постоянным расходам относятся издержки, не связанные или мало связанные с объемом

¹¹ См. например, Методические разъяснения по проверке достоверности информации. URL: <https://srosovvet.ru/press/news/291019-2/>

¹² См. например, Методические разъяснения по формированию выводов в судебной оценочной экспертизе. URL: <https://srosovvet.ru/press/news/301121>

¹³ См. Асосков А.В., Байбак В.В., Бевзенко Р.С. [и др.]. Основные положения гражданского права: постатейный комментарий к статьям 1–16.1 Гражданского кодекса Российской Федерации / отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2020. С. 1315.

«При исчислении упущенной выгоды из продажной цены не вычитаются фиксированные расходы (в отличие от переменных расходов, понесенных в связи с исполнением конкретного договора)» (Сборник ЮНСИТРАЛ по прецедентному праву, касающемуся Конвенции Организации Объединенных Наций о международной купле-продаже товаров (принят в Нью-Йорке в 2008 году).

товарооборота и деловой активностью организации. К постоянным расходам относятся заработная плата по твердым окладам, арендная плата, расходы на содержание и текущий ремонт помещений и другие.

Рассмотрим описанную модель на примере сети розничных магазинов. Постоянные затраты делятся на две категории:

1) постоянные затраты конкретного магазина (конкретной торговой точки);

2) постоянные затраты юридического лица (всей сети магазинов).

Например, заработная плата директора магазина относится к постоянным затратам конкретной торговой точки, а заработная плата генерального директора относится к постоянным затратам сети, как и затраты на рекламную кампанию всей сети магазинов. При определении размера упущенной выгоды необходимо корректно идентифицировать расходы магазина в части отнесения их на рассматриваемый магазин или все предприятие в целом. Уменьшение прогнозируемой выручки конкретного магазина на постоянные расходы всего предприятия (торговой сети) может привести к существенному занижению величины упущенной выгоды. Ошибочность учета постоянных расходов всего предприятия при расчете его упущенной выгоды от приостановки работы конкретного магазина обусловлена тем, что постоянные расходы предприятия обычно имеют фиксированный характер и их размер не зависит от того, работает магазин или нет. Иными словами, уменьшение выручки магазина на долю постоянных расходов всего предприятия приведет к их двойному вычету, поскольку такие расходы и так уже фактически понесены предприятием. Проиллюстрируем это на гипотетическом примере.

Допустим, что в торговой сети 10 магазинов, каждый из которых генерирует 30 рублей прибыли (выручка – 110 рублей, расходы по магазину – 80 рублей). При этом

постоянные расходы предприятия (всей торговой сети) составляют 100 рублей.

Тогда:

- прибыль всего предприятия составит: $10 \text{ магазинов} \times 30 \text{ р. прибыли} = 300 \text{ р.}$; постоянных расходов = 200 р.;
- если один магазин сети приостановит работу, то прибыль предприятия составит: $9 \times 30 = 270 \text{ р.}$;
- соответственно, недополученная прибыль от приостановки работы одного магазина, рассчитанная через прибыль всего предприятия, составит: $300 - 270 = 30 \text{ р.}$

Как видно, полученная величина (30 рублей) равна прибыли, которую генерирует этот магазин, представляя собой разницу выручки и расходов именно этого магазина без учета постоянных расходов, приходящихся на все предприятие. Очевидно, что если вычесть из этих 30 рублей долю постоянных расходов всего предприятия, то эти расходы будут учтены дважды, что приведет к ошибочному занижению величины упущенной выгоды. В указанном примере величина упущенной выгоды была бы занижена на одну треть от действительного размера недополученной прибыли:

$$30 \text{ р.} - (100 / 10) = 20 \text{ р.}$$

Указанная ошибка имеет тем больший эффект на итоговый результат, чем больше сумма постоянных расходов всего предприятия (торговой сети).

В части коммерческих и управленческих расходов нужно вычитать из прибыли конкретного магазина только те их составляющие, которые непосредственно связаны с рассматриваемым магазином.

Следует отметить, что описанная позиция поддерживается ведущими специалистами в области экономики права и убытков: «вычитать следует только сэкономленные переменные издержки, зависящие от объема выпуска»¹⁴.

¹⁴ Асосков А.В., Байбак В.В., Бевзенко Р.С. [и др.]. Основные положения гражданского права: постатейный комментарий к статьям 1–16.1 Гражданского кодекса Российской Федерации / отв. ред. А.Г. Карапетов. М.:

Отнесение расходов на конкретный магазин сети (всю сеть) целиком зависит от специфики учета в конкретной организации, что требует проведения соответствующего анализа в каждом конкретном случае. Годовая бухгалтерская отчетность (бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и приложения к ним) не позволяет определить, какие расходы относятся на конкретный магазин сети (всю сеть). Для этого должна быть проанализирована система бухгалтерского учета организации, в том числе, например, порядок учета затрат на конкретных счетах бухгалтерского учета, прописанный в приказе об утверждении учетной политики, и т. д.

Учет фактора времени

Упущенная выгода может иметь ретроспективный характер и (или) предполагать потери в будущем, которые также должны быть спрогнозированы и приведены к дате оценки, что позволяет учесть риски и стоимость денег во времени, исключить неосновательное обогащение виновной или потерпевшей стороны.

Дата нарушения, как и дата оценки, часто являются дискуссионными вопросами для сторон, поэтому ее целесообразно фиксировать в постановке вопроса (задании на оценку). Дата возникновения убытков может быть установлена в процессе анализа влияния нарушения на деятельность (денежные потоки) актива на спорные даты (в спорном периоде).

По отношению к текущему моменту времени (дате присуждения возмещения упущенной выгоды) возможны следующие варианты упущенной выгоды:

- в прошлом – нарушение закончилось, право и экономическое положение лица полностью восстановлены;

- в будущем – экономические потери возникли на текущую дату и (или) предполагаются в будущем;
- в прошлом и будущем – потери были в прошлом и предполагаются в будущем.

Существуют два базовых подхода к определению упущенной выгоды в зависимости от даты ее определения (даты оценки) и, соответственно, варианта учета ретроспективных недополученных доходов *ex ante* и *ex post* (см. рисунки 1 и 2, с. 68). В обоих случаях недополученные денежные потоки в каждом периоде времени определяются как разница между денежными потоками эталонного сценария и сценария, построенного с учетом нарушения прав. Общий размер упущенной выгоды на дату оценки может определяться дисконтированием этих потерь по периодам либо как разница текущих стоимостей денежных потоков указанных сценариев.

При применении подхода *Ex ante* предполагается, что датаоценки соответствует *дате нарушения (дате в прошлом)*. Прогноз строится только с использованием информации, доступной на эту дату¹⁵. Денежные потоки сначала дисконтируются на дату оценки, а потом наращиваются (накапливаются) к дате присуждения возмещения упущенной выгоды (см. рис. 1).

При определении размера убытков допустим подход, когда расчет проводится с использованием *всей информации, доступной на момент проведения расчетов* (подход *ex post*)¹⁶. При определении потерь денежного потока используются *фактические* данные о деятельности и денежных потоках с даты возникновения нарушения до даты оценки. Такая модель может применяться только в отношении прошлых денежных потоков. Денежные потоки *будущих периодов* прогнозируются и дисконтируются к текущей

М-Логос, 2020. С. 1315.

¹⁵ Классический подход в оценочной деятельности (см., например, пункт 8 ФСО № 1).

¹⁶ Смотри:

Practical guide «Quantifying harm in actions for damages based on breaches of article 101 or 102 of the treaty on the functioning of the EU»;

GAR The Guide to Damages in International Arbitration. Fourth Edition. 2021.

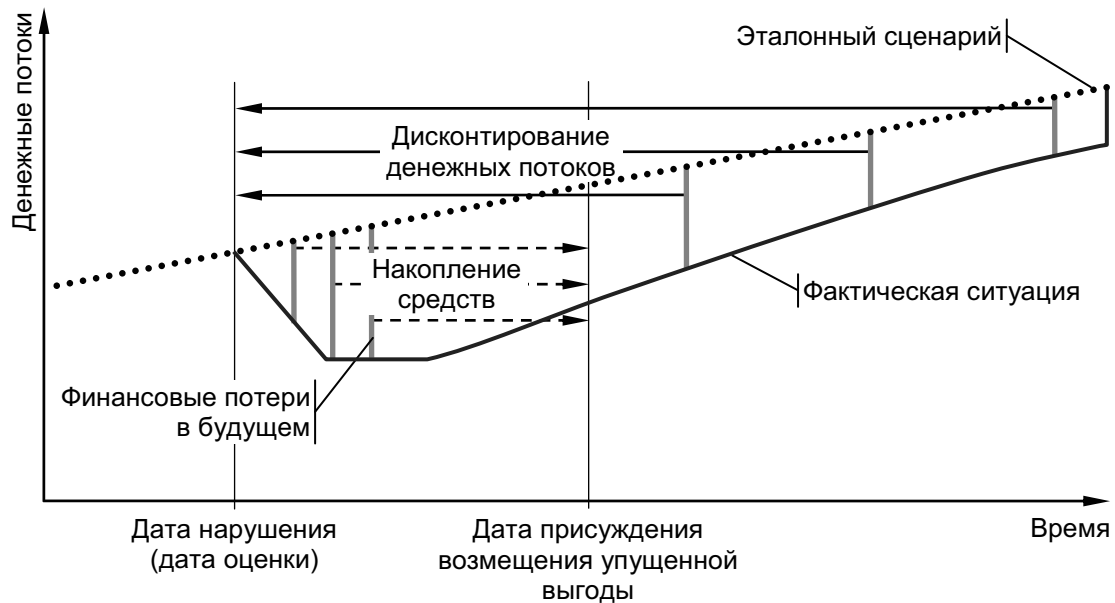


Рис. 1. Подход ex ante к определению упущенной выгоды

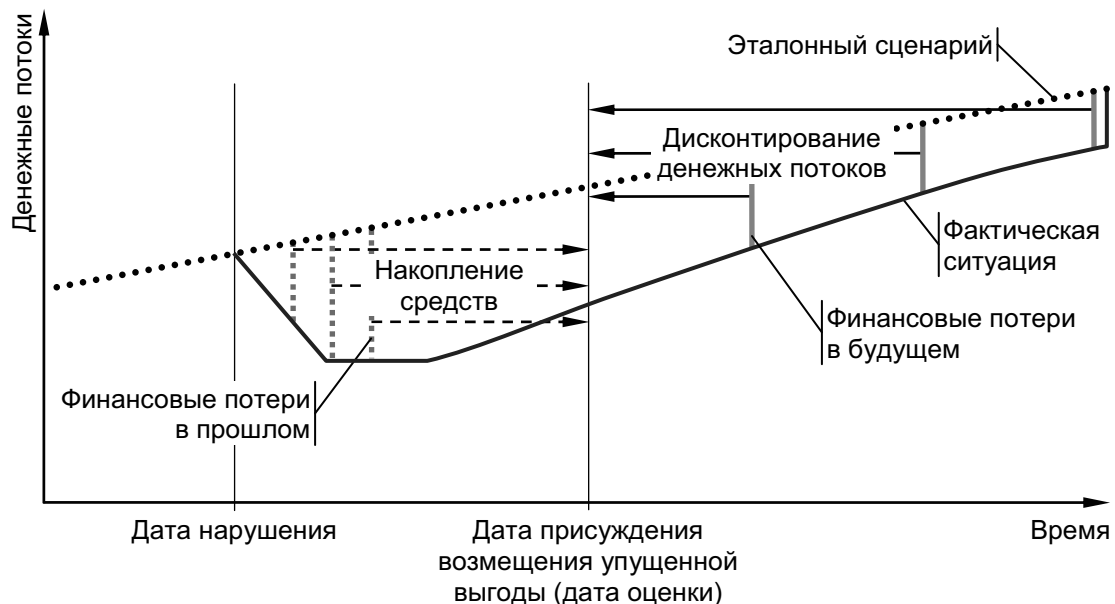


Рис. 2. Подход ex post к определению упущенной выгоды

дате аналогично подходу ex ante. Фактические денежные потоки *прошлых периодов* приводятся к текущей дате ставкой накопления. Затем упущенная выгода в прошлом и упущенная выгода в будущем складываются.

Может применяться комбинация подходов ex ante и ex post: информация ex post используется для оценки части упущенной выгоды с момента нарушения до текущей даты, а информация ex ante используется для оценки части упущенной выгоды, кото-

рая, как ожидается, возникнет после даты оценки (присуждения компенсации). При определении упущенной выгоды на дату нарушения денежные потоки эталонного сценария и сценария с учетом нарушения могут быть определены на основе информации, доступной на дату оценки, а также с учетом информации, имеющейся на текущую дату.

Преимуществом подхода ex ante является учет единого понимания сторонами рисков и неопределенности на дату оценки,

а недостатком – неучет значимых событий, которые могли существенно поменять общеэкономическую ситуацию или ситуацию в отрасли и регионе, тем самым изменив доходность рассматриваемого актива. Преимущества и недостатки подхода *ex post* во многом противоположны имеющимся в подходе *ex ante*. Подход *ex post* позволяет скорректировать расчеты и сделать их более реалистичными¹⁷, получать более обоснованные результаты, например когда нарушитель извлекал неправомерные доходы вследствие нарушения права. При это недостатком подхода является то, что при моделировании он превращает бизнес, имеющий определенную рискованность, в полностью предсказуемый.

Выбор и приоритетность описанных подходов являются дискуссионными вопросами в современной научно-методической литературе. Оба подхода широко распространены, при этом их результаты могут существенно отличаться, поэтому выбор подхода осуществляется с учетом анализа фактов и обстоятельств конкретного дела, а также на основе позиции суда.

Ставка накопления

Для приведения недополученных доходов с дат в прошлом к дате присуждения используется ставка накопления. В отношении определения такой ставки существуют два концептуальных подхода, которые активно дискутируются в международной практике:

- 1) теория безрисковой компенсации;
- 2) теория принудительной ссуды.

Теория безрисковой компенсации основана на том, что недополученные денежные потоки при присуждении будут гарантировано получены кредитором, поэтому кредитор не может претендовать на дополнительную денежную компенсацию риска.

¹⁷ Подход иногда описывают как основанный на применении концепции «Книги мудрости»: «опыт ... доступен для исправления неопределенного пророчества. Это книга мудрости, которой суды не должны пренебрегать. Мы не находим нормы закона, которые ставили бы замок на ее страницах и запрещали бы нам заглядывать внутрь» (Sinclair Ref. Co. против Jenkins Petroleum Co., 289 US 689, 698-99, 53 S. Ct. 736, 77 L. Ed. 1449 (1933)).

Лишив кредитора актива, должник также снял с него риски, связанные с инвестициями в этот актив. Таким образом, истец имеет право на компенсацию процентов, основанную на временной стоимости денег, но не имеет права на компенсацию за риски, которые он не несет.

Применительно к упущенной выгоде часто действует иной подход, основанный на том, что потерпевшая сторона могла вкладывать деньги в бизнес с соответствующей доходностью и получить такие доходы. Кроме того, потерпевшую сторону поставили в положение принудительной ссуды, когда у нее были изъяты (не поступили) денежные потоки, как если бы потерпевшая сторона одолжила виновной стороне эти деньги в качестве займа, оставшись без источников финансирования собственных проектов. Таким образом, ставка накопления должна быть не ниже ставки кредита, доступной для виновной либо потерпевшей стороны.

Теория принудительной ссуды также имеет стимулирующую превентивную функцию, чтобы у стороны не было стимула использовать чужие активы как дешевый источник финансирования.

При неправомерном удержании денежных средств, уклонении от их возврата, иной просрочки в их уплате размер процентов определяется ключевой ставкой Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в соответствующие периоды. При этом если убытки превышают указанную сумму процентов, то кредитор вправе требовать от должника возмещения убытков в части, *превышающей эту сумму* (ст. 395 ГК РФ). В этом случае ключевая ставка отражает безрисковую компенсацию, при этом российское законодательство позволяет взыскивать возмещение и в большем объеме.

Возможны следующие варианты процентных ставок:

- договорная ставка – процентная ставка, указанная в договоре, регламентирующем отношения истца и ответчика;
- межбанковские ставки;
- стоимость долга контрагента – стоимость капитала, по которой ответчик может получить финансовый ресурс;
- процентные ставки по банковским депозитам;
- средневзвешенная стоимость капитала (WACC).

Ставка накопления также может быть указана в вопросе эксперту (специалисту) или в задании на оценку.

Учет налогов

Нельзя включить в состав убытков расходы, понесенные потерпевшим в результате правонарушения, если они компенсируются ему в полном объеме за счет иных источников (например возмещение налогов). В противном случае происходит двойной учет сумм возмещения и извлечения потерпевшим имущественной выгоды (неосновательного обогащения).

Учет НДС в расчетах должен осуществляться в зависимости от того были или могут ли суммы налога быть принятыми к вычету на основе информации, предоставленной потерпевшей стороной, которая должна доказать, что НДС не подлежит вычету¹⁸. Аналогичная позиция изложена и в постановлении Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июля 2013 года № 2852/13 по делу № А56-4550/2012¹⁹.

Исключение составляют следующие ситуации:

- условие о включении в сумму убытков

НДС указано в договоре;

- пострадавшее лицо применяет специальные налоговые режимы либо общий режим, но расходы на устранение недостатков связаны с необлагаемыми НДС операциями.

Расчет, как правило, проводится на основе денежного потока до уплаты налога на прибыль по следующим причинам:

- налоговая база возникает лишь в случае получения средств после положительного решения суда по делу, что в момент проведения экспертизы неизвестно;
- организация может и не получить прибыль по итогам налогового периода.

Для денежного потока до уплаты налогов используется ставка дисконтирования после налогообложения. Налог на прибыль следует включать в расчет только при указании на это в вопросе эксперту (в задании на оценку). В этом случае если в течение исследуемого периода ставки налога изменялись, то необходимо последовательно учитывать корректные ставки в течение периода. Порядок учета иных налогов (налог на имущество, транспортный налог и т. п.) аналогичен порядку, который применим для других статей расходов.

При формулировке вопросов (задания на оценку) рекомендуется указывать, какие налоги и каким образом должны учитываться. При отсутствии в вопросах (задании на оценку) указаний на способ учета налогов необходимо самостоятельно проанализировать необходимость учета отдельных налогов. При однозначных выводах по результатам такого анализа необходимо включить его в состав проведенного исследования.

Если проведенный анализ показывает недостаточность данных для однозначного

¹⁸ «Определяя размер убытков исходя из рыночной стоимости товаров с учетом НДС, истец не доказал, что при приобретении данных товаров налог не подлежал бы вычету, и не подтвердил корректировку ранее принятых к вычету сумм налога» (определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 декабря 2018 года по делу № 305-ЭС18-10125).

¹⁹ Именно потерпевший должен доказать, что предъявленные ему суммы НДС не были и не могут быть приняты к вычету, то есть представляют собой его некомпенсируемые потери (убытки). Таким образом, наличие права на вычет сумм налога исключает уменьшение имущественной сферы лица и, соответственно, применение статьи 15 ГК РФ.

вывода об учете налогов, то рекомендуется запросить у заказчика (суда) необходимую информацию, а при сохранении неоднородности – рассчитать упущенную выгоду с учетом и без учета соответствующих налогов.

Оформление результатов

В рамках судебного процесса эксперт или специалист готовит соответствующее заключение. В рамках внесудебных процедур определение размера упущенной выгоды может быть оформлено в виде отчета об оценке либо внесудебного заключения специалиста.

В соответствии с положениями статьи 5 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке) в отчете об оценке объект оценки для целей определения размера упущенной выгоды может быть сформулирован как «права требования возмещения убытков в виде упущенной выгоды вследствие нарушения...». Возможность рыночного оборота прав требования упущенной выгоды установлена в статье 388 ГК РФ. Упущенная выгода может быть определена в отчете об оценке в качестве иной расчетной величины по результатам дополнительных исследований наряду с оценкой стоимости какого-либо объекта оценки²⁰. Для определения размера упущенной выгоды рекомендуется использовать отчет об оценке, когда есть достаточно исходной информации и документов для его подготовки с учетом требований законодательства об оценочной деятельности и отсутствует необходимость иных исследований, которые не могут быть элементами отчета об оценке.

Для определения размера упущенной выгоды в рамках внесудебных процедур

рекомендуется использовать внесудебное (досудебное) заключение специалиста с следующих случаях:

- исходных данных недостаточно для подготовки отчета об оценке с учетом требований законодательства об оценочной деятельности;
- в заключении необходимо ответить на вопросы, выходящие за рамки оценочной деятельности.

При формулировании вопросов специалисту (эксперту) или предпосылок (допущений) оценки для подготовки отчета об оценке следует указать следующие существенные составляющие:

- дата оценки (дата определения размера упущенной выгоды);
- необходимость учета фактической информации с даты нарушения до текущей даты;
- учет НДС и налога на прибыль.

Также может быть указано, какую ставку дисконтирования и (или) накопления необходимо использовать для приведения денежных потоков.

Двойной учет – типичная ошибка

Многолетний опыт проведения экспертиз отчетов об оценке и проверки заключений экспертов, включавших расчеты убытков, показал, что самой распространенной и грубой ошибкой является двойной учет стоимости актива – сначала в виде реального ущерба, затем в виде упущенной выгоды. Это может быть, например, правомерное изъятие актива для государственных нужд или неправомерное лишение собственника актива. В этом случае при определении размера убытков при совершении такой ошибки сначала рассчитывается стоимость актива (она идентифицируется как реальный ущерб), а затем прогнозируются и дисконтируются все будущие потоки от объек-

²⁰ «В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки» (приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО 3)» в редакции от 6 декабря 2016 года).

та (они идентифицируются как упущенная выгода) и складываются как общий размер убытков. Как было отмечено, один из ключевых принципов определения размера убытков заключается в том, что потерпевшее лицо должно быть поставлено в такое же имущественное положение, как если бы негативного события не было. В этом случае собственник мог либо продать актив, либо продолжать получать доход от него, который, по сути, и отражает его полезность и стоимость. При этом важно понимать, что двойным учетом является включение дохода, непосредственно генерируемого активом (например потенциальная арендная плата за объект недвижимости). В случае когда у собственника был бизнес, который пострадал в результате изъятия актива, такие дополнительные потери должны быть учтены отдельно, но также с исключением доли дохода, относящейся непосредственно к активу.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Методические рекомендации № МР–1/22 от 6 мая 2022 года. URL: https://srosovvet.ru/Method/metodicheskie_recommen_ravn123/1-22-6-05-22/
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 часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 8 марта 2015 года № 42-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
4. О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса РФ об ответственности за нарушение обязательств : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
5. 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. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Асосков А. В., Байбак В. В., Бевзенко Р. С. [и др.]. Основные положения гражданского права: постатейный комментарий к статьям 1–16.1 Гражданского кодекса Российской Федерации / отв. ред. А. Г. Карапетов. М. : М-Логос, 2020. 1469 с.
7. Принципы международных коммерческих договоров (Принципы УНИДРУА) (1994 год). URL: <https://docs.cntd.ru/document/901784163>
8. Об утверждении методических рекомендаций по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 января 2016 года № 10. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
9. Временная методика определения размера ущерба (убытков), причиненного нарушениями хозяйственных договоров (приложение к Письму Госарбитража СССР от 28.12.1990 № С-12/НА-225). Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
10. По определению размера убытков, причиненных в результате нарушения антимонопольного законодательства : разъяснение Президиума Федеральной антимонопольной службы от 11 октября 2017 года № 11. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
11. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
12. Отраслевой стандарт бухгалтерского учета доходов, расходов и прочего совокупного дохода некредитных финансовых организаций : положение Центрального банка

Российской Федерации от 2 сентября 2015 года № 487-П. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

13. Гражданское право : учебник: в 3 т. 7-е изд. / под ред. Ю. К. Толстого. М. : Проспект, 2009. Т. 1. 784 с.

14. Монастырский Ю. Э. Возмещение убытков в гражданском праве России : дис. ... докт. юрид. наук, 2020. URL: <https://mgimo.ru/science/diss/monastyrskiy-yu-e.php>

15. Методические разъяснения по проверке достоверности информации. URL: <https://srosovet.ru/press/news/291019-2/>

16. Методические разъяснения по формированию выводов в судебной оценочной экспертизе. URL: <https://srosovet.ru/press/news/301121>

17. Сборник ЮНСИТРАЛ по прецедентному праву, касающемуся Конвенции Организации Объединенных Наций о международной купле-продаже товаров : принят в Нью-Йорке в 2008 году. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

18. Practical guide «Quantifying harm in actions for damages based on breaches of article 101 or 102 of the treaty on the functioning of the EU». URL: https://ec.europa.eu/competition/antitrust/actionsdamages/quantification_guide_en.pdf Strasbourg

19. GAR The Guide to Damages in Interna-

tional Arbitration. Fourth Edition. Law Business Research Ltd. London. 2021.

20. Sinclair Ref. Co. против Jenkins Petroleum Co., 289 US 689, 698-99, 53 S. Ct. 736, 77 L. Ed. 1449 (1933). URL: <https://casetext.com/case/sinclair-ref-co-v-jenkins-petroleum-process>

21. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 декабря 2018 года по делу № 305-ЭС18-10125. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

22. Постановление Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июля 2013 года № 2852/13 по делу № А56-4550/2012. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

23. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

24. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 299 : в редакции от 6 декабря 2016 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

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

Успешно работает с апреля 1995 г.



Бюллетень RWAY

Интернет-портал

Интернет-ресурс

● ЗАСЛУЖЕННОЕ ДОВЕРИЕ СРЕДИ ПРОФЕССИОНАЛОВ ●



Транспортное страхование как защита имущественных интересов юридических и физических лиц *

И.Л. Логвинова

заведующая кафедрой страхования Университета «Синергия», главный научный сотрудник Департамента страхования и экономики социальной сферы Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, профессор, доктор экономических наук (г. Москва)

Ирина Львовна Логвинова, logir1@yandex.ru

История развития страхования в Российской Федерации имеет определенные особенности, обусловленные своеобразием экономического развития страны в целом. Переход от административно-командной экономики к рыночной, начавшийся в 90-х годах прошлого века, в частности отмена в 1988 году монополии государства на страховую деятельность во всех видах и формах¹, способствовал развитию страховой отрасли. В России стали осуществляться такие виды страхования, которые в советский период не осуществлялись (например медицинское страхование, страхование гражданской ответственности). Новой для нашей страны стала совокупность видов страхования, обозначаемых общим термином «транспортное страхование». При этом остается открытым вопрос, насколько единообразна трактовка этого термина в законодательных и нормативных документах, регулирующих страховой рынок, а также в практике страхования и в научных публикациях.

Имущественные интересы как объект страхования

Трактовка понятия «транспортное стра-

хование» неразрывно связана с определением имущественных интересов, страхование которых можно отнести к такому страхованию. Понятие «имущественный интерес» является одним из основных в теории страхования, в законодательстве о страховании, а также в нормативных документах, регулирующих страховые отношения.

Под имущественным интересом принято понимать правомерный интерес физического или юридического лица, связанный с правом собственности, иными вещными правами и обязательствами, а также интерес, направленный на сохранение и обеспечение жизни, здоровья, трудоспособности гражданина².

Понятие «имущественный интерес» лежит в основе определения объектов страхования в Законе Российской Федерации от 27 ноября 1992 года № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации» (в редакции от 1 апреля 2022 года) и классификации страхования. В статье 4 этого закона определяются различные группы имущественных интересов, которые могут быть застрахованы, и на этой основе обобщенно выделяются основные блоки страховых отношений, каждый из

* Статья подготовлена по результатам исследований, выполненных за счет бюджетных средств по государственному заданию Финансовому университету при Правительстве Российской Федерации.

¹ Монополия государства на страховую деятельность была установлена после Великой Октябрьской социалистической революции (см. Декрет Совнаркома «Об организации страхового дела в Российской Республике» от 28 ноября 1918 года).

² Словарь страховых терминов. URL: <https://www.insur-info.ru/dictionary/9971/>

которых имеет определенные специфические черты. Так, страхование имущественных интересов, связанных с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения имущества формирует блок «страхование имущества». Страхование имущественных интересов, связанных с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу граждан, имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, составляет блок «страхование ответственности» и так далее. Всего в указанной статье закона выделяются семь таких блоков, а именно:

- 1) страхование жизни;
- 2) страхование от несчастных случаев и болезней;
- 3) медицинское страхование;
- 4) страхование имущества;
- 5) страхование финансовых рисков;
- 6) страхование предпринимательских рисков;
- 7) страхование гражданской ответственности.

Представляется, что трактовка понятия «транспортное страхование» должна определять, к какому из перечисленных блоков относится такое страхование, то есть какие имущественные интересы оно защищает.

Использование понятия «транспортное страхование» в информационной среде

В настоящее время одним из основных источников информации является интернет. При размещении в его поисковой системе запроса об определении понятия «транспортное страхование» первым в списке появляется следующее определение: «Транспортное страхование – это страхование товаров при их транспортировке и хранении, подразделяющееся на несколько видов страхования в зависимости от того,

кто будет выступать страхователем, какой уровень страховой защиты необходим и на какой период должен быть застрахован товар. Многие путают понятие транспортное страхование и страхование транспорта, это совершенно два разных направления в страховании»³. Далее на этом же портале называются такие виды транспортного страхования, как страхование грузов, страхование ответственности перевозчиков и экспедиторов, страхование ответственности складского оператора.

Очевидно, здесь имеется несоответствие между имущественными интересами, указанными в определении понятия, и имущественными интересами, которые страхуются в рамках перечисленных видов страхования. В первом случае это только имущественные интересы, связанные с сохранением товаров (то есть имущества); во втором случае речь идет не только о страховании имущества, но и о страховании ответственности за нанесение вреда такому имуществу (ответственность перевозчика, экспедитора, складского оператора). Также вызывает вопросы утверждение о том, что транспортное страхование рассматривается только как страхование транспортируемых грузов и не включает страхование транспорта как имущественного объекта.

В словаре-справочнике страховых терминов термин «транспортное страхование» отсутствует. Там можно найти термин «автотранспортное страхование», который трактуется следующим образом: «в классификации ЕС страхование авто- и мототранспортных средств, а также водителей и пассажиров. Предполагает различные формы страхового покрытия в зависимости от выбранного варианта. Наиболее общее из них – страхование водителя и пассажиров в салоне автомобиля на случай телесных повреждений в результате дорожно-транспортного происшествия (ДТП); страхование медицинских расходов в результате

³ Портал «Galaxy страхование». URL: <https://galaxyinsurance.ru/poleznoe/blog/transportnoe-strahovanie/#:~:text>

ДТП (расходы на лечение по медицинским показаниям); страхование на случай смерти в результате ДТП; страхование транспортного средства на случай повреждения или полной гибели в результате ДТП и др. В сферу автотранспортного страхования включается страхование гражданской ответственности владельца автотранспортного средства за вред, причинённый жизни, здоровью или имуществу третьих лиц в связи с эксплуатацией автомобиля или мотоцикла как источника повышенной опасности (в большинстве стран носит обязательный характер)⁴.

Представляется, что автострахование можно рассматривать как частный случай транспортного страхования, так как автомобильный транспорт является одним из наиболее распространенных видов транспорта. В приведенном определении автострахование включает страхование транспортного средства как имущественного объекта и страхование гражданской ответственности водителя за нанесение вреда жизни, здоровью, имуществу третьих лиц. В отличие от первого определения здесь не упоминается страхование грузов, перевозимых автотранспортом.

Наиболее распространенная трактовка понятия «автострахование», используемая в практике страховой деятельности, представлена на сайтах страховых компаний в качестве рекламы. Как правило, здесь в рассматриваемое понятие включаются два вида страхования – ОСАГО и КАСКО. ОСАГО – это обязательное страхование имущественных интересов владельца транспортного средства, связанных с наступлением его гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу потерпевших при использовании транспортного средства; КАСКО – это добровольное страхование транспортного средства от ущерба и угона.

Понятие «транспортное страхование» и виды такого страхования в законодательстве Российской Федерации

В российском законодательстве понятие «транспортное страхование» не закреплено. Представляется, что логично было бы определить транспортное страхование как страхование имущественных интересов юридических и физических лиц, связанных с эксплуатацией транспортных средств. При этом возникает необходимость дать определение понятия «транспортное средство». Однако в настоящее время в различных российских законодательных и нормативных документах даются различные определения этого понятия.

Так, в подпункте 1.2 Правил дорожного движения Российской Федерации⁵ установлено, что транспортное средство – это устройство, предназначенное для перевозки по дорогам людей, грузов или оборудования, установленного на нем. В разделе 1 Правил дорожного движения Российской Федерации указываются следующие транспортные средства: автопоезд, велосипед, гибридный автомобиль, маршрутное транспортное средство, механическое транспортное средство, мопед, мотоцикл, прицеп.

В статье 264 «Нарушение правил дорожного движения и эксплуатации транспортных средств» Уголовного кодекса Российской Федерации в качестве транспортных средств указываются автомобиль, трамвай «либо другое механическое транспортное средство».

В статье 1 Федерального закона от 9 февраля 2007 года № 16-ФЗ «О транспортной безопасности» под транспортными средствами понимаются устройства, предназначенные для перевозки физических лиц, грузов, багажа, ручной клади, личных вещей, животных или оборудования, уста-

⁴ Страховой бизнес: Словарь-справочник / сост. Р.Т. Юлдашев. М.: Анкил, 2005.

⁵ Правила дорожного движения Российской Федерации, утвержденные постановлением Совета Министров – Правительства Российской Федерации от 23 октября 1993 года № 1090 (с изменениями и дополнениями). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2709/824c911000b3626674abf3ad6e38a6f04b8a7428/

новленные на указанных транспортных средствах устройства, в значениях, определенных транспортными кодексами и уставами. Перечислим укрупненно виды транспортных средств, указанные в этой статье закона:

- транспортные средства автомобильного транспорта, используемые для регулярной перевозки пассажиров и багажа или перевозки пассажиров и багажа по заказу либо используемые для перевозки опасных грузов, на осуществление которой требуется специальное разрешение;
- воздушные суда гражданской авиации, используемые для осуществления коммерческих воздушных перевозок и (или) выполнения авиационных работ;
- суда, используемые в целях торгового мореплавания, за исключением судов, используемых для санитарного, карантинного и другого контроля, прогулочных судов, спортивных парусных судов, а также искусственных установок и сооружений, которые созданы на основе морских плавучих платформ;
- суда, используемые на внутренних водных путях для перевозки пассажиров, за исключением прогулочных судов, спортивных парусных судов, и (или) для перевозки грузов повышенной опасности, допускаемых к перевозке по специальным разрешениям в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации;
- железнодорожный подвижной состав, осуществляющий перевозку пассажиров и (или) грузов повышенной опасности, допускаемых к перевозке по специальным разрешениям в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации;
- транспортные средства городского наземного электрического транспорта.

В статье 1 Федерального закона от 25 апреля 2002 года № 40-ФЗ «Об обязатель-

ном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» (в редакции от 28 июня 2022 года) дается следующее определение: «транспортное средство – устройство, предназначенное для перевозки по дорогам людей, грузов или оборудования, установленного на нем».

Таким образом, при определении понятия «транспортное страхование» нет возможности опереться на законодательно закрепленную трактовку понятия «транспорт».

Понятие «транспортное страхование» отсутствует и в Законе Российской Федерации от 27 ноября 1992 года № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации». Однако в статье 32.9 этого закона указаны, в частности, следующие виды страхования, которые можно отнести к транспортному страхованию:

- страхование средств наземного транспорта (за исключением средств железнодорожного транспорта);
- страхование средств железнодорожного транспорта;
- страхование средств воздушного транспорта;
- страхование средств водного транспорта;
- страхование гражданской ответственности владельцев автотранспортных средств;
- страхование гражданской ответственности владельцев средств воздушного транспорта;
- страхование гражданской ответственности владельцев средств водного транспорта;
- страхование гражданской ответственности владельцев средств железнодорожного транспорта.

Обобщая представленную информацию, можно сказать, что в рамках видов страхования, перечисленных в законе, осуществляется страховая защита имущественных интересов, связанных с риском утраты (гибели) или повреждения транспортных средств (то есть страхование имущества),

а также имущественных интересов, связанных с риском наступления ответственности владельца транспортного средства за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу физических или юридических лиц (то есть страхование гражданской ответственности).

Формулирование обобщенного понятия «транспортное страхование»

Для формулирования обобщенного понятия «транспортное страхование» прежде всего следует определить содержание понятия «транспортное средство» в широком смысле. Представляется, что понятие «транспортное средство» обозначает широкий круг устройств, с помощью которых люди и грузы перемещаются в пространстве на относительно дальние расстояния.

Соответственно, в понятие «транспортное страхование» целесообразно включить страхование всех имущественных интересов, которые подвергаются рискам, связанным с владением, распоряжением и использованием любых транспортных средств. Можно выделить следующие группы таких имущественных интересов:

- имущественные интересы владельца транспортного средства, связанные с риском нанесения ущерба транспортному средству, его кражей или угоном (страхование имущества владельца транспортного средства);
- имущественные интересы владельца груза, перевозимого транспортным средством, связанные с риском нанесения ущерба грузу или полной утраты груза (страхование имущества, перевозимого транспортным средством);
- имущественные интересы владельца транспортного средства, связанные с его гражданской ответственностью за нанесение ущерба или гибель перевозимого груза, а также с нанесе-

нием вреда жизни и здоровью пассажиров, перевозимых транспортным средством (страхование гражданской ответственности владельца транспортного средства);

- имущественные интересы водителя и пассажиров транспортного средства, связанные с нанесением вреда их жизни и здоровью в результате несчастного случая, произошедшего во время поездки на транспортном средстве (страхование от несчастных случаев и болезней).

Страхование перечисленных имущественных интересов может осуществляться и в добровольной, и в обязательной форме. В нашей стране обязательная форма страхования устанавливается на основании соответствующего федерального закона. В настоящее время в законодательстве Российской Федерации ряд видов транспорта для целей осуществления обязательного страхования выделен в группу «опасные объекты». В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 27 июля 2010 года № 225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте» (в редакции от 18 декабря 2018 года, с изменениями от 8 марта 2022 года) к опасным объектам относятся лифты, подъемные платформы для инвалидов, эскалаторы (за исключением эскалаторов в метрополитенах⁶), пассажирские конвейеры (движущиеся пешеходные дорожки), то есть такие объекты, которые обеспечивают перемещение людей в пространстве и, следовательно, могут быть отнесены к транспортным средствам. Представляется, что с точки зрения теории обязательное страхование гражданской ответственности владельцев таких объектов относится к транспортному страхованию.

Исходя из изложенного, полагаю, что «транспортное страхование» как обобщен-

⁶ Эскалаторы на метрополитенах исключены из указанного перечня в связи с тем, что Федеральный закон № 225-ФЗ не распространяется на предприятия метрополитена как на владельцев эскалаторов.

ное понятие можно определить как совокупность видов страхования, обеспечивающих страховую защиту всех имущественных интересов, которые подвергаются рискам, связанным с владением, распоряжением и использованием любых транспортных средств, то есть устройств, с помощью которых перемещаются в пространстве на относительно дальние расстояния люди и грузы.

Транспортное страхование: предложения по классификации

Многообразие разновидностей транспортного страхования определяется не только имущественными интересами, которые страхуются (страхование имущества, страхование гражданской ответственности, страхование от несчастных случаев и болезней). Можно провести классификацию на основании иных признаков.

Исходя из разделения транспортных средств на основе среды, в которой они перемещаются, совокупность видов транспортного страхования можно подразделить на следующие группы:

- страхование рисков, связанных с наземным транспортом (автомобильный, железнодорожный, велосипеды, мопеды, электротранспорт и т. п.);
- страхование рисков, связанных с подземным транспортом (метро, метро-трам⁷);
- страхование рисков, связанных с водным транспортом (морским, речным);
- страхование рисков, связанных с воздушным транспортом (самолеты, вертолеты);
- страхование рисков, связанных с эксплуатацией канатных дорог, фуникулеров, эскалаторов и других подобных технических средств, перемещающих пассажиров и грузы на ограниченное, конструктивно определенное расстояние.

Исходя из того, что перевозят транспортные средства, совокупность видов транспортного страхования можно подразделить следующим образом:

- страхование рисков, связанных с эксплуатацией пассажирского транспорта;
- страхование рисков, связанных с эксплуатацией грузового транспорта.

По источнику средств, за счет которых уплачиваются страховые премии, совокупность видов транспортного страхования можно подразделить:

- на страхование за счет негосударственных средств, то есть собственных средств физических и юридических лиц;
- на страхование за счет средств государственного бюджета, которые предоставляются государственным и муниципальным учреждениям.

Выводы

Предложенные обобщенное определение понятия «транспортное страхование» и классификация видов страхования, входящих в это понятие, позволяют составить представление о транспортном страховании в широком смысле (какие имущественные интересы оно защищает, за счет каких средств может уплачиваться страховая премия и т. д.). Также это позволяет выявить как общие особенности транспортного страхования, так и особенности выделяемых классификационных групп.

Помимо этого, предложенные определение и виды классификации позволяют осуществлять системный и комплексный подход к изучению транспортного страхования. Их использование в законодательной практике позволит скорректировать имеющиеся противоречия в существующих документах.

Также это позволит разрабатывать соответствующие положения законодательства с необходимой степенью обобщения, не

⁷ Метротрам – это скоростной подземный трамвай.

перегружая их излишними уточнениями, но учитывая частные случаи.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Об организации страхового дела в Российской Республике : Декрет Совнаркома от 28 ноября 1918 года.

2. Словарь страховых терминов. URL: <https://www.insur-info.ru/dictionary/9971/>

3. Об организации страхового дела в Российской Федерации : Закон Российской Федерации от 27 ноября 1992 года № 4015-1 : в редакции от 1 апреля 2022 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Портал «Galaxy страхование». URL: [https://galaxyinsurance.ru/poleznoe/blog/transportnoe-strahovanie/#:~:text=\(дата обращения: 20.08.2022\).](https://galaxyinsurance.ru/poleznoe/blog/transportnoe-strahovanie/#:~:text=(дата+обращения:20.08.2022).)

5. Страховой бизнес: Словарь-справочник / сост. Р. Т. Юлдашев. М. : Анкил, 2005. 832 с.

6. Правила дорожного движения Российской Федерации : утверждены постановлением Совета Министров – Правительства Российской Федерации от 23 октября 1993 года № 1090 (с изменениями и дополнения-

ми). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2709/824c911000b3626674abf3ad6e38a6f04b8a7428/ (дата обращения: 23.08.2022).

7. Уголовный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 13 июня 1996 года № 63-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

8. О транспортной безопасности : Федеральный закон от 9 февраля 2007 года № 16-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств : Федеральный закон от 25 апреля 2002 года № 40-ФЗ : в редакции от 28 июня 2022 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте : Федеральный закон от 27 июля 2010 года № 225-ФЗ : в редакции от 18 декабря 2018 года (с изменениями от 8 марта 2022 года). Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».



АО «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

Тел.: +7-(499)-179-49-43, e-mail: prom9@yandex.ru

Вертикальная справедливость кадастровой оценки: расчетные показатели качества

В.Н. Мягков *

член Санкт-Петербургского научно-методического Совета по оценке, старший менеджер ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги», MRICS, CCIM, кандидат физико-математических наук (г. Санкт-Петербург)

Владислав Николаевич Мягков, vladislav.n.miagkov@gmail.com

Налог на недвижимость – дополнительный вид подоходного налога, вводимый по двум основаниям. Первое – наличие *косвенного свидетельства состоятельности* налогоплательщика – владение ценным и потенциально доходным имуществом. Второе и основное – сбор этого налога *по месту расположения недвижимости*, а не по месту получения денежных доходов ее владельцем. Налог на недвижимость служит одним из надежных средств формирования местного бюджета, поскольку собственники объектов недвижимости могут получать основные доходы в другом налоговом округе и там же платить подоходный налог, но налог на недвижимость – местный и, как правило, почти весь поступает в местный бюджет. В Российской Федерации налог на землю и имущество физических лиц – местный, на имущество организаций – региональный.

Рыночная стоимость стала применяться в качестве базы налогообложения недвижимости в ряде стран с конца 19 века. До этого естественной базой служила доходность (земли, хозяйственной единицы), а в 17–19 веках – арендный доход¹. Логика здесь проста: если у налогоплательщика имеется в собственности ценный материальный актив – участок земли, здание, квартира, помещение, то их всегда можно

трактовать как потенциальный или фактический источник дохода от эксплуатации актива, его продажи, либо от получения кредита под его залог.

Индивидуальная оценка рыночной стоимости каждого объекта налогообложения – трудоемкая и ресурсоемкая процедура, поэтому кадастровая (налоговая) стоимость объектов налогообложения в силу требований бюджетной эффективности рассчитывается более экономно – методами массовой оценки (см. [1–3]). Поскольку при массовой оценке учитывается только стандартный ограниченный набор характеристик и параметров однотипных объектов, результаты массовой оценки обычно отличаются от индивидуальной и могут быть несколько выше или ниже их рыночной стоимости.

О качестве кадастровой оценки судят по статистическим показателям отклонений кадастровой стоимости от известных недавних цен объектов калибровочной выборки определенного типа в конкретном регионе (см. [1]). Однако каждый налогоплательщик оценивает качество кадастровой оценки не по статистическим показателям качества оценки, а по результатам оценки его собственности. В России вряд ли кто-то будет оспаривать кадастровую оценку, если она

* Старший менеджер ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (2001–2020 годы), MRICS (2007–2017 годы).

¹ Например, во Франции и Бельгии и сейчас базой налога служит рыночная ставка аренды. В ряде стран восточной Европы база налога – площадь объекта, умноженная на нормативный коэффициент для определенного типа объектов.

оказалась ниже рыночной. Но когда оценка конкретного объекта оказалась существенно выше рыночной, оценку оспаривают, даже если среднестатистические характеристики кадастровой оценки на эталонных выборках были превосходными.

По этим причинам международные стандарты кадастровой оценки МАНО² ввели дополнительные показатели качества – показатели вертикальной и горизонтальной справедливости кадастровой оценки.

Горизонтальная справедливость имеет место, когда налогоплательщики одинакового материального положения несут одинаковую налоговую нагрузку с учетом действующих льгот и исключений. В одном налоговом округе у объектов с одинаковой рыночной стоимостью должны быть равными и кадастровые стоимости.

Вертикальная справедливость. Результат массовой оценки отвечает вертикальной справедливости, если при сравнении любых двух объектов недвижимости у объекта с более высокой рыночной стоимостью будет выше и кадастровая оценка. Но если в том же налоговом округе кадастровая оценка какого-либо объекта оказалась выше, чем кадастровая оценка аналогичного объекта с более высокой рыночной стоимостью, то имеет место вертикальное неравенство.

Применительно к регулярному налогу на недвижимость обеспечение вертикальной справедливости непосредственно зависит от качества оценки. В идеальном случае, когда у всех объектов кадастровая оценка совпадает с рыночной стоимостью, налогообложение будет горизонтально и вертикально справедливым, так как налог будет пропорционален рыночной стоимости, соответственно, владельцы более дорогих объектов будут платить более высокий налог.

На практике вертикальная справедливость налога на недвижимость не гарантирована результатами массовой оценки. Чем больше разброс кадастровых оценок объектов от оценок их рыночных стоимостей, тем вероятнее нарушения горизонтальной и вертикальной справедливостей налога.

Оспаривания результата кадастровой оценки происходят не только по причине существенного превышения рыночной стоимости, но и из-за нарушения вертикальной справедливости. Эту причину чаще других выявляют собственники нескольких или многих объектов недвижимости (торговых сетей, складских комплексов, участков сельскохозяйственных земель, зданий и участков производственного назначения), поскольку имеют возможность сравнивать кадастровые и рыночные стоимости различных объектов.

Калибровка расчетной модели оценки кадастровой стоимости

Качество результатов массовой оценки кадастровой стоимости проверяется на тестовых выборках объектов, актуальные рыночные цены или индивидуальные оценки стоимостей которых известны (см. [1, 2])³. Особое внимание эксперты-оценщики и аналитики рынка должны уделить составлению репрезентативной выборки, на которой будет проверяться и калиброваться расчетная модель оценки.

Основные требования к процедуре проверки:

- 1) объекты тестового набора должны быть того же типа, что и в оцениваемой совокупности;
- 2) тестовый набор должен быть репрезентативной по набору параметров выборкой⁴;

² МАНО – Международная ассоциация налоговых оценщиков. См. Стандарты Международной ассоциации налоговых оценщиков в оригинале IAAO [1]. URL: http://www.nkso.ru/files/ob_svedenia_mano.pdf

³ Ряд авторов признают возможность использования результатов аукционов, цен предложений из различных источников и судебных решений как реализационных цен. Далее все эти величины будем называть «цена».

⁴ При использовании тестовых выборок рекомендуется пользоваться корректирующими «коэффициентами репрезентативности».

3) объем тестового набора должен быть достаточным, чтобы делать статистически значимые выводы о качестве модели массовой оценки.

При применении моделей множественной линейной и нелинейной регрессии цены сделок трактуются как значения рыночной стоимости объектов, «измеренные» или «переданные» с ошибкой. Результаты оцениваются в терминах стандартных инструментов математической статистики.

Для каждого объекта тестовой выборки с известными ценами реализации вычисляется отношение результата оценки кадастровой стоимости к цене объекта⁵ и делается статистический анализ этих отношений. В Приложении D стандарта МАНО «Анализ коэффициентов» (2013 год) даются рекомендации для проведения надлежащего исследования. Приведем пример (численные значения и расчеты автора).

Для калибровки модели используем результаты массовой (кадастровой) оценки стоимости и известные цены сделок для объектов тестовой выборки – 36-ти односемейных индивидуальных жилых домов (см. табл. 1).

Анализируя данные, приведенные в столбце 3 таблицы 1, можно получить ряд статистических параметров, которые позволяют оценить качество используемой модели (см. табл. 2, с. 84).

По опыту применения автоматизированных моделей массовой оценки стандарты МАНО рекомендуют использовать модели, дающие на репрезентативных выборках следующие показатели коэффициента дисперсии отношений оценка / цена:

- жилая недвижимость (многоквартирные дома, квартальная застройка) – не выше 10 процентов, прочее жилье в городах – не выше 15 процентов, индивидуальные жилые дома и дачи – не выше 20 процентов;
- коммерческие объекты, крупные, в городах – не выше 15 процентов;

Характеристики объектов тестовой выборки, используемых для калибровки модели

Номер объекта по возрастаню отношения оценка / цена (стб. 4)	Результат оценки кадастровой стоимости объекта (оценка), млн р.	Известная цена объекта (цена), млн р.	Отношение оценки к цене объекта (стб. 2 / стб. 3)
1	2	3	4
1	4,800	13,800	0,348
2	2,880	5,925	0,486
3	7,840	15,750	0,498
4	3,984	7,440	0,535
5	6,816	11,490	0,593
6	9,440	15,900	0,594
7	6,720	11,190	0,601
8	5,696	9,300	0,612
9	8,720	13,872	0,629
10	3,824	5,970	0,641
11	9,632	14,640	0,658
12	6,768	9,900	0,684
13	3,296	4,740	0,695
14	5,056	7,050	0,717
15	6,136	7,800	0,787
16	4,736	6,000	0,789
17	5,808	6,900	0,842
18	4,704	5,550	0,848
19	13,600	15,450	0,880
20	10,320	10,950	0,942
21	5,904	6,000	0,984
22	16,800	16,800	1,000
23	12,800	12,450	1,028
24	13,200	12,750	1,035
25	16,000	15,000	1,067
26	16,000	14,100	1,135
27	20,000	17,190	1,163
28	18,400	15,750	1,168
29	16,000	12,960	1,235
30	15,720	12,600	1,248
31	9,920	7,770	1,277
32	20,000	15,300	1,307
33	6,400	4,875	1,313
34	19,200	14,400	1,333
35	19,040	14,100	1,350
36	6,544	4,800	1,363

⁵ Далее этот параметр будем именовать «отношение оценки к цене» и обозначать «оценка / цена».

Таблица 2

Статистика для отношений оценка / цена (столбец 4 в таблице 1)

Параметр		Значение
Среднее		0,900
Медиана		0,864
Взвешенное среднее		0,915
Коэффициент дисперсии, %		29,8
Стандартное отклонение		0,297
Коэффициент вариации, %		33
Нормальное распределение		не подтверждается
Коэффициент вертикальной справедливости кадастровой оценки	<i>PRD</i> (price-related differential) – среднее значение отношений оценка / цена, деленное на их же взвешенное среднее	0,98
	<i>PRB</i> (price-related bias) – коэффициент наклона линейной регрессии, построенной для облака точек в координатах «нормированные отношения оценка / цена – условная стоимость объектов»	0,232

- прочие объекты и земельные участки – не выше 20 процентов.

Таким образом, судя по коэффициенту дисперсии 29,8 процента и коэффициенту вариации 33 процента (на пределе допустимого), использованная модель массовой оценки индивидуальных жилых домов неудовлетворительна и требует доработки.

Оценка вертикальной справедливости

Исходя из изложенного процент нарушений вертикальной справедливости характеризует всю совокупность значений оценки относительно значений рыночной стоимости. Например, в приведенном тестовом примере число объектов 36, число всех парных сравнений отношений «оценка / рыночная стоимость» – 630. Из них (расчеты автора) 119 пар не удовлетворяют условию вертикальной справедливости, что составляет 18,9 процента от 630 возможных пар сравнений. В теории и практике кадастровой оценки остаются нерешенными следующие вопросы:

- 18,9 процента – это приемлемый для кадастровой оценки уровень нарушений вертикальной справедливости или нет? Какой уровень считать приемлемым?
- если на тестовой выборке по результатам оценки кадастровой стоимости насчитываются 18,9 процента нарушений вертикальной справедливости, то можно ли утверждать, что примерно такой же процент нарушений будет наблюдаться для всего множества оцениваемых объектов?
- как процент нарушений связан с коэффициентами $PRD = 0,98$ и $PRB = 0,232$, рекомендованными МАНО в качестве показателей качества кадастровой оценки по вертикальной справедливости?

Обзор проблемы ⁶

К настоящему времени предложены несколько методов оценки нарушений вертикальной справедливости, основанных на статистическом анализе результатов кадастровой стоимости в сравнении со значе-

⁶ Подробнее см. [1, 3].

ниями цен тестовой выборки (см. [1, 7, 8]). На примере данных таблицы 1 рассмотрим методы расчета двух показателей вертикальной справедливости кадастровой стоимости:

1) *PRD*, первоначально рекомендованный МАНО;

2) *PRB*, рекомендуемый после 2013 года.

Коэффициент вертикальной справедливости *PRD* рассчитывается как частное от деления среднего значения отношений оценка / цена на их взвешенное среднее (вес каждой цены равен ее доле в сумме всех цен). В рассматриваемом случае $PRD = 0,90 / 0,915 = 0,98$. Приемлемым считалось значение *PRD* в диапазоне 0,98–1,03. Разработчики этого показателя исходили из того, что если кадастровая оценка каждого объекта равна его цене, то все отношения оценка / цена равны единице, следовательно, налог будет пропорционален рыночной стоимости объекта, тем самым вертикальная справедливость обеспечена. В случае отклонения оценок объектов от их цен вертикальная справедливость может нарушаться, причем тем больше, чем больше будет отклонения оценок от цен.

На рисунке 1 представлены соответствующие графики, где по горизонтали – цены

объектов, а по вертикали – результаты кадастровой оценки (график «а») и отношений оценка / цена (график «б»). Хорошо видно, что эти графики – идентичны, но правый «повернут» относительно левого на 45°.

Если все отношения оценка / цена будут равны единице, то есть все точки на левом графике будут лежать на диагонали, а на правом графике – на уровне единицы, то значение *PRD* будет равно единице и вертикальная справедливость налога будет обеспечена. В рассматриваемом примере на диагонали левого графика лежит только один выделенный элемент строки 22 таблицы 1, где оценка равна цене. Он же – единственный элемент на правом графике, лежащий на уровне 1. Как видим, в этом примере разброс точек относительно диагонали на рисунке 1 а) и относительно уровня единицы на рисунке 1 б) достаточно велик. Чем больше разброс значений оценок от диагонали на левом графике и разброс точек от уровня единицы на правом графике, тем более вероятными и многочисленными будут нарушения вертикальной справедливости налога. В рассматриваемом примере на диагонали левого графика лежит только один выделенный в строке 22 таблицы эле-

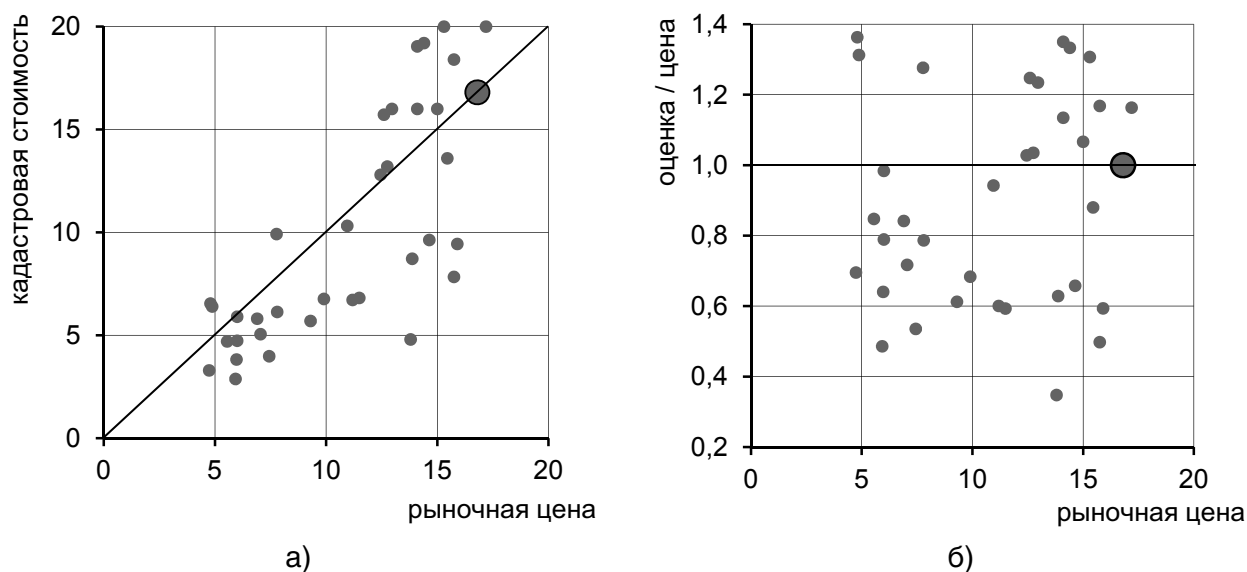


Рис. 1. Соотношение цен объектов из тестовой выборки их кадастровых стоимостей (оценок) (а) и отношений оценка / цена (б) (оценки и цены объектов исчисляются в миллионах рублей)

мент, где оценка равна цене. Он же – единственный элемент на правом графике, лежащий на уровне 1.

Для расчета *PRD* используются два значения, характеризующие положение облака точек на рисунке 1 б) относительно единичного уровня.

Первое – среднее арифметическое отношений. Это уровень горизонтальной оси симметрии облака на правом графике. В данном случае – это уровень 0,9, что меньше единицы, то есть большинство оценок ниже рыночных цен.

Второе – взвешенное среднее отношений. Если при расчете среднего арифметического все точки считались одинаковыми, то при расчете взвешенного среднего точка тем «тяжелее», чем больше ее цена, то есть, чем правее она на рисунке 1 б). Среднее значение взвешенных отношений равно 0,915. На рисунке 1 б) хорошо видно, что основная масса «тяжелых точек» расположена правее значения 10 миллионов, причем выше уровня 1, чем и объясняется превышение взвешенного среднего над простым средним в анализируемом примере. Поскольку взвешенное среднее больше простого среднего, это значит, что объекты с более высокой ценой в среднем переоценены, а менее дорогие – недооценены. Следовательно, налог, скорее, «прогрессивный», чем «регрессивный». А чем «прогрессивнее» налогообложение, тем менее вероятно нарушение вертикальной справедливости.

А теперь – главное. Как видим, коэффициент *PRD* имеет ряд недостатков – этот коэффициент:

1) никак не оценивает разброс отношений относительно уровня единицы;

2) не указывает, как конкретное значение *PRD* связано с долей пар отношений, нарушающих вертикальную справедливость.

Кроме того, поскольку и кадастровая

оценка, и цены представляют рыночную стоимость приблизительно (подробнее см. [4]), их равенство вовсе не гарантирует, что индивидуальные оценки рыночной стоимости не будут отличаться и от цен, и от кадастровых оценок, тем самым допуская вероятность нарушения вертикальной справедливости даже при *PRD* = 1.

Перечисленные недостатки становятся понятными из истории *PRD*. Этот показатель использовался в теории подоходного налога для оценки степени его прогрессивности или регрессивности. Многие оценщики и теоретики критиковали применение *PRD* в качестве меры вертикальной справедливости при калибровке результата массовой оценки недвижимости. В результате после 2010 года МАНО исключило *PRD* из своих рекомендаций и предложило другой коэффициент – *PRB* (см. [1]). Показатель *PRB* – это значение коэффициента α уравнения линейной регрессии типа $y = \alpha x + \beta$, построенной для множества объектов тестовой выборки, где y – нормированное отношение оценка / цена, x – их условная стоимость⁷, которые для i -го объекта вычисляются следующим образом:

$$y = (O_i - M_O) / M_O,$$

где O_i – отношение оценка / цена для i -го объекта, $i = 1, 2, \dots, 36$;

M_O – медиана отношений оценка / цена для всех объектов;

$$x = [\ln(0,5L_i + 0,5K_{Mi}) / \ln M_{Or}] / \ln 2^8,$$

где L_i – рыночная цена i -го объекта;

K_{Mi} – кадастровая оценка i -го объекта, деленная на медиану M_O .

Таким образом, рассчитав указанные характеристики для каждого объекта, все их можно графически отобразить точками на графике, где по горизонтальной оси отложены значения условной стоимости, а

⁷ Объяснение значений y и x – авторский русифицированный вариант англоязычных названий.

⁸ Использование логарифмов в расчете условной стоимости делает множество их значений более «сжатым», что снижает зависимость *PRB* от отдельных сильно отклоняющихся оценок и цен нетипичных объектов или нетипичных сделок.

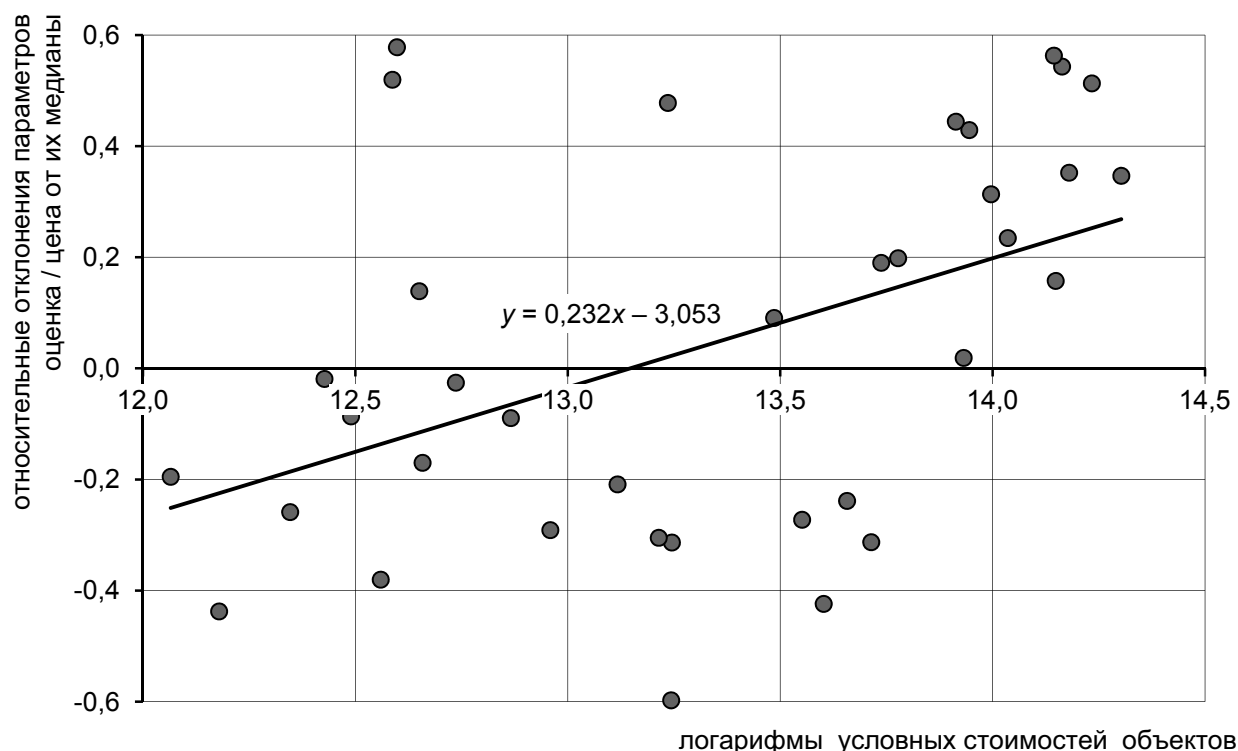


Рис. 2. Линейная регрессия, построенная на множестве из 36 точек в координатах «условная стоимость – нормированное отношение оценка / цена объектов»

по вертикальной – значения нормированных отношений оценка / цена, и построить линейную регрессию для этих точек (см. рис. 2).

Из рисунка 2 видно, что коэффициент наклона (α) линейной регрессии, равен 0,232, что и является значением показателя *PRB*.

Стандартом МАНО рекомендуется признать результат оценки кадастровой стоимости приемлемым по критерию вертикальной справедливости, если абсолютное значение *PRB* не превышает 0,05 (пяти процентов, может быть положительным или отрицательным числом). Таким образом, показатель *PRB* = 0,232 для рассматриваемого примера показывает неприемлемость использованной модели оценки по критерию вертикальной справедливости.

Чтобы проверить как «работает» *PRB*, то есть как связаны значения этого коэффициента с процентами нарушений вертикальной справедливости, автор разработал расчетную схему, позволяющую по данным таблицы 1 получать значение *PRB* и число пар объектов, для которых нарушается вер-

тикальная справедливость.

На рисунках 3 и 4 (с. 88) показаны результаты выполненных автором по методу Монте-Карло испытаний значений *PRB* при случайных вариациях значений кадастровой стоимости в определенных границах. Для каждого испытания рассчитывались значение *PRB* и число нарушений вертикальной справедливости.

Во всех испытаниях цены объектов (см. столбец 3 таблицы 1) были фиксированы. В каждой серии из десяти испытаний последовательно создавались 10 таблиц, аналогичных таблице 1, но содержащих иные значения кадастровых стоимостей (оценок) (столбец 2 таблицы 1). В первой серии испытаний кадастровые стоимости (оценки) каждого из 36 объектов были представлены значениями случайных величин, равномерно распределенных в диапазоне [цена объекта \times (1 \pm 5%)]. Во второй серии из десяти испытаний кадастровые стоимости получали случайные значения в диапазоне [цена объекта \times (1 \pm 10%)] и так далее до серии с диапазоном [цена объекта \times (1 \pm 50%)].

Таким образом, в десяти сериях по 10 испытаний в каждой моделировались результаты кадастровых оценок, дающих приближенные значения рыночной стоимости в пределах погрешности $\pm 5\%$, $\pm 10\%$, ..., $\pm 50\%$ относительно известных цен. Полученные в каждом из ста испытаний значения *PRB* и процента нарушений вертикальной справедливости графически можно представить как облако точек в соответствующих координатах (см. рис. 3). Причем определенные десятки точек будут соответствовать одному из 10 диапазонов погрешности кадастровой стоимости с указанными границами (на графике в качестве иллюстрации треугольниками выделены 10 точек, соответствующие ± 5 -процентной погрешности кадастровой стоимости, а ромбами – 10 точек, соответствующих ± 50 -процентной погрешности).

Далее для каждой серии испытаний были рассчитаны два характеризующие их показателя – среднее значение *PRB* и средний процент нарушений вертикальной справедливости. Соответствующий график демонстрирует взаимосвязь средних по сериям

испытаний значений этих показателей при достаточно высоком значении коэффициента детерминации для логарифмического тренда (см. рис. 4).

Важно отметить, что, несмотря на достаточно выраженную взаимосвязь средних по сериям испытаний (см. рис. 4), непосредственной функциональной связи между значениями *PRB* и процентами нарушений вертикальной справедливости нет, как это и демонстрирует рисунок 3.

Рекомендованное стандартами МАНО в качестве приемлемого значение *PRB* в пределах 0,05 соответствует в среднем не более чем 15 процентам нарушений вертикальной справедливости. Однако, как это видно на рисунке 3, при абсолютном значении *PRB*, меньшем 0,05, процент нарушений может превышать 25 процентов, и наоборот, при *PRB* равном 0,09 число нарушений может быть менее 7 процентов.

Это объясняется не только случайным характером отклонений результатов массовой оценки от индивидуальной, но и характером распределения значений цен в тестовой выборке. Если цены этой вы-

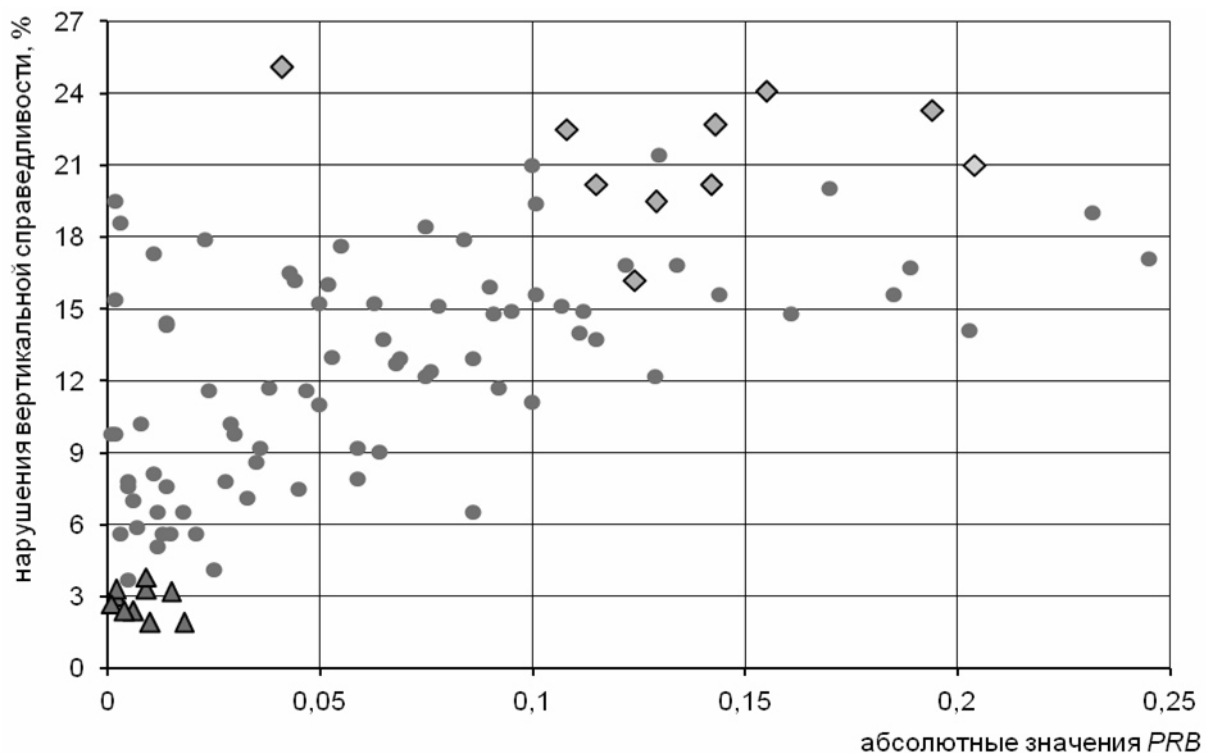


Рис. 3. Абсолютные значения *PRB* и процента нарушений вертикальной справедливости, полученные в 100 испытаниях

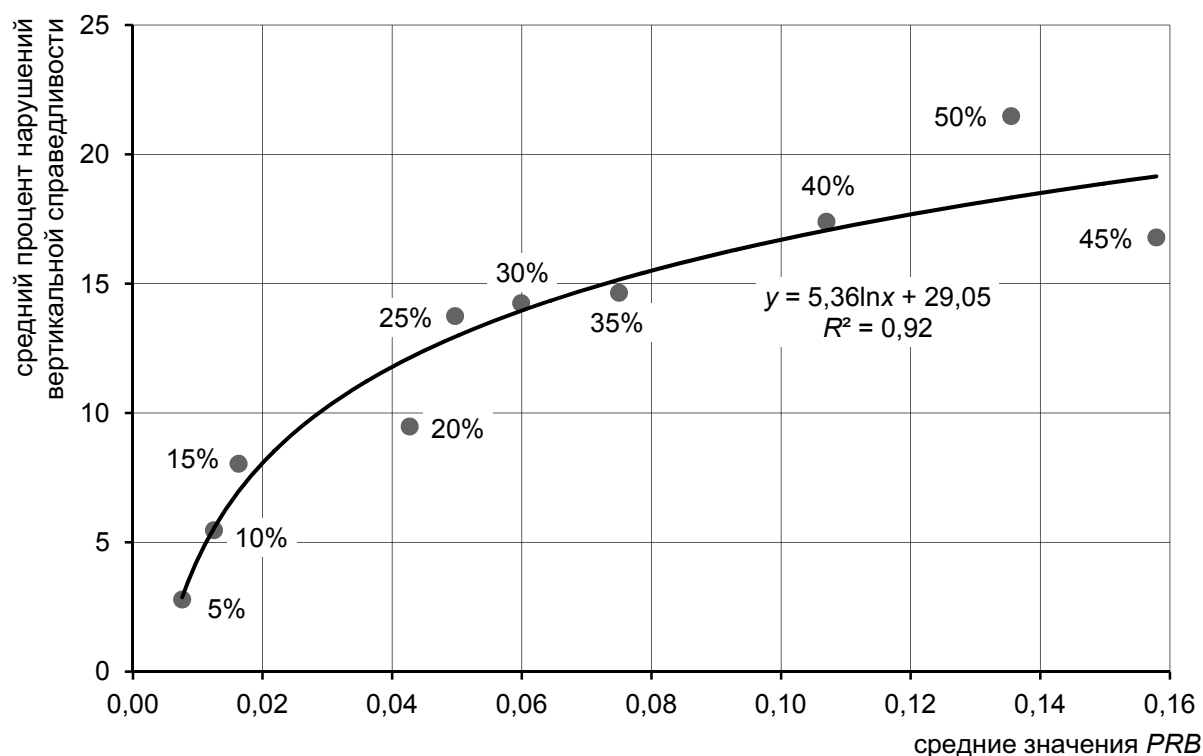


Рис. 4. Средние значения *PRB* и средние проценты нарушений вертикальной справедливости по каждому 10 испытаниям из ста (проценты у каждой точки – границы диапазона погрешности кадастровой стоимости в этой серии испытаний)

борки образуют одну-две «тесные» группы значений, то нарушения вертикальной справедливости будут наблюдаться даже при достаточно низкой погрешности результатов массовой оценки кадастровой стоимости.

Как видим, предлагаемое МАНО в качестве приемлемого абсолютное значение *PRB* в пределах 0,05 не гарантирует, что процент нарушений вертикальной справедливости результата не превысит 15 процентов даже на тестовых испытаниях.

Рекомендации МАНО по использованию *PRB* выглядят непрактичными, но объясняется это тем, что и значения тестовых цен и кадастровых оценок рассматривались авторами этого показателя как случайные величины, представляющие «истинные» значения рыночной стоимости объектов со случайными ошибками (см. [5–8]). Результаты испытаний показывают, что показатель *PRB* отвечает своему назначению лишь среднестатистически: чем меньше значение *PRB*, тем меньше вероятность,

что процент нарушений вертикальной справедливости превысит, скажем, 10 или 20 процентов.

Однако есть простой способ точно вычислить количество нарушений вертикальной справедливости результатов кадастровой оценки для тестовой выборки с *n* объектами. Для этого нужно провести сравнения цен и кадастровых оценок всех разных пар объектов, число которых $n(n - 1) / 2$. Если произведение разности кадастровых оценок на разность цен окажется меньше нуля, то в этой паре нарушена вертикальная справедливость. Таким образом, несложная процедура расчетов числа нарушений дает точное значение числа и процента нарушений. Более того, по результатам этого расчета оценщик получает полный список нарушающих пар тестовой выборки с их кадастровыми оценками и ценами, а также величины самих нарушений.

Заметим, что число нарушений *W* будет только одним из показателей качества оценки. Другими показателями будут:

- число пар W_0 , для которых незначительно нарушается справедливость (не превышая определенные пороги отношений «цена / цена», «оценка / оценка»);
- число пар W_1 с «существенным» нарушением вертикальной справедливости.

Введение принципа существенности объясняется тем, что кадастровые и рыночные стоимости – расчетные величины, определяемые с ограниченной точностью. На практике это означает, что значения цен и рыночных стоимостей, различающиеся, скажем, на 5 процентов, рассматриваются и аналитиками, и налогоплательщиками как практически одинаковые. То же в отношении значений оценок. По этой причине практикам хотелось бы иметь меру справедливости кадастровой оценки и налога не только формально количественную (скажем, 15 процентов нарушений справедливости), но и качественную (какая доля формальных нарушений относится к существенным, учитывая «размытость» значения цен и оценок объектов относительно их стоимостей). Например, в таблице 1 для строк 3 и 9 оценка меньше цены, так что налогоплательщики вряд ли будут оспаривать эти оценки, однако вертикальная справедливость в этой паре нарушена. Если такую несправедливость можно считать несущественной, то искомый коэффициент вертикального неравенства должен это учитывать.

В данных таблицы 1 можно также заметить, что кадастровые оценки и цены в строках 19–28 отличаются на 14 процентов и менее. Если с учетом допустимой неопределенности положить оценки и цены этих десяти объектов равными среднему значению пары, то результаты кадастровой оценки улучшаются, и, как следовало ожидать, – коэффициент PRB уменьшается с 0,232 до 0,187, коэффициент PRD при-

ближается к единице, увеличиваясь с 0,98 до 0,99, однако прямой подсчет показывает, что число пар примера, где нарушается вертикальная справедливость, не уменьшается, а *возрастает* с 119 до 128.

Выводы

1. Статистические испытания на материалах тестовой выборки, проведенные автором, показывают, что коэффициент PRB в среднем гораздо более чувствителен к доле нарушений вертикальной справедливости кадастровой оценки, чем PRD .

2. Коэффициент PRB характеризует качество массовой оценки лишь в среднем. Рекомендованное МАНО как приемлемое значение PRB , не превышающее 5 процентов, соответствует верхней границе 12–15 процентов нарушений вертикальной справедливости только среднестатистически. При значениях PRB , меньших чем 5 процентов, число нарушений вертикальной справедливости может превышать 25 процентов.

3. Наряду с показателем PRB , рассчитанным по результатам кадастровой оценки на тестовой выборке, рекомендуется проводить прямой расчет числа пар этой выборки, нарушающих вертикальную справедливость. Это пары, разности кадастровых оценок и разности цен которых имеют противоположные знаки, то есть одна пара имеет положительное значение, другая – отрицательное. В ходе испытаний рекомендуется вывести список пар-нарушителей в отдельный массив для дальнейшего анализа.

Но более важно, чем знать процент нарушений вертикальной справедливости в тестовой выборке, знать, как использовать эту информацию, чтобы снизить процент возможных нарушений всех результатов оценки кадастровой стоимости. Этот вопрос остается открытым⁹.

⁹ Авторы публикаций на эту тему (см., например, [6–8]) не дают рекомендаций что делать, если значение PRB выше порога, рекомендованного стандартами МАНО.

На практике наиболее существенным показателем качества кадастровой оценки является число жалоб и оспариваний ее результатов, статистика которых официально отслеживается во многих странах и часто выступает практическим измерителем качества массовой оценки. Вероятно, не все нарушения вертикальной справедливости (даже существенные) влекут оспаривание кадастровой оценки, поэтому для повышения качества кадастровой оценки столь важно выяснять причины оспариваний и проводить их анализ.

Автор выражает благодарность Николаю Петровичу Баринову за ценные замечания, сделанные при подготовке статьи.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. IAAO Standard on Ratio Studies 2013. Appendix D. Coefficient of Price-Related Bias (revised March-2013). URL: <https://www.iaao.org/media/standards>

2. Мягков В. Н. Кадастровая оценка и налогообложение недвижимости за рубежом: принципы и стандарты / Современные тенденции рынка и оценка рыночной стоимости : коллективная монография / под ред. Н. Ю. Пузыня. СПб. : Издательство СПбГЭУ, 2020. С. 6–50.

3. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 226 : в редакции от 9 сентября 2019 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Мягков В. Н. Стоимость – не цена. Виды стоимостей и цен // Вопросы оценки. 2019. № 2. С 2–22.

5. Kennedy Peter. On an Unfair Appraisal of Vertical Equity in Real Estate Assessment. Economic Inquiry; Oxford, Vol 22, 2 (Apr 1, 1984): p. 287.

6. Justin M. Carter. Methods for Determining Vertical Inequity in Mass Appraisal. Fair & Equitable. June 2016. URL: <https://www.iaao.org/media/membership/share/fe1606003.pdf>

7. Birch J., Sunderman M. A. & Radetsky E. (2017). Reducing vertical and horizontal inequity in property tax assessments // Journal of Property Tax Assessment & Administration, Vol. 14(2), 2020, pp. 71–81.

8. Quintos Carmelia. A Gini measure for vertical equity in property assessments. (Мера Джини вертикальной справедливости кадастровой оценки) // Journal of Property Tax Assessment & Administration, 17(2), 2020. URL: <https://researchexchange.iaao.org/jptaa/vol17/iss2/2>

* * *

Окончание. Начало на с. 60

3. ООО «Жилищная инициатива» осуществляло продажу квартир в этом доме по договорам купли-продажи физическим лицам, которые в настоящее время являются собственниками помещений в доме, и размер платы за услуги по механизированной уборке и вывозу снега должен быть установлен новыми собственниками.

По этим причинам ссылка суда кассационной инстанции на решение единственного собственника жилых и нежилых помещений в спорном доме – общества «Жилищная инициатива», является несостоятельной. С учетом изложенного, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ отменила постановление кассационного суда, оставив в силе решение первой инстанции и постановление апелляционного суда.

*Информация предоставлена сайтом
«Единый ресурс застройщиков»
<https://erzrf.ru>*

Соотношение правовых механизмов участия граждан в обеспечении комфортной среды по месту их проживания: правовые конструкции «придомовая территория» и «прилегающая территория»

И.С. Андреечев

заместитель руководителя администрации – директор правового департамента администрации губернатора и правительства Архангельской области (г. Архангельск)

Игорь Сергеевич Андреечев, andreechev@dvinaland.ru

Обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан является одной из задач политики формирования комфортной городской среды, которой посвящен федеральный проект «Формирование комфортной городской среды»¹. В рамках этого проекта введен механизм финансирования работ по благоустройству «дворовых территорий», понятие которых специально введено в правовое регулирование, а также внесены изменения в Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ) и Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ). Изменения вступили в силу с 28 июня 2018 года и позволяют правилами благоустройства территорий муниципальных образований (далее – правила благоустройства) возлагать на собственников помещений в многоквартирных домах (далее – МКД), организации, осуществляющие управление МКД, обязанность участвовать в благоустройстве прилегающих к МКД и занимаемых такими домами земельных участков (пункты 13 и 14 части 2 статьи 45.1 Закона № 131-ФЗ и

часть 9 статьи 55.25 ГрК РФ). Особенность этой конструкции заключается в том, что такая обязанность реализуется на территории общего пользования (пункт 12 статьи 1 ГрК РФ), в отношении которой собственники помещений в МКД не обладают вещными правами. Это отличает указанную конструкцию от возлагаемой гражданским и жилищным законодательством обязанности по содержанию МКД, земельных участков и иных объектов недвижимости по месту жительства граждан, обусловленной правовой природой общего имущества собственников помещений в МКД.

Придомовая территория

Возложение бремени содержания имущества на его собственников основывается на статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), конституционное истолкование которой дано в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 2 ноября 2006 года № 444-О. Именно собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, что предполагает наряду с необходимостью несения расходов по под-

¹ Паспорт федерального проекта «Формирование комфортной городской среды», утвержденный протоколом заседания проектного комитета по национальному проекту «Жилье и городская среда» от 21 декабря 2018 года № 3.

держанию имущества в надлежащем состоянии (капитальный и текущий ремонты, страхование, регистрация, охрана и т. д.) и выполнения других требований, исходящих от уполномоченных законом органов государства и местного самоуправления (по техническому, санитарному осмотру и т. п.), и обязанность платить установленные законом налоги и сборы.

Частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и пунктом 2 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила № 491), определен состав такого общего имущества. В него в том числе включаются:

1) земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами озеленения и благоустройства. Если такой участок образован до введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, то он переходит бесплатно в общую собственность собственников; со дня проведения государственного кадастрового учета такого земельного участка он также переходит бесплатно в общую собственность собственников (пункт 1 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»);

2) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД (пункт 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ, подпункты «е» и «ж» пункта 2 Правил № 491).

В целях обозначения рассматриваемой обязанности собственников помещений в МКД в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 (далее – Перечень, Постановление № 290), используется понятие «придомовая территория», несмотря на его отсутствие в ЖК РФ. В указанный Перечень включены работы по содержанию придомовой территории в холодный и теплый периоды года, а также вывоз жидких бытовых отходов и бытовых сточных вод из дворовых туалетов и септиков, находящихся на придомовой территории (пункты 24 и 26 Перечня).

Таким образом, под придомовой территорией предлагаю рассматривать земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации МКД, являющимися общим имуществом собственников помещений в МКД, надлежащее содержание которого обеспечивается собственниками помещений в МКД.

Дворовая территория

Понятие «дворовая территория» применяется в рамках реализации федерального проекта «Формирование комфортной городской среды», которым предусматривается финансирование работ по благоустройству таких территорий. Дворовая территория – совокупность территорий, прилегающих к МКД, с расположенными на них объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации таких домов, и элементами благоустройства этих территорий, в том числе парковками (парковочными местами), тротуарами и автомобильными дорогами, включая автомобильные дороги, образующие проезды к территориям, прилегающим к МКД².

² Пункт 3 Правил предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на поддержку государственных программ субъектов Российской Федерации

Условием финансирования работ по благоустройству дворовых территорий является осуществление государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены МКД, с прилегающей дворовой территорией при наличии решения собственников помещений в МКД, дворовая территория которого благоустраивается, о принятии созданного в результате благоустройства имущества в состав общего имущества МКД. Земельный участок и имущество, созданное в результате благоустройства дворовой территории, передаются в состав общего имущества МКД³.

Прилегающая территория

Внесение изменений в ГрК РФ и Закон № 131-ФЗ стало реакцией на практику признания недействующими норм правил благоустройства в части возложения на собственников и иных владельцев земельных участков, объектов недвижимости обязанности по участию в благоустройстве прилегающей территории. Суды указывали, что такая обязанность может быть возложена либо на основании федерального закона, либо на основании договора, в то время как ранее федеральные законы такой обязанности не предусматривали⁴. В настоящее время правовую основу рассматриваемой конструкции составляют нормы ГрК РФ (подпункты 36 и 37 статьи 1, часть 9 статьи 55.26) и Закона № 131-ФЗ (подпункты 13 и 14 части 2 статьи 45.1), законов субъектов Российской Федерации, устанавливающих

порядок определения органами местного самоуправления границ прилегающих территорий, а также правил благоустройства, устанавливающих такие границы, случаи и порядок участия собственников в содержании прилегающей территории.

Применение законодательной конструкции «прилегающие территории» оказалось наиболее сложным в отношении МКД, о чем свидетельствует практика предъявления управляющими организациями административных исков о признании недействующими норм правил благоустройства, возлагающих на собственников помещений в МКД обязанность по содержанию прилегающих территорий. Так, например, управляющая организация оспорила нормы правил благоустройства Ставрополя, которые дословно воспроизводили положения Закона № 131-ФЗ и ГрК РФ, указывая, что в отсутствие договора с муниципальным образованием на нее незаконно возложена обязанность по содержанию муниципального имущества в виде прилегающих территорий. В удовлетворении этих требований судом отказано, так как правила благоустройства воспроизводили нормы федеральных законов, конкретизируя форму участия – уборка прилегающей территории. Верховный Суд Российской Федерации указал, что из содержания норм федеральных законов со всей очевидностью вытекает такая обязанность собственников и иных законных владельцев помещений в МКД⁵. Аналогичный вывод сделан судами по искам управляющих организаций при оценке норм правил благоустройства Вологды⁶,

и муниципальных программ формирования современной городской среды, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года № 1710.

³ Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 октября 2019 года № 37248-ЮТ/06 «О благоустройстве дворовых территорий в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды».

⁴ См. определения Верховного Суда Российской Федерации от 12 марта 2015 года по делу № 310-КГ14-4599, А09-10816/2013, от 2 марта 2016 года № 50-АПГ16-1, от 27 апреля 2016 года № 74-АПГ16-2 и № 57-АПГ16-1, от 1 июня 2016 года № 11-АПГ16-8, от 3 августа 2016 года № 43-АПГ16-10, от 17 августа 2016 года № 50-КГ16-11, от 28 сентября 2016 года № 1-АПГ16-5, от 16 ноября 2016 года № 51-АПГ16-17, от 21 декабря 2016 года № 82-АПГ16-4, от 20 февраля 2017 года № 14-АПГ16-23, от 7 июня 2017 года № 11-АПГ17-10, от 3 августа 2017 года № 50-КГ17-15, от 20 декабря 2017 года № 56-АПГ17-21.

⁵ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 18 сентября 2019 года № 19-АПА19-12.

⁶ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 5 июля 2019 года № 2-АПА19-5.

Самары⁷ и Губкинского городского округа Белгородской области⁸. К примеру, оспариваемые нормы правил благоустройства Вологды предусматривали в том числе, что внешняя часть границ прилегающей территории для МКД определяется в пределах 15 метров по периметру от границ земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, но не более 15 метров от границ дома. В приведенных делах управляющие организации ссылались на подпункт «в» пункта 15 Правил № 491, в силу которого в состав услуг и работ по содержанию общего имущества не входят уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества.

Верховным Судом Российской Федерации указанному нормативному положению дана оценка по иску собственника жилого помещения в МКД. Так, установлено, что указанная норма Правил № 491 соответствует положениям гражданского и жилищного законодательства, в силу которых земельные участки, на которых расположены МКД, элементы озеленения и благоустройства относятся к общему имуществу собственников помещений в МКД, бремя содержания которого несут собственники в соответствии со статьей 210 ГК РФ и статьей 39 ЖК РФ; оспоренная норма вопросы благоустройства прилегающей территории, относящиеся к компетенции представительных органов муниципальных образований, не регулирует и не исключает обязанности лиц, ответственных за эксплуатацию здания, сооружения, принимать участие в содержании прилегающей территории согласно нормам Закона № 131-ФЗ и ГрК РФ⁹. Таким образом, Верховный Суд

Российской Федерации подтвердил разграничение указанных двух механизмов.

Несмотря на это, по моему мнению, судебное решение не сняло вопрос, как собственникам помещений в МКД и, соответственно, управляющим организациям исполнять рассматриваемую обязанность. Так, пункт 13 части 2 статьи 45.1 Закона № 131-ФЗ возлагает рассматриваемую обязанность на собственников и (или) иных законных владельцев помещений, в то время как часть 9 статьи 55.25 ГрК РФ – на лицо, ответственное за эксплуатацию здания, строения, сооружения. Круг указанных лиц определен в части 1 статьи 55.25 ГрК РФ. Участие собственников в содержании прилегающих территорий влечет дополнительные расходы, которые они несут, поэтому также необходимо решение собственников относительно механизма реализации этой обязанности. Если определение форм и порядка такого участия собственников в содержании прилегающей территории является правом муниципального образования, то в случае их принятия в правила благоустройства они становятся обязанностью для собственников. В этом случае первичным будут правила благоустройства, а не волеизъявление собственников. Отсутствие таких решений не освободит, например, управляющие организации от гражданско-правовой и административной ответственности, что подтверждается примерами судебной практики. На мой взгляд, порядок осуществления такого участия должен определяться в зависимости от выбранного и реализованного способа управления МКД. Применительно к МКД порядок принятия решений об исполнении такой обязанности должен быть таким же, как и при решении вопросов содержания общего имущества (собственники помещений заключают договор управления МКД с управляющей организацией либо договор о содержании

⁷ Определение Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции от 12 октября 2021 года № 66а-2897/2021.

⁸ Решение Белгородского областного суда от 28 октября 2019 года № 3а-100/2019.

⁹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 28 ноября 2019 года № АПЛ19-427.

имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы, при непосредственном управлении МКД, а также с товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом при управлении МКД и т. д.). Исходя из требований правил благоустройства к формам участия собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения в отношении прилегающих территорий, а также размер их финансирования.

Наличие указанной неопределенности обуславливает законодательные предложения по исключению такой обязанности из пункта 13 части 2 статьи 45.1 Закона № 131-ФЗ и части 9 статьи 55.25 ГрК РФ (с приданием обратной силы к отношениям, возникшим с 28 июня 2018 года), о чем свидетельствует проект федерального закона № 1132098-7. В пояснительной записке к этому законопроекту указывается, что он направлен на устранение противоречий и защиту граждан от несения необоснованных финансовых обязательств¹⁰.

Правительство Российской Федерации, не поддержав указанный законопроект, исходило из того, что однородные по своей юридической природе отношения должны регулироваться одинаковым образом; установление дифференцированной финансовой нагрузки в отношении участия граждан, являющихся собственниками различных видов жилых помещений, в содержании прилегающих территорий представляется необоснованным. Приведенная позиция Правительства Российской Федерации свидетельствует о том, что участие в благоустройстве прилегающей территории является дополнительным бременем, возлагаемым законодателем с целью благоустройства территории муниципального

образования и повышения комфортности среды обитания.

Случаи, когда исключается обязанность собственников помещений в МКД участвовать в содержании прилегающей территории

Закон № 131-ФЗ (пункт 13 части 2 статьи 45.1) и ГрК РФ (часть 9 статьи 55.25) предусматривают два таких исключения:

1) земельные участки под МКД не образованы;

2) земельные участки под МКД образованы по границам таких домов.

В судебной практике указанные исключения учитываются. Например, по одному из дел арбитражным судом удовлетворено требование товарищества собственников жилья к управляющей организации о взыскании неосновательного обогащения, так как начисление платы за уборку и очистку земельного участка, не входящего в состав общего имущества МКД (прилегающей территории), не основано на нормах жилищного законодательства¹¹.

Системное применение Закона № 131-ФЗ, ГрК РФ, ЖК РФ, Правил № 491 и Постановления № 290 означает, что собственники помещений в МКД несут ответственность за содержание земельных участков, на которых расположены МКД и которые входят в состав общего имущества, а также прилегающих территорий, если земельные участки под МКД образованы или образованы не по границам таких домов. Таким образом, собственники МКД находятся в неравном положении. Эта идея отчетливо выражена в позиции Совета депутатов городского округа Домодедово Московской области при разрешении дела об оспаривании правил благоустройства округа, а также заложена в проекте федерального закона, который внесен в Государственную Думу Законодательным Собранием Оренбургской обла-

¹⁰ Проект федерального закона № 1132098-7. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1132098-7>

¹¹ См. постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10 марта 2021 года № Ф07-16688/2020 по делу № А56-107476/2019.

сти в марте 2020 года¹². Она заключалась в том, что рассматриваемые нормы ставят собственников, которые надлежащим образом оформили земельный участок под МКД большей площади, чем занимает дом, и этот земельный участок необходим для использования (эксплуатации) дома, в неравное положение с собственниками, которые не оформили земельный участок или оформили его по границам МКД, поскольку последние освобождаются от бремени содержания территории, которой фактически пользуются. К тому же эти нормы стимулируют последних вообще не оформлять земельный участок или оформлять его исключительно по границам МКД.

По моему мнению, отсутствие сформированного земельного участка не препятствует определению пределов прилегающей территории от периметра МКД. Этот довод приводится и в судебных решениях. В частности, в арбитражном деле № А56-107476/2019, рассмотренном Арбитражным судом Северо-Западного округа, суд исходил из того, что поскольку в отношении земельного участка, на котором расположен спорный МКД, проведен государственный кадастровый учет, то согласно нормам ЖК РФ, регулирующим спорные правоотношения сторон, земельный участок является сформированным; однако, учитывая, что земельный участок под спорным МКД образован по границе дома, положения Закона № 131-ФЗ и ГрК РФ не подлежат применению к собственникам помещений спорного МКД.

Уместно привести и правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации, изложенную в постановлении от 28 мая 2010 года № 12-П: собственники помещений в МКД, земельный участок под которым не сформирован и в отношении которого не проведен государственный кадастровый учет, фактически осуществляют владение и пользование несформированным земельным участком наравне с соб-

ственниками помещений в МКД, земельный участок под которым сформирован; их обращение с заявлением о формировании земельного участка имеет целью исключительно юридическое оформление уже существующих отношений.

Примечательно, что обоснование формирования законодательной конструкции в таком ее содержании не приводилось в пояснительной записке к проекту федерального закона № 155717-7¹³, которым вводились рассматриваемые нормы в Закон № 131-ФЗ и ГрК РФ. Думается, что применение конструкции «прилегающая территория» могло бы преследовать иную цель – стимулировать образование земельных участков под МКД и иными объектами благоустройства с оформлением права общей собственности собственников помещений в МКД. В этой ситуации, наоборот, конструкция должна была бы применяться, если земельные участки под МКД не образованы или образованы по границам таких домов.

Проблемы незаконного расширения применения законодательной конструкции «прилегающая территория» по отношению к собственникам помещений в МКД

На практике приведенные исключения реализации обязанности собственников помещений в МКД участвовать в содержании прилегающих территорий породило стремление органов местного самоуправления расширить обязанность на всех собственников помещений и в том случае, когда земельные участки под МКД не образованы или образованы по границам таких домов. Это, в свою очередь, породило судебную практику, в которой признаны недействующими правила благоустройства значительного числа муниципальных образований (например городов Киров, Липецк, Ставрополь, Ульяновск, Сегежа Ре-

¹² Проект федерального закона № 921901-7. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/921901-7>

¹³ Проект федерального закона № 155717-7. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/155717-7>

спублики Карелия, Боготол Красноярского края, Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области, Первоуральск Свердловской области, Копейского городского округа Челябинской области)¹⁴. Административными истцами в таких делах, как правило, выступают управляющие компании, позиция которых заключается в том, что оспариваемое регулирование неправомерно возлагает на них не предусмотренные федеральным и региональным законодательством обязанности выполнения работ по содержанию прилегающих территорий, не входящих в общее имущество собственников, что влечет за собой необоснованное увеличение расходов по содержанию придомовой территории. Суды называли такое регулирование не только нарушающим права собственников помещений в МКД, но и установленным с превышением компетенции органа местного самоуправления в сфере благоустройства, которому предоставлено право только предусмотреть порядок и формы участия в содержании прилегающих территорий. В отдельных нормах правил благоустройства, признанных судом недействующими, использовались различные правовые приемы и конструкции:

1) прямое возложение обязанности по участию в благоустройстве прилегающей территории на собственников, если земельные участки под МКД не образованы или образованы по границам МКД (установление расстояний для МКД независимо от указанных исключений). Например, признанные недействующими нормы правил благоустройства города Сегежа Республики Карелии возлагали обязанность ежедневно проводить уборку территории на

расстоянии 15 метров от здания, принадлежащего, арендованного или используемого субъектом благоустройства, в случае если невозможно определить границы земельного участка, либо земельные участки под МКД не образованы или образованы по границам таких домов¹⁵.

Такой же подход применялся в признанных недействующими нормах правил благоустройства города Боготол Красноярского края, которые возлагали обязанность по содержанию прилегающей территории на управляющую компанию вне зависимости от того, сформирован либо не сформирован земельный участок под МКД. Оспоренные нормы при отсутствии государственного кадастрового учета в отношении земельного участка, на котором расположены жилые дома, сооружения, объекты благоустройства, под прилегающей территорией понимали фактическое землепользование с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка, но не более 15 метров от границ жилого дома, здания, сооружения. Правила благоустройства определяли границы придомовой территории, прилегающей к МКД, земельные участки которых не сформированы, либо сформированы по отступке здания, протяженностью 25 метров. На собственников помещений в МКД возлагалась обязанность осуществлять содержание, уборку, очистку и озеленение таких территорий¹⁶;

2) отсутствие исключений при определении границ прилегающих территорий с распространением норм на собственников всех МКД. Это, например, правила благоустройства территории Копейского городского

¹⁴ См. определения Верховного Суда Российской Федерации от 20 марта 2019 года № 19-АПА19-1 и от 11 сентября 2019 года № 75-АПА19-22, определения Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции от 28 июля 2020 года № 66а-732/2020 и от 12 января 2022 года № 66а-68/2022, решения Красноярского краевого суда от 8 декабря 2020 года № 3а-827/2020, Копейского городского суда Челябинской области от 10 декабря 2020 года № 2а-3473/2020, Липецкого областного суда от 2 апреля 2021 года № а-28/2021, Свердловского областного суда от 15 января 2021 года № 3а-46/2021, Волховского городского суда Ленинградской области от 28 января 2020 года № 2а-240/2020.

¹⁵ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 11 сентября 2019 года № 75-АПА19-22.

¹⁶ Решение Красноярского краевого суда от 8 декабря 2020 года № 3а-827/2020.

округа Челябинской области, оспоренные нормы которых вводили понятия «прилегающая территория» (границы для МКД составляют 25 метров от границ отведенного земельного участка или от ограждения по периметру) и «придомовая территория»; юридические и физические лица, в том числе собственники индивидуальных жилых домов, индивидуальные предприниматели, должны обеспечивать содержание отведенной и прилегающей территории, объектов благоустройства¹⁷;

3) расширение границ придомовых территорий МКД, земельные участки под которыми не образованы или образованы по границам домов. Основанием признания недействующими норм правил благоустройства Липецка послужило то, что у муниципального образования отсутствуют полномочия по регулированию вопроса о возложении ответственности за содержание придомовой территории на собственников помещений в МКД либо иных лиц, определенных собственниками в соответствии с заключенными договорами; оспоренными же нормами подробно определены требования к работам по их содержанию и уборке таких территорий¹⁸;

4) создание новых категорий территорий («дворовая территория», «внутридворовая территория», «отведенная территория» и иные понятия, кроме «прилегающая территория», не предусмотренные федеральным законодательством). Например, в нормах правил благоустройства Ставрополя, признанных недействующими, вводилось понятие «дворовая (внутриквартальная) территория», то есть территория, ограниченная по периметру МКД (границами земельных участков, на которых они расположены), используемая собственниками помещений в МКД, на которой в интересах указанных

лиц размещаются детские и спортивные площадки, места отдыха, сушки белья, парковки автомобилей, контейнерные площадки, въезды, сквозные проезды, внутриквартальные проезды (улицы-дублеры), тротуары, газоны, иные зеленые насаждения. Из системного толкования оспариваемых норм следовало, что на собственников помещений в МКД возлагалась обязанность по уборке, мойке и поливке дворовых (внутриквартальных) территорий, находящихся за границами земельного участка, на котором расположен МКД, и относящегося к общему имуществу собственников помещений в МКД. Суд указал, что в отсутствие определенных и установленных границ прилегающих территорий, находящихся за границами земельного участка, на котором расположен МКД, на собственников помещений в МКД не могла быть возложена обязанность по уборке, мойке и поливке¹⁹.

В судебной практике имеется пример признания не противоречащим федеральному законодательству указанного подхода. Так, Первый апелляционный суд общей юрисдикции отменил решение суда первой инстанции о признании недействующими норм правил благоустройства Домодедова Московской области, предусматривающих, что обязанность по содержанию дворовой территории МКД, земельные участки под которыми не образованы либо образованы по границам таких домов, возлагается на эксплуатирующие организации; границы таких территорий определяются постановлением местной администрации²⁰. Позиция суда основана на разграничении понятий «дворовая территория» и «прилегающая территория», приведенных в законе Московской области. Дворовая территория – сформированная территория, прилегающая к одному или нескольким МКД и находящаяся

¹⁷ Решение Копейского городского суда Челябинской области от 10 декабря 2020 года № 2а-3473/2020.

¹⁸ Решение Липецкого областного суда от 2 апреля 2021 года № а-28/2021.

¹⁹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 20 марта 2019 года № 19-АПА19-1.

²⁰ Определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 10 сентября 2020 года № 66а-4069/2020, оставленное без изменения определением Первого кассационного суда общей юрисдикции от 17 мая 2021 года № 88а-11022/2021.

в общем пользовании проживающих в нем лиц, или территория, прилегающая к общественным зданиям и обеспечивающая их функционирование. На дворовой территории МКД размещаются детские площадки, места для отдыха, сушки белья, парковки автомобилей, зеленые насаждения и иные объекты общественного пользования. Прилегающая территория – территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом Московской области.

Такой подход встречается и в делах о применении административной ответственности. Например, в одном из дел были применены аналогичные нормы правил благоустройства Калуги (юридическое лицо, осуществляющее управление МКД, признано допустившим ненадлежащее содержание территории, прилегающей к объекту благоустройства, – не приняло меры по уборке от снега и не провело обработку противогололедными материалами дворовых территорий в границах до 15 метров и входных групп МКД, земельные участки под которыми не сформированы и не поставлены на государственный кадастровый учет²¹).

С приведенной судебной практикой по Московской и Калужской областям нельзя согласиться. На мой взгляд, основанным на нормах федеральных законов является решение Свердловского областного суда, которым признаны недействующими правила благоустройства городского округа Первоуральск. Суд указал, что муниципальное образование самостоятельно ввело иные понятия территорий, кроме «прилегающая территория», не предусмотренные федеральным законодательством, а также в

отсутствие предоставленной законом компетенции определило границы прилегающих территорий и лиц, ответственных за содержание таких территорий. Введенное оспариваемыми правилами благоустройства регулирование произвольно возложило на управляющую компанию обязанность по содержанию территорий, не относящихся к общему имуществу МКД, в том числе к придомовым территориям, а также не являющимися прилегающими территориями. Суд указал, что понятие «прилегающая территория» не должно толковаться каким-либо иным образом и применяться в каком-либо ином, не предусмотренном ГрК РФ и Законом № 131-ФЗ смысле²².

Несмотря на указанную судебную практику, правила благоустройства отдельных муниципальных образований по-прежнему содержат правовые нормы, аналогичные признанным недействующими, что актуализирует задачу их приведения в соответствие с федеральными законами. Например, правила благоустройства Омска предусматривают, что в случае если земельный участок, на котором расположен МКД, не образован или образован по границам такого дома, обязанность по содержанию и уборке прилегающей к такому МКД территории, в том числе расположенных на такой территории элементов озеленения, пешеходных дорожек, тротуаров, въездов (выездов) во дворы, детских, спортивных и иных площадок, малых архитектурных форм, иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объектов, возлагается на лиц, осуществляющих деятельность по содержанию общего имущества в МКД, в следующих пределах:

- 1) пятиметровая территория, прилегающая по периметру к МКД, имеющему от 1 до 4 этажей включительно;
- 2) десятиметровая территория, прилегающая по периметру к МКД, имеющему 5 и более этажей.

²¹ Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 20 июля 2020 года № 20АП-3273/2020 по делу № А23-1561/2020.

²² Решение Свердловского областного суда от 15 января 2021 года № За-46/2021.

Правила благоустройства Ленинского муниципального района Московской области предусматривают в том числе следующие пределы ответственности управляющих компаний, ТСЖ, балансодержателей жилищного фонда или организаций, уполномоченных обслуживать жилищный фонд: земельный участок, на котором расположен МКД с элементами благоустройства, сведения о границах которого не внесены в государственный кадастр недвижимости, – территория, прилегающая по периметру к МКД на расстоянии 25 метров («убираемая территория»).

Определение границ прилегающих территорий и формы участия собственников помещений в МКД в их содержании

Подходы к определению границ прилегающих территорий в правилах благоустройства различных муниципалитетов в соответствии с законами субъектов Российской Федерации дифференцированы по способам (методам) их определения, указанию конкретных пределов. Например, встречаются следующие подходы к определению границ прилегающей территории для МКД в законах субъектов Российской Федерации:

- на расстоянии не более 6 метров от границы образованного земельного участка (Республика Мордовия, Кировская область);
- не менее 2 метров от границ земельных участков (Приморский край, Республика Саха (Якутия));
- не более 3 метров от границ земельных участков либо в пределах не более 15 метров от периметра зданий (Архангельская область);
- не менее 15 метров от отмостки здания или не менее 20 метров от наружных стен (Еврейская автономная область).

Одновременно с этим есть субъекты Российской Федерации, в которых прилега-

ющая территория определяется в границах придомовой территории, то есть в границах земельного участка, входящего в соответствии с жилищным законодательством в состав общего имущества в МКД (Хабаровский край, Брянская, Саратовская, Тверская и Тульская области). Этот подход означает, что фактически прилегающая территория для МКД не устанавливается.

В правилах благоустройства также отмечается очень широкая дифференциация пределов прилегающих территорий. Например, в правилах благоустройства Адыгейска прилегающая к МКД территория предусмотрена в пределах 10 метров по периметру границ, определенных проектами межевания территорий (документами по планировке территорий), а при отсутствии указанных данных – в пределах 25 метров от отмостки здания. Приведенные примеры дифференциации свидетельствуют о нарушении равного положения собственников помещений в МКД.

В законах субъектов Российской Федерации и правилах благоустройства определяются правила фиксации (закрепления) на местности границ прилегающих территорий. Например, это достигается посредством подготовки и утверждения местными администрациями карт-схем границ прилегающих территорий и доведения информации о закрепленных границах прилегающих территорий до сведения собственников. Практика показывает важность таких норм.

Не менее значимо закрепление принципов определения границ прилегающих территорий, так как территории могут совпадать. Так, в отношении каждого здания, строения, сооружения, земельного участка могут быть определены границы только одной территории; не допускается установление общей прилегающей территории для двух и более зданий, строений, сооружений, земельных участков; не допускается наложение прилегающих территорий. Например, в одном из дел судом отказано в удовлетворении требования о признании недействительным постановления об ут-

верждении карты-схемы границ прилегающих территорий нежилого здания; заявитель – собственник здания ссылаясь на то, что в границы прилегающей территории, ответственным за содержание которой он является, включена прилегающая территория МКД; участок под МКД не образован, у дома отсутствует собственная прилегающая территория²³.

В Законе № 131-ФЗ и ГрК РФ используется конструкция «участие в содержании прилегающих территорий», тем самым подразумевается, что основной объем работ по их содержанию осуществляется собственниками земельных участков – органами местного самоуправления. Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, то земля под МКД находится в собственности соответствующего публично-правового образования²⁴.

Формы участия собственников в содержании прилегающих территорий определяются правилами благоустройства. Они также дифференцируются по различным муниципальным образованиям. К таким формам, например, относятся следующие работы:

- очистка территории от мусора и иных отходов производства и потребления, опавшей листвы, сухой травянистой растительности, сорной растительности, коры деревьев, порубочных остатков деревьев и кустарников;
- очистка территории от снега и наледи на всю ширину тротуара для обеспечения свободного и безопасного прохода граждан;
- побратка территории противогололедными реагентами;
- покос травы, иной сорной, травянистой

растительности, обрезка поросли;

- выявление массовых вредителей и возбудителей заболеваний зеленых насаждений и борьба с ними;
- установка, ремонт, окраска урн, а также очистка урн по мере их заполнения и т. д.

Чрезвычайно широкая дифференциация границ (пределов) прилегающих территорий и форм участия в благоустройстве в региональном и муниципальном нормотворчестве свидетельствует о необходимости унификации на федеральном уровне единых требований, касающихся участия собственников в содержании прилегающих территории. Для федерального законодательства эта идея не является новой. Так, еще в 2013 году в проекте федерального закона № 268283-6²⁵ предлагалось закрепить за уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти полномочия по установлению порядка определения границ прилегающих территорий. Принятым в первом чтении проектом федерального закона № 155717-7 предусматривалось, что правила определения границ прилегающих территорий устанавливаются Правительством Российской Федерации. В пояснительной записке к этой редакции законопроекта указывалось, что это необходимо в целях обеспечения единообразия правил благоустройства. При рассмотрении указанных законопроектов во втором чтении названные положения были исключены. Аналогичной позиции придерживается и Комитет Государственной Думы по федеративному устройству и вопросам местного самоуправления, в разъяснениях которого указано, что целесообразно ставить вопрос об установлении непосредственно

²³ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 5 марта 2021 года № Ф07-15241/2020 по делу № А05-13800/2019.

²⁴ Пункт 67 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».

²⁵ URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/268283-6>

в положениях Закона № 131-ФЗ и иных федеральных законах (подзаконных актах) конкретных случаев и условий участия собственников и (или) иных законных владельцев зданий, строений, сооружений, земельных участков в содержании прилегающих территорий ²⁶.

Меры ответственности

Несение бремени содержания имущества включает и несение ответственности за неисполнение такой обязанности (гражданско-правовой и административной). Например, Законом Самарской области от 1 ноября 2007 года № 115-ГД «Об административных правонарушениях на территории Самарской области» предусмотрена административная ответственность за нарушение правил содержания прилегающих территорий. Такое нарушение влечет наложение административного штрафа:

- на граждан – в размере от одной до трех тысяч рублей;
- на должностных лиц – от 10 до 30 тысяч рублей;
- на юридических лиц – от 30 до 50 тысяч рублей.

Примерами привлечения к административной ответственности являются:

- в течение шести часов после снегопада территория проезда не очищена от снега ²⁷;
- нарушение режима выкашивания сорной (пырей, клевер и т. п.) и карантинной (амброзия) растительности ²⁸;

- имеются значительные зоны с элементами озеленения, при этом кошение травы не проведено ²⁹;
- непринятие обществом, осуществляющим управление МКД, мер по уборке прилегающей к дому территории от бытового мусора, по покосу травы ³⁰.

Одновременно с этим имеются многочисленные нарушения при решении вопросов привлечения к административной ответственности. Например, по административным делам были установлены следующие нарушения:

- прилегающая территория не очищена от наледи ³¹;
- отсутствие урн у каждого подъезда дома ³².

Однако в этих делах суд установил, что земельный участок под МКД не сформирован, не поставлен на кадастровый учет, его план-схема отсутствует, договор между товариществом собственников жилья и местной администрацией не заключен. Это послужило основанием для отмены постановлений о привлечении к ответственности и направления дел на новое рассмотрение.

Аналогичные ошибки допускаются и по иным категориям дел. Например, направлено на новое рассмотрение дело о взыскании долга по оплате коммунальных услуг, поскольку не оценен довод организации о том, что земельный участок, на котором расположен МКД, сформирован по границам его фундамента; не может быть начислена плата за уборку и очистку земельного участка, не входящего в состав общего имущества МКД ³³.

²⁶ URL: <http://komitet4.km.duma.gov.ru/folder/16665809/item/17945415/>

²⁷ См. постановления Арбитражного суда Центрального округа от 12 марта 2020 года № Ф10-592/2020; Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 4 декабря 2019 года № 20АП-7608/2019 по делу № А23-5901/2019, № 20АП-5671/19 и от 24 июля 2019 года № 20АП-3882/2019 по делу № А23-1343/2019.

²⁸ Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 7 октября 2020 года № 15АП-14602/2020.

²⁹ Решение Южно-Сахалинского городского суда Сахалинской области от 2 октября 2019 года № 12-1711/2019.

³⁰ Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 2 августа 2021 года № 20АП-4494/2021 по делу № А23-8757/2020.

³¹ Постановление Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 12 октября 2020 года № 16-6034/2020.

³² Постановление Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 28 августа 2020 года № 16-5025/2020.

³³ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 13 апреля 2021 года № Ф07-3110/2021 по делу № А56-54032/2020.

Заключение

Проведенный анализ нормативных правовых актов и судебных решений позволяет сделать вывод о том, что обязанность собственников объектов недвижимости по участию в содержании и благоустройстве прилегающей территории является дополнительным бременем, возлагаемым законодателем на таких лиц с целью благоустройства территории муниципального образования и повышения комфортности среды обитания. Учитывая это, такая обязанность в равной мере распространена на всех собственников помещений в МКД. Несмотря на это, законодательное регулирование такой конструкции осуществлено без учета уже действующей обязанности собственников помещений в МКД содержать придомовую территорию, что обуславливает необходимость совершенствования законодательства и практики его применения:

1) требуется корректировка ГрК РФ и Закона № 131-ФЗ в части обеспечения равного положения собственников МКД. Собственники, которые не оформили земельный участок или оформили его по границам самого дома, должны принимать участие в содержании прилегающей к МКД территории. До внесения изменений в ГрК РФ и Закон № 131-ФЗ необходимо пересмотреть нормы правил благоустройства в целях их приведения в соответствие с федеральными законами и исключения обязанностей собственников, если земельные участки под МКД не образованы или образованы по границам таких домов. Думается, что оптимальным было бы региональное правовое регулирование, когда прилегающая территория определяется в границах придомовой территории, то есть в границах земельного участка, входящего в соответствии с жилищным законодательством в состав общего имущества в МКД;

2) на механизм участия собственников помещений в МКД в содержании прилега-

ющей территории необходимо распространить нормы жилищного законодательства, что позволит определить порядок осуществления такого участия в зависимости от выбранного и реализованного способа управления МКД;

3) необходима унификация на федеральном уровне единых требований, касающихся участия собственников в содержании прилегающих территорий в форме их регулирования постановлением Правительства Российской Федерации.

Приведенные примеры свидетельствуют о том, что границы (пределы) прилегающих территорий и формы участия крайне дифференцированы в правилах благоустройства различных муниципальных образований.

Внесение в законодательство предложенных изменений будет способствовать решению задачи обеспечения и повышения комфортности условий проживания граждан.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ*

1. Паспорт федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» : утвержден протоколом заседания проектного комитета по национальному проекту «Жилье и городская среда» от 21 декабря 2018 года № 3. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации : Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 40, ст. 3822.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1 (часть 1), ст. 16.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации

* Также автором статьи в соответствующих постраничных сносках приведены решения судов общей юрисдикции и арбитражных судов.

Федерации, 1994, № 32, ст. 3301.

5. По жалобе Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации на нарушение конституционных прав гражданки Астаховой Ирины Александровны положением подпункта 1 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда Российской Федерации от 2 ноября 2006 года № 444-О // Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 2, ст. 407.

6. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1 (часть 1), ст. 14.

7. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность : постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 // Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 34, ст. 3680.

8. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1 (часть 1), ст. 15.

9. О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения : постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&№d=102164374&rdk=0>

10. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» : постановление

Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года № 1710 // Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, № 3, ст. 546.

11. О благоустройстве дворовых территорий в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» : письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 октября 2019 года № 37248-ЮТ/06. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

12. Проект федерального закона № 1132098-7. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1132098-7>

13. Проект федерального закона № 921901-7. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/921901-7>

14. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 года № 12-П // Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 24, ст. 3069.

15. Проект федерального закона № 155717-7. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/155717-7>

16. 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 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2010. № 7.

17. Проект федерального закона № 268283-6. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/268283-6>

18. Комитет Государственной Думы по федеративному устройству и вопросам местного самоуправления : [сайт]. URL: <http://komitet4.km.duma.gov.ru/folder/16665809/item/17945415/>

19. Об административных правонарушениях на территории Самарской области : закон Самарской области от 1 ноября 2007 года № 115-ГД. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

DOI: 10.24412/2072-4098-2022-11254-106-112

Пределы аналогии в договорно-правовой квалификации коворкинга

В.А. Микрюков

доцент кафедры предпринимательского и корпоративного права Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), кандидат юридических наук (г. Москва)

Виктор Алексеевич Микрюков, vmikryukov@yandex.ru

Внедрение принципов *sharing economy* (экономики совместного потребления) (подробнее см. [1]) в сферу владения и пользования нежилой недвижимостью привело к появлению нового экономического феномена и нового тренда в организации рабочих мест и предпринимательства – коворкинга, под которым в обобщенном представлении понимается совместное использование офисных помещений и социальных пространств рядом с офисом (см. [2]), своего рода промежуточного звена между работой дома и в классическом офисе (подробнее см. [3]).

Активная цифровизация экономической деятельности (прежде всего бизнес-процессов) (см. [4]), «уберизация» труда офисных сотрудников (подробнее см. [5]) и повсеместное распространение практики совместного использования рабочих мест на фоне общей тенденции пользоваться недвижимостью, не приобретая ее в собственность (см. [6]), предопределяет высокую степень востребованности адекватной гражданско-правовой квалификации юридической формы экономики коворкинга.

Поскольку в использовании коворкинг-пространств все больше заинтересованными становятся не только стесненные в средствах на аренду обычного офиса самозанятые, фрилансеры и начинающие предприниматели (см. [7]), но и крупные работодатели, которым необходимы удаленные рабочие места для размещения сотрудников, выполняющих трудовую функцию дистанционно, как, например, «Сбербанк» (подробнее см. [8]) или «Яндекс» (см. [9]), можно утверждать, что формат коворкинга стал востребованной бизнес-нишей и имеет все шансы войти в российскую экономику прочно и надолго, что еще больше актуализирует исследование коворкинга в цивилистическом аспекте.

Несмотря на фактическое использование термина «коворкинг» в нормативных правовых документах разного уровня, в основном связанных с необходимостью государственной поддержки операторов коворкинга для опосредованной поддержки малого и среднего бизнеса¹, с позиции гражданского права экономический феномен коворкинга остается непоименован-

¹ Смотри, например:

приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 26 марта 2021 года № 142 «Об утверждении требований к реализации мероприятий, осуществляемых субъектами Российской Федерации, бюджетам которых предоставляются субсидии на государственную поддержку малого и среднего предпринимательства, а также физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в субъектах Российской Федерации, направленных на достижение целей, показателей и результатов региональных проектов, обеспечивающих достижение целей, показателей и результатов федеральных проектов, входящих в состав национального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы», и требований к организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства»;

приказ Федеральной службы государственной статистики от 28 февраля 2019 года № 112 «Об утверждении формы федерального статистического наблюдения с указаниями по ее заполнению для организации Министерством науки и высшего образования Российской Федерации федерального статистического наблюдения за деятельностью организаций сектора исследований и разработок»;

ным, прямо не определенным в законе явлением.

Для решения этой проблемы необходимо выбрать надлежащую договорную конструкцию коворкинга и выяснить пределы применения аналогии закона к таким отношениям как привычного средства преодоления правовой неопределенности.

В доктрине высказано мнение о том, что договоры коворкинга, заключаемые в соответствии с принципом свободы договора (как и большинство иных договоров в сфере коллективного использования товаров и услуг) являются преимущественно непоименованными и к ним применима аналогия закона (см., например, [10]). Действительно, согласно пункту 2 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) правомерным признается заключение сторонами договоров как предусмотренных, так и не предусмотренных законом или иными правовыми актами, при том, что применение к отдельным отношениям сторон по таким договорам правил об аналогии закона (п. 1 ст. 6 ГК РФ) хотя и не предполагается по общему правилу, но не исключается. В пункте 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 марта 2014 года № 16 «О свободе договора и ее пределах» указанные договоры прямо определены как «непоименованные». При этом уточнено, что суд в порядке исключения (когда это необходимо для защиты охраняемых законом интересов слабой стороны договора, третьих лиц, публичных интересов или недопущения грубого нарушения баланса интересов сторон) вправе применить к непоименованным договорам по аналогии закона даже императивные нормы об отдельных поименованных видах договора.

Вероятно, к выводу о непоименованности

договоров коворкинга подталкивает до сих пор нормативным образом не устраненная неопределенность в вопросе о допустимости использования частей вещи, включая части зданий и помещений, в качестве объектов договора аренды (в статье 607 ГК РФ такая возможность прямо не предусмотрена). Так, долгое время в правоприменительной практике умолчание законодателя относительно правового режима использования в обороте в порядке аренды элементов вещей расценивалось как негативное квалифицированное молчание, равнозначное имплицитному запрету. В пункте 1 информационного письма от 11 января 2002 года № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации выразил позицию о недопустимости квалификации в качестве арендного заключаемого с собственником здания договора, на основании которого за плату осуществляется использование отдельного конструктивного элемента здания в рекламных целях. Признав отношения по предоставлению возможности на возмездной основе размещать рекламу на фасаде, крыше или иных частях здания в целом правомерными, суд подчеркнул, что конструктивный элемент здания не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от всего здания, а потому не может являться объектом аренды. Иными словами, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации усмотрел в правилах статьи 607 ГК РФ запрет на заключение договора аренды части вещи, признал допустимым договорное возмездное использование этого не характерного для аренды объекта посредством какого-то иного (не названного в законе) договора.

Закон Республики Крым от 9 января 2017 года № 352-ЗПК/2017 «О стратегии социально-экономического развития Республики Крым до 2030 года»;

постановление Правительства Пермского края от 28 сентября 2018 года № 533-п «Об утверждении Порядка предоставления мер государственной поддержки управляющим компаниям технопарков в сфере высоких технологий, резидентам технопарков в сфере высоких технологий и о внесении изменений в Положение о Министерстве промышленности, предпринимательства и торговли Пермского края, утвержденное постановлением Правительства Пермского края от 26 апреля 2013 г. № 350-п».

В результате соответствующие договоры стали считаться классическим примером непоименованных договоров без включения элементов других (поименованных) договоров (см. [15]). Соответственно, признаваемая в науке способность аналогии закона выступать инструментом эффективного применения положений об аренде к отношениям возмездного использования любых «нетипичных» объектов (см., например, [16]) наводит на мысль о ее пригодности к регулированию договорного взаимодействия операторов и резидентов коворкинг-овых пространств.

Однако представляется необходимым четко разграничивать отсутствие гражданско-правового наименования какой-либо разновидности экономического взаимодействия (либо обозначения его особого объекта) и нехватку поименованных в гражданском законодательстве договорных моделей, способных урегулировать такое взаимодействие. Иными словами, отсутствие у договоров, обретших в практике делового общения устойчивое «рабочее» название (как, например, толлинг, клининг, аутсорсинг) особого обозначения (термина) в тексте ГК РФ еще не означает, что речь идет о заключении непоименованных соглашений. Неслучайно в пункте 47 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 года № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» внимание судов обращено на то, что при квалификации договора для решения вопроса о применении к нему правил об отдельных видах договора необходимо учитывать признаки поименованных договоров независимо от указанного сторонами наименования квалифицируемого договора, названия его сторон, наименования способа исполнения и т. п.

Думается, что в большинстве случаев коворкинг как возмездное предоставление во временное владение и пользование или только во временное пользование части не-

движимого имущества (офисного пространства) вполне укладывается в поименованную модель договора аренды.

В случае предоставления резиденту коворкинга мини-офиса, переговорной комнаты либо закрепленного рабочего места (идентифицированной рабочей зоны в открытом офисном пространстве) объектом временного владения и (или) пользования будут выступать определенная индивидуальными признаками (координатами, отметками на плане, знаками на конструктивных элементах и т. п.) часть нежилого помещения или здания (зона рабочего места) и набор прилагаемых движимых вещей (офисная мебель и оборудование, технические устройства, материалы и т. п., что в достаточной мере соответствует требованиям, предъявляемым в статье 607 ГК РФ к объектам аренды, и позволяет полностью облечь основное экономическое содержание коворкинга в типизированную юридическую форму договора аренды. В связи с этим попытки подменить договор аренды части нежилого помещения (в нарушение существующего запрета) якобы самостоятельной (непоименованной) моделью договора аренды рабочих мест судами обоснованно пресекаются (см., например постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 19 мая 2010 года № А56-31708/2009 и от 22 февраля 2012 года № А56-21650/2011).

Примечательно, что отмеченные сомнения в допустимости применения договорной конструкции аренды при возмездном использовании отдельных элементов вещи в настоящее время блокируются позицией Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации – в пункте 9 постановления от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – Постановление № 73) разъяснено, что положение статьи 607 ГК РФ в том числе с учетом нормы статьи 606 ГК РФ о возможности передачи объекта аренды только

в пользование арендатора (без предоставления правомочия владения) не ограничивает право сторон заключить такой договор аренды, по которому в пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только ее отдельная часть. При этом в науке с опорой на экономическую сущность аренды последовательно обосновывается правовая квалификация отношений по возмездному использованию части чужой вещи, имеющей самостоятельное полезное значение, именно в качестве арендных (см., например, [19]).

Если речь идет о предоставлении резиденту за плату не закрепляемого за ним (заранее не идентифицированного в договоре) рабочего места в общей коворкинг-зоне (с правом занять любое место, не занятое другими резидентами), то квалификация соответствующих договорных отношений между оператором и резидентом в качестве аренды также видится принципиально возможной. Даже без предварительной фиксации объекта владения и (или) пользования в конечном счете удовлетворение экономической потребности резидента осуществляется в результате эксплуатации (извлечения полезных свойств) конкретной (определимой, идентифицируемой) части коворкинг-пространства и конкретных находящихся в этой части недвижимостей (мебели, оборудования). Этому выводу соответствует представленное в пункте 15 Постановления № 73 разъяснение, что даже если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, но договор фактически исполнялся сторонами, то стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность.

Не является препятствием для подчинения коворкинга без фиксации рабочих мест нормам о договоре аренды отмеченная в науке проблема «двойной аренды» (см., например, [20]). С одной стороны, даже если общее количество клиентов операто-

ра коворкинга превышает общее количество имеющихся рабочих мест, то в каждый конкретный момент времени одно место оказывается занятым только одним резидентом, с другой стороны, само по себе заключение нескольких договоров аренды в отношении одной и той же вещи не противоречит действующим нормам российского законодательства (пункт 25 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24 апреля 2019 года).

Конечно, необходимо учитывать, что к основному экономическому содержанию коворкинга часто прикрепляется ряд дополнений, компенсирующих малый размер арендуемой части офисного помещения (здания) и обеспечивающих повышенную привлекательность модели коворкинга для резидентов (например возможность использовать общие кухни, обеденные зоны, гардеробные, фитнес-пространства, зоны отдыха, предоставления услуг ресепшн, почтового и секретарского обслуживания, содействия в решении юридических и бухгалтерских вопросов, IT-сопровождения и т. д.). Но и это не превращает автоматически соглашения о коворкинге в непоименованные договоры и не меняет их тип. Такое «прикрепление» с гражданско-правовых позиций следует расценивать как заключение смешанного договора (п. 3 ст. 421 ГК РФ), в котором содержатся элементы договора аренды в части использования рабочего места и элементы иных типизированных договоров, опосредующих соответствующие дополнения, в том числе элементы договоров возмездного оказания услуг, подряда, хранения и т. д.

Аналогичные выводы применимы к случаям, когда рабочие места в коворкинг-пространстве предоставляются для коллективного использования на безвозмездной основе, с разницей только в том, что сердцевинной юридической модели коворкинга будет выступать договор безвозмездного пользования (ссуды).

Исходя из того, что ситуация непоименованности появляется только тогда, когда фиксируется наличие пробела в праве (подробнее см. [22]), и учитывая, что отсутствие специальной поименованной договорной модели коворкинга с позиций гражданского законодательства само по себе не означает, что отсутствует необходимое регулирование, по общему правилу квалификация коворкинговых договоров как непоименованных исключается и применение аналогии закона к соответствующим отношениям не требуется.

Аналогия закона будет уместна и необходима только в тех случаях, когда соотносимо принципу свободы договора участники коворкинговых отношений осознанно придут к непоименованному соглашению, не укладывающемуся ни в одну из известных моделей и не представляющему их сочетание, например, если предмет договора будет подчеркнуто определен не как эксплуатация индивидуализированной части помещения (здания), а как возможность использовать «пространственную зону, оснащенную необходимыми средствами, в которой совершается трудовая деятельность работника или группы работников, совместно выполняющих производственные задания» (такое определение рабочего места содержится в Приложении № 3 к Порядку квотирования рабочих мест в организациях города Москвы, утвержденному постановлением правительства Москвы от 24 марта 1998 года № 229). В подобных случаях ни заранее, ни фактически может оказаться не индивидуализирован конкретный элемент пользования, но тем не менее всегда предполагается формирование таких отношений, которые в существенных признаках сходны с типизированной основой коворкинга – арендой (в случае возмездного коворкинга) или ссудой (при безвозмездном коворкинге). В судебной практике уже имел место признанный на высшем уровне подход, согласно которому отношения по передаче в пользование таких нетипичных для аренды объектов (прямо не поименованных

в статье 607 ГК РФ в качестве допустимых объектов договора аренды), как, например, несущая стена или крыша здания для размещения рекламы, в рамки договора аренды не укладывается, но возникающие отношения подлежат регулированию нормами об аренде по аналогии (пункт 7 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»).

Таким образом, в большинстве случаев основное экономическое содержание коворкинговых отношений укладывается в поименованные модели договоров аренды или ссуды. Прикрепление к использованию части коворкингового пространства сопутствующих удобств, обеспечиваемых силами оператора коворкинга, предопределяет заключение смешанных договоров коворкинга, сочетающих арендный (или ссудный) договорный элемент в качестве основы и элементы опосредующих дополнения договоров возмездного оказания услуг, подряда, хранения и других соответствующих ситуации типизированных договоров. Последние определяют юридические параметры факультативной составляющей коворкинга и в отрыве от договоров аренды и (или) безвозмездного пользования не могут выступить самостоятельной договорно-правовой формой коворкинга.

Применение в деловой практике не имеющего закрепления в тексте ГК РФ термина «коворкинг» и производного от него обозначения соглашений о коворкинге само по себе не позволяет говорить о договорах коворкинга как о непоименованных договорах, требующих применения аналогии закона. Вместе с тем поскольку конструирование участниками коворкинга признаваемых легальными непоименованных договоров, не имеющих признаков смешанных соглашений, не исключается, правила об аналогии закона все-таки могут оказаться востребованными.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ *

1. *Botsman R., Rogers R.* What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption. 2010. HarperBusiness. P. 97–123.
2. *Bouncken R. B., Reuschl A. J.* Coworking-spaces: How a phenomenon of the sharing economy builds a novel trend for the workplace and for entrepreneurship // *Review of Managerial Science*. 2018. 12(1). P. 317–334.
3. *Трушкова С. В., Квеквескири Е. А.* Развитие коворкинг-центров в России // *American Scientific Journal*. 2020. № 33. С. 26–29.
4. *Василевская Л. Ю.* Цифровизация гражданского оборота: проблемы и тенденции // *Российский юридический журнал*. 2020. № 6. С. 105–117.
5. *Krause I.* Coworking Space: A Window to the Future of Work? // *Foresight and STI Governance*. 2019. Vol. 1. № 2. P. 52–60.
6. *Емелькина И. А.* Право собственности на недвижимое имущество в условиях экономики совместного потребления и цифровизации // *Гражданское право*. 2021. № 4. С. 3–6.
7. *Бурсулая Т.* Коворкинг // *Финансовая газета*. 2019. № 9. С. 7–9.
8. *Фещенко А. А.* Развитие стратегии управления портфелем корпоративной недвижимости банка как профит-центром (на примере ПАО «Сбербанк») // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2021. № 8. С. 66–74.
9. «Яндекс» закрыл крупнейшую сделку на рынке коворкингов. URL: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2021/05/19/870469-yandeks-sdelku>
10. *Подузова Е. Б.* Договоры в sharing-среде: нотариальный и цивилистический аспекты // *Нотариальный вестник*. 2021. № 1. С. 12–22.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
12. О свободе договора и ее пределах : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 марта 2014 года № 16. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
14. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой : информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 года № 66. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
15. *Левушкин А. Н., Федечко Ф. И.* Правовая сущность непоименованного договора и реализация его в рамках принципа свободы договора // *Юридический мир*. 2014. № 4. С. 27–30.
16. *Кратенко М.* Договор «аренды» нетипичных объектов // *Хозяйство и право*. 2007. № 6. С. 19–29.
17. О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 года № 49. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
18. Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
19. *Жевняк О. В.* Договор аренды части вещи: теория и арбитражная практика // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2017. № 4. С. 20–36.
20. *Зарипов Ш. Р.* Институт двойной аренды в гражданском праве Российской Федерации

* Также в статье приведены постановления региональных судов.

Федерации // Образование и право. 2020. № 4. С. 145–149.

21. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2019) : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24 апреля 2019 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

22. *Суслова С. И.* Непоименованность в гражданском праве // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2020. № 2. С. 322–347.

23. О Порядке квотирования рабочих мест в организациях города Москвы : постановление правительства Москвы от 24 марта 1998 года № 229. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

24. О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года № 64. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

* * *



КУПИТЬ КВАРТИРУ У ЖСК С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА СТАНЕТ ПРОЩЕ. НО НЕ ДЛЯ ВСЕХ

На портале правовой информации опубликовано Постановление Правительства Российской Федерации №1117 от 22.06.2022 «О внесении изменений в пункт 11 Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий».

Напомним, что в настоящее время у жилищно-строительных (ЖСК) или жилищно-накопительных кооперативов (ЖНК) должны быть права на землю под строительство дома. В случае покупки жилья у ЖСК или ЖНК права на землю отражаются в справке о внесенной сумме паевого взноса. В то же время, в некоторых регионах действуют программы, в рамках которых строительство многоквартирных домов осуществляют региональные некоммерческие организации (Фонды). В таких случаях земельные участки для строительства передаются Фонду регионом в безвозмездное пользование, а кооперативы лишь аккумулируют средства граждан и не имеют прав на землю.

Постановление №1117 сокращает перечень документов, которые необходимо предоставлять в Пенсионный фонд для оформления средств материнского капитала при покупке жилья через ЖСК или ЖНК. Упраздняется требование о необходимости предоставления справки о зарегистрированном в ЕГРН и принадлежащем кооперативу праве собственности или ином праве в отношении земельного участка, на котором осуществляется (будет осуществляться) строительство жилого помещения. Но внесенные изменения касаются только тех случаев, когда гарантом выплаты взноса членом кооператива выступает региональная некоммерческая организация по строительству жилья. В остальных случаях уточняется, что в состав представляемых в Пенсионный фонд документов должны включаться:

- справка о зарегистрированном в ЕГРН и принадлежащем кооперативу праве собственности или ином праве в отношении земельного участка, на котором осуществляется (будет осуществляться) строительство жилого помещения, – для членов строящего (или планирующего строить) данное помещение ЖСК или ЖНК;
- справка о зарегистрированном в ЕГРН и принадлежащем кооперативу о праве собственности в отношении приобретаемого жилого помещения – для членов ЖСК или ЖНК, которые приобретают жилое помещение.

Постановление вступит в силу с 1 июля 2022 года.

*Информация предоставлена сайтом
«Единый ресурс застройщиков»
<https://erzrf.ru>*