



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



ISSN 2072-4098

# ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№  
7

Неочевидные уголовно-правовые  
риски при уклонении от уплаты  
налогов

Проблемы образования,  
использования и застройки  
земельных участков в границах  
береговой полосы

Зоны с особыми условиями  
использования территорий  
объектов нефтегазового  
комплекса

Совместное завещание и  
наследственный договор – новые  
возможности определения  
прав пережившего супруга при  
наследовании

МОСКВА 2025

**Журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» –  
призер конкурсов-фестивалей «Золотая Логода» 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008**

**Учредитель**  
**«Международная  
академия оценки  
и консалтинга» (МАОК)**  
**Издатель**  
**«Московский институт  
экономики, политики и  
права» (МИЭПП)**  
**Главный административный  
редактор**  
**В.Д. Новокрещеных**  
**Редактор и корректор**  
**Е.А. Куракова**  
**Верстка и дизайн**  
**А.Э. Хуурак**

**Материалы журнала**  
размещаются в Интернете на  
сайтах научных электронных  
библиотек «НЭБ» – elibrary.ru,  
«РУКОНТ» – rukont.ru,  
«КиберЛенинка» – cyberleninka.ru,  
«SciUp» – sciup.org  
и в информационных базах  
СПС «Гарант» и  
«КонсультантПлюс».  
Рефераты статей публикуются  
в РЖ ВИНИТИ 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](http://www.iovrf.ru)  
**E-mail:** [iovrf@mail.ru](mailto:iovrf@mail.ru), [iovrf@yandex.ru](mailto:iovrf@yandex.ru)

**Индексы:**  
каталог «Урал Пресс» – **80193**  
каталог «Почта России» – **П4053**

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

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

**РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ**

<b>Клейнер Г.Б.</b> председатель	доктор экономических наук, профессор, член-корреспондент РАН, руководитель научного направления мезоэкономика, микроэкономика, корпоративная экономика Центрального экономико-математического института Российской академии наук, научный руководитель кафедры системного анализа в экономике Финансового университета при Правительстве РФ, заведующий кафедрой институциональной экономики Государственного университета управления
<b>Габов А.В.</b> заместитель председателя	доктор юридических наук, член-корреспондент Российской академии наук, заслуженный юрист Российской Федерации, главный научный сотрудник, и. о. заведующего сектором гражданского и предпринимательского права Института государства и права Российской академии наук
<b>Баранов В.В.</b>	доктор экономических наук, профессор, профессор Института бизнеса и делового администрирования Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ
<b>Волков Г.А.</b>	доктор юридических наук, доцент, профессор кафедры экологического и земельного права юридического факультета Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова
<b>Землякова Г.Л.</b>	доктор юридических наук, доцент, ведущий научный сотрудник Института государства и права РАН
<b>Косорукова И.В.</b>	доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой оценочной деятельности и корпоративных финансов Университета «Синергия»
<b>Козырь Ю.В.</b>	доктор экономических наук, главный научный сотрудник лаборатории экспериментальной экономики Центрального экономико-математического института РАН, президент Ассоциации «Русское общество оценщиков»
<b>Медведева О.Е.</b>	доктор экономических наук, профессор кафедры экономической политики и экономических измерений Государственного университета управления
<b>Ноздрачев А.Ф.</b>	доктор юридических наук, профессор, главный научный сотрудник отдела административного законодательства и процесса Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, заслуженный деятель науки РФ
<b>Орлова Е.Р.</b>	доктор экономических наук, профессор, заведующий отделом Федерального исследовательского центра «Информатика и управление» РАН
<b>Поветкина Н.А.</b>	доктор юридических наук, профессор, заведующая отделом финансового, налогового и бюджетного законодательства, заведующая кафедрой публичного права Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ
<b>Ручкина Г.Ф.</b>	доктор юридических наук, профессор, декан юридического факультета, профессор Департамента правового регулирования экономической деятельности Финансового университета при Правительстве РФ, заслуженный юрист РФ
<b>Ситдикова Р.И.</b>	доктор юридических наук, профессор кафедры предпринимательского и энергетического права Казанского (Приволжского) федерального университета, член научно-консультативных советов ВС Республики Татарстан и Суда по интеллектуальным правам РФ
<b>Стерник С.Г.</b>	доктор экономических наук, профессор, ведущий научный сотрудник Института народнохозяйственного прогнозирования РАН, профессор Финансового университета при Правительстве РФ, профессор Московского государственного строительного университета
<b>Устюкова В.В.</b>	доктор юридических наук, профессор, главный научный сотрудник, исполняющий обязанности заведующего сектором экологического, земельного и аграрного права Института государства и права РАН
<b>Федотова М.А.</b>	доктор экономических наук, профессор, заместитель научного руководителя Финансового университета при Правительстве РФ, заслуженный экономист РФ
<b>Хлопцов Д.М.</b>	доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономики Института экономики и менеджмента Национального исследовательского Томского государственного университета

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>АННОТАЦИИ СТАТЕЙ И КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА</b>	3
<b>РЕГИОНАЛЬНАЯ И ОТРАСЛЕВАЯ ЭКОНОМИКА</b>	
ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ ХОЗЯЙСТВОМ	
<b>Д.Д. Кузнецов, И.С. Старовойтов</b>	
Доказательная оценка как математическое моделирование.	
Модели стоимости и многомодельное мышление. <i>Окончание</i>	9
<b>Е.И. Нейман, А.Б. Фингерт, Г.П. Радионов, А.В. Перлов, В.И. Загоровский</b>	
Метод анализа иерархий, взвешенная линейная комбинация в задачах оценки рыночной и кадастровой стоимостей, а также в задачах градостроительного зонирования в среде геоинформационной системы	21
<b>ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫЕ (ГОСУДАРСТВЕННО-ПРАВОВЫЕ) НАУКИ</b>	
НАЛОГОВОЕ ПРАВО	
<b>К.С. Данилов, К.К. Агабабян</b>	
Особенности правового регулирования налогообложения денежного возмещения, выплачиваемого собственнику при изъятии земельного участка (объекта недвижимости, расположенного на нем) для государственных нужд	30
<b>А.С. Рубцова</b>	
Неочевидные уголовно-правовые риски при уклонении от уплаты налогов	35
ФИНАНСОВОЕ ПРАВО	
<b>А.Ю. Симоненко</b>	
Ответственность публично-правовых образований по обязательствам созданных ими юридических лиц	44
ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО	
<b>М.Е. Галь, М.В. Синичич</b>	
Масштабирование комплексного развития территорий – законодательные нововведения	48
<b>Н.Н. Мельников</b>	
Проблемы образования, использования и застройки земельных участков в границах береговой полосы	54
ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ ПРАВО	
<b>М.Н. Гаврилюк</b>	
Зоны с особыми условиями использования территорий объектов нефтегазового комплекса	67
<b>ЧАСТНО-ПРАВОВЫЕ (ЦИВИЛИСТИЧЕСКИЕ) НАУКИ</b>	
ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО	
<b>Д.А. Нигматзянова</b>	
Правовые проблемы, возникающие при вторичном обращении цифровых финансовых активов	80
<b>Е.П. Путинцева</b>	
Совместное завещание и наследственный договор – новые возможности определения прав пережившего супруга при наследовании	88
КОРПОРАТИВНОЕ ПРАВО	
<b>А.Д. Крицкий</b>	
Нарушение фидuciарных обязанностей как основание признания недействительным решения общего собрания участников хозяйственного общества	93
<b>В.В. Устюкова</b>	
Правовое положение ассоциированных членов сельскохозяйственных кооперативов	100
<b>ИНФОРМАЦИЯ. СОБЫТИЯ</b>	
XVII Поволжская научно-практическая конференция «Информационно-методическое обеспечение оценки и стоимостной экспертизы. Автоматизированные методы и технологии искусственного интеллекта как инструменты повышения достоверности и обоснованности результатов оценки»	111

**Д.Д. Кузнецов, И.С. Старовойтов. ДОКАЗАТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА КАК МАТЕМАТИЧЕСКОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ. МОДЕЛИ СТОИМОСТИ И МНОГОМОДЕЛЬНОЕ МЫШЛЕНИЕ**

Авторы представляют многомодельный подход к решению проблемы надежности и устойчивости моделей стоимости, формируемых в процессе оценки недвижимости. Рассматривают основные этапы проведения всестороннего исследования стоимости, включающие как сбор достоверной информации, так и использование нескольких моделей расчета стоимости в рамках трех подходов к оценке. Приводят примеры определения критических параметров и применения комбинированных техник реализации подходов к оценке на базе принципа многомодельности.

**EVIDENCE-BASED VALUATION AS MATHEMATICAL MODELING: VALUE MODELS AND MULTI-MODEL THINKING**

*Dmitry D. Kuznetsov, candidate of technical sciences, associate professor, chief specialist of the state budgetary institution of the Leningrad region «Leningrad regional institution of cadastral valuation» (St. Petersburg)*

*Ivan S. Starovoytov, student of the Peter the Great St. Petersburg polytechnic university in the direction of Management in construction, risk assessment specialist of the scientific and production enterprise «ISTA-COMPLEX» (St. Petersburg)*

The authors present a multi-model approach to solving the problem of reliability and sustainability of cost models formed in the process of real estate appraisal. They consider the main stages of conducting a comprehensive cost study, including both the collection of reliable information and the use of several cost calculation models within the framework of three approaches to appraisal. They provide examples of determining critical parameters and applying combined techniques for implementing approaches to appraisal based on the multi-model principle.

**Ключевые слова:** многомодельный подход к решению проблемы надежности и устойчивости моделей стоимости, ветвящийся алгоритм оценки, класс надежности информации, принцип многомодельности, техника качественного сравнения цен, разверстка рыночной стоимости; multi-model approach to solving the problem of reliability and stability of cost models, branching evaluation algorithm, information reliability class, multi-model principle, technique of qualitative price comparison, market value breakdown

**Е.И. Нейман, А.Б. Фингерт, Г.П. Радионов, А.В. Перлов, В.И. Загоровский. МЕТОД АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ, ВЗВЕШЕННАЯ ЛИНЕЙНАЯ КОМБИНАЦИЯ В ЗАДАЧАХ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ И КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТЕЙ, А ТАКЖЕ В ЗАДАЧАХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ В СРЕДЕ ГЕОИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ**

В статье рассмотрено применение открытого Python-кода для метода анализа иерархий и взвешенной линейной комбинации в среде отечественной геоинформационной системы «Циклон». Обоснована логарифмическая зависимость относительной ценности земельного участка от удаленности от факторов влияния при построении ценостной относительной модели анализируемой местности как кокригинг-основы для оцифровки экспертной оценки в рамках метода анализа иерархий. Система предлагается для расчета рыночной и кадастровой стоимостей и градостроительного зонирования территорий при мониторинге рынка недвижимости. Работоспособность предлагаемой системы показало оценочное зонирование города Сухума.

**THE ANALYTIC HIERARCHY PROCESS, WEIGHTED LINEAR COMBINATION IN THE TASKS OF MARKET AND CADASTRAL VALUE ASSESSMENT, AS WELL AS IN THE TASKS OF URBAN PLANNING ZONING IN THE ENVIRONMENT OF GEOGRAPHIC INFORMATION SYSTEM**

*Eugene I. Neiman, candidate of technical sciences, associate professor, general director of ROSEKO, member of the board of the Russian society of appraisers (Moscow)*

*Alexander B. Fingert, independent consultant on development of information and analytical systems, self-employed (Moscow)*

*Gennady P. Radionov, director of business development at Engineering geodesy and topography (Moscow)*

*Anton V. Perlov, leading specialist of the department of design and development of information systems development at Engineering geodesy and topography (Saint Petersburg)*

*Vitaly I. Zagorovsky, head of the department of design and development of information systems at Engineering geodesy and topography (Saint Petersburg)*

The article discusses the use of open Python code for the hierarchy analysis method and weighted linear combination in the environment of the domestic geoinformation system «Cyclone». The logarithmic dependence of the relative value of a land plot on the distance from the influencing factors is substantiated when constructing a value relative model of the analyzed area as a cokriging basis for digitizing expert assessment within the hierarchy analysis method. The system is proposed for calculating market and cadastral values and urban zoning of territories when monitoring the real estate market. The efficiency of the proposed system was demonstrated by the estimated zoning of the city of Sukhum.

**Ключевые слова:** взвешенная линейная комбинация, применение открытого Python-кода в среде геоинформационной системы Циклон, определение относительной ценности территорий города, градостроительная ценность территорий, кокригинг; weighted linear combination, application of open Python code in the Cyclone geographic information system environment, determination of the relative value of city territories, urban development value of territories, cokriging

**К.С. Данилов, К.К. Агабабян. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ДЕНЕЖНОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ, ВЫПЛАЧИВАЕМОГО  
СОБСТВЕННИКУ ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ,  
РАСПОЛОЖЕННОГО НА НЕМ) ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД**

В статье рассматриваются проблемы налогообложения денежного возмещения, выплачиваемого собственнику при изъятии у него земельного участка и объекта недвижимости на нем для государственных или муниципальных нужд. Актуальность темы обусловлена тем, что в законодательстве о налогах и сборах нет прямых указаний на возможность исключения денежного возмещения из числа объектов налогообложения, поэтому правоприменительные органы по-разному трактуют такую возможность. Авторы приходят к выводу о необходимости совершенствования правового регулирования с целью обеспечения правовой определенности и защиты прав налогоплательщиков.

**PECULIARITIES OF LEGAL REGULATION OF TAXATION OF MONETARY COMPENSATION  
PAID TO THE OWNER UPON SEIZURE OF A LAND PLOT (REAL ESTATE LOCATED ON IT)  
FOR STATE NEEDS**

*Kirill S. Danilov, Deputy Chairman of the Moscow bar association «Alpha», advocate, lecturer at the Financial university under the Government of the Russian Federation (Moscow)*

*Kristine K. Aghababyan, paralegal of the Moscow bar association «Alpha» (Moscow)*

The article examines the problems of taxation of monetary compensation paid to the owner when a land plot and real estate on it are seized for state or municipal needs. The relevance of the topic is due to the fact that the legislation on taxes and fees does not directly indicate the possibility of excluding monetary compensation from the number of taxable objects, so law enforcement agencies interpret this possibility differently. The authors come to the conclusion that it is necessary to improve legal regulation in order to ensure legal certainty and protect the rights of taxpayers.

**Ключевые слова:** налогообложение денежного возмещения, классификация возмещения в качестве внераализационного дохода, отнесение возмещения к объекту налога на доходы физических лиц, регулирование налогообложения сумм возмещения, отнесение возмещения к объекту налога на прибыль организаций; taxation of monetary compensation, classification of compensation as non-operating income, attribution of compensation to the object of personal income tax, regulation of taxation of compensation amounts, attribution of compensation to the object of corporate income tax

**А.С. Рубцова. НЕОЧЕВИДНЫЕ УГОЛОВНО-ПРАВОВЫЕ РИСКИ ПРИ УКЛОНЕНИИ  
ОТ УПЛАТЫ НАЛОГОВ**

Автор анализирует правовые риски, возникающие при совершении действий с целью уклонения от уплаты налогов. Отмечает, что изменения, внесенные в нормы о налоговых преступлениях, привели к частичной декриминализации таких деяний, однако нормами УК РФ предусматривается наказание за их совершение, поэтому возникает ситуация, когда при отсутствии налогового состава деяний сохраняется риск привлечения к уголовной ответственности. Предложены направления решения выявленных проблем.

**UNOBFVIOUS CRIMINAL RISKS IN TAX EVASION**

*Alexandrina S. Rubtsova, candidate of law, associate professor, associate professor of the department of criminal law, Moscow state law university named after O.E. Kutafin (Moscow)*

The author analyzes the legal risks that arise when committing actions for the purpose of tax evasion. He notes that the changes made to the rules on tax crimes have led to a partial decriminalization of such acts, but the norms of the Criminal Code of the Russian Federation provide for punishment for their commission, so a situation arises when, in the absence of a tax element of the act, the risk of criminal liability remains. Directions for solving the identified problems are proposed.

**Ключевые слова:** неочевидные уголовно-правовые риски, подлог как способ совершения преступления, поддельное средство платежа, продающие бумажный НДС площадки; non-obvious criminal-legal risks, forgery as a method of committing a crime, counterfeit means of payment, sites selling paper VAT

**А.Ю. Симоненко. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫХ ОБРАЗОВАНИЙ ПО ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ СОЗДАННЫХ ИМИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ**

В статье исследована проблема, касающаяся ответственности публично-правовых образований по обязательствам созданных ими юридических лиц. Автор анализирует соответствующие нормы российского законодательства, судебную практику и доктринальные подходы к определению оснований и пределов такой ответственности. Рассматривает вопросы субсидиарной ответственности указанных образований и возможность банкротства созданных ими лиц. Делает вывод о фрагментарности и недостаточной систематизированности законодательства в рассматриваемой сфере и о необходимости его совершенствования в направлении защиты прав кредиторов.

**LIABILITY OF PUBLIC LAW ENTITIES FOR THE OBLIGATIONS OF LEGAL ENTITIES CREATED BY THEM**

**Alexey Y. Simonenko, senior partner of Moscow bar association «Arbat» (Moscow)**

The article examines the problem of liability of public-law entities for the obligations of legal entities created by them. The author analyzes the relevant provisions of Russian legislation, judicial practice and doctrinal approaches to determining the grounds and limits of such liability. Considers the issues of subsidiary liability of the said entities and the possibility of bankruptcy of the persons created by them. Concludes on the fragmentation and insufficient systematization of legislation in the area under consideration and the need to improve it in the direction of protecting the rights of creditors.

**Ключевые слова:** государственная компания, имущественная ответственность государственных корпораций, субсидиарная ответственность публично-правовых образований, банкротство организаций с государственным участием; state-owned company, property liability of state corporations, subsidiary liability of public-law entities, bankruptcy of organizations with state participation

**М.Е. Галь, М.В. Синичич. МАСШТАБИРОВАНИЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ – ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ НОВОВВЕДЕНИЯ**

В статье анализируются актуальные изменения законодательства о градостроительной деятельности, направленные на масштабирование процессов комплексного развития территорий (КРТ). Авторы обращают внимание на новые возможности КРТ, занятых индивидуальными жилыми домами, а также на изменение порядка подготовки и утверждения градостроительной документации. Акцентируют внимание на изменениях, уточняющих содержание решения о КРТ и устанавливающих возможность и порядок корректировки решений (договоров) о комплексном развитии территории.

**THE ISSUES OF COMPREHENSIVE DEVELOPMENT OF TERRITORIES FROM 2025**

**Maxim E. Gal, deputy director of the Department for integrated development of territories of the Ministry of construction, housing and communal services of the Russian Federation (Moscow)**

**Mariya V. Sinichich, director of the Department for integrated development of territories of the Ministry of construction, housing and communal services of the Russian Federation (Moscow)**

The article analyzes current changes in the legislation on urban development activities aimed at scaling up the processes of integrated development of territories (IDT). The authors draw attention to the new possibilities of IDT occupied by individual residential buildings, as well as to the change in the procedure for the preparation and approval of urban development documentation. They focus on changes that clarify the content of the decision on IDT and establish the possibility and procedure for adjusting decisions (agreements) on integrated development of the territory.

**Ключевые слова:** комплексное развитие занятых ИЖС территорий, изменение решения о КРТ, особенности подготовки градостроительной документации в рамках КРТ, элементы пу-

блично-частного партнерства и концессионных соглашений в КРТ, проведение торгов оператором КРТ; integrated development of occupied individual housing construction territories, changing the decision on the IDT, features of preparing urban planning documentation within the framework of the IDT, elements of public-private partnership and concession agreements in the IDT, conducting tenders by the IDT operator

### **Н.Н. Мельников. ПРОБЛЕМЫ ОБРАЗОВАНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГРАНИЦАХ БЕРЕГОВОЙ ПОЛОСЫ**

В статье рассмотрены отношения, связанные с образованием и использованием земельных участков на береговой полосе, проблемы кадастрового учета, регистрации прав на такие участки и установления их земельной категории. Исследуются последствия возведения искусственных земельных участков применительно к праву федеральной собственности и праву общего пользования на береговую полосу. Автор отмечает пробельность норм законодательства в части регулирования земельно-правового назначения береговой полосы и видов разрешенного использования земельных участков, образуемых в ее составе, и дает рекомендации по развитие законодательства, регулирующего указанные отношения.

#### **PROBLEMS OF FORMATION, USE AND DEVELOPMENT OF LAND PLOTS WITHIN THE BOUNDARIES OF THE COASTAL STRIP**

**Nikolay N. Melnikov**, doctor of law, associate professor, head of the department of Civil law and procedure at the Oryol state university named after I.S. Turgenev, leading researcher at the Institute of state and law of the Russian academy of sciences (Moscow)

The article examines the relations connected with the formation and use of land plots on the coastal strip, problems of cadastral registration, registration of rights to such plots and establishment of their land category. The consequences of the construction of artificial land plots are studied in relation to the right of federal property and the right of common use of the coastal strip. The author notes the gaps in the norms of legislation in terms of regulating the land and legal purpose of the coastal strip and the types of permitted use of land plots formed in its composition, and gives recommendations on the development of legislation regulating the said relations.

**Ключевые слова:** поверхностные водные объекты, земельные участки на береговой полосе, право общего пользования береговой полосой, соотношение понятий береговая линия и береговая полоса, регулирование земельно-правового назначения береговой полосы, границы водного объекта, судьба береговой полосы при создании искусственного земельного участка; surface water bodies, land plots on the coastal strip, the right of common use of the coastal strip, the relationship between the concepts of coastline and coastal strip, regulation of the land-legal purpose of the coastal strip, boundaries of a water body, the fate of the coastal strip when creating an artificial land plot

### **М.Н. Гаврилюк. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ НЕФТЕГАЗОВОГО КОМПЛЕКСА**

В статье исследуются проблемы формирования правового режима зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ), устанавливаемых в отношении объектов нефтегазового комплекса. Рассматривается понятие «объекты нефтегазового комплекса» и приводится их классификация. Анализируются новейшие изменения в законодательстве, касающиеся формирования таких ЗОУИТ, и соответствующая судебная практика. Автор приходит к выводу о наличии пробелов в правовом регулировании установления, изменения и прекращения существования ЗОУИТ, устанавливаемых в отношении объектов нефтегазового комплекса, и предлагаются направления их устранения.

#### **ZONES WITH SPECIAL CONDITIONS FOR THE USE OF TERRITORIES OF OIL AND GAS COMPLEX FACILITIES**

**Maria N. Gavriluk**, PhD in law, associate professor, associate professor of the department of mining, land and environmental law of the Gubkin Russian state university of oil and gas (Moscow)

The article examines the problems of forming the legal regime of zones with special conditions of use of territories (ZSUT) established in relation to oil and gas facilities. The concept of «oil and gas facilities» is considered and their classification is given. The latest changes in legislation concerning the formation of such ZSUT and the relevant judicial practice are analyzed. The author comes to the conclusion that there are gaps in the legal regulation of the establishment, change and termination of ZSUT established

in relation to oil and gas facilities, and suggests directions for their elimination.

**Ключевые слова:** зоны с особыми условиями использования территорий объектов нефтегазового комплекса, ЗОУИТ, классификация объектов нефтегазового комплекса, зона минимальных расстояний, ЗМР, ориентировочные СЗЗ, риск размещения объектов капитального строительства в границах сокращенных ЗМР; zones with special conditions for the use of territories of oil and gas complex facilities, ZSUT, classification of oil and gas complex facilities, minimum distance zone, MDZ, approximate sanitary protection zones, risk of placing capital construction projects within the boundaries of reduced MDZ

**Д.А. Нигматзянова. ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ВТОРИЧНОМ ОБРАЩЕНИИ ЦИФРОВЫХ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ**

Автор анализирует проблемы, возникающие в процессе вторичного обращения цифровых финансовых активов (ЦФА). Рассматривает возможные модели повышения инвестиционной привлекательности этого финансового инструмента. Делает вывод о возможности применения модели вторичного обращения ЦФА и повышения их ликвидности при условии непрерывного диалога между регулирующими органами и инфраструктурой ЦФА.

**LEGAL ISSUES ARISING FROM SECONDARY CIRCULATION OF DIGITAL FINANCIAL ASSETS**

*Dana A. Nigmatzyanova, legal consultant, 1st category, Legal department of the Bank of Russia (Moscow)*

The author analyzes the problems that arise in the process of secondary circulation of digital financial assets (DFA). Considers possible models for increasing the investment attractiveness of this financial instrument. Concludes that it is possible to apply the model of secondary circulation of DFA and increase their liquidity, provided there is a continuous dialogue between regulatory authorities and the DFA infrastructure.

**Ключевые слова:** вторичное обращение цифровых финансовых активов, низкая ликвидность ЦФА, специфика инфраструктуры рынка ЦФА, справедливая стоимость ЦФА, цифровые свидетельства, интероперабельность; secondary circulation of digital financial assets, low liquidity of digital financial assets, specifics of the digital financial assets market infrastructure, fair value of digital financial assets, digital certificates, interoperability

**Е.П. Путинцева. СОВМЕСТНОЕ ЗАВЕЩАНИЕ И НАСЛЕДСТВЕННЫЙ ДОГОВОР – НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРАВ ПЕРЕЖИВШЕГО СУПРУГА ПРИ НАСЛЕДОВАНИИ**

Автор рассматривает возможности, которые предоставляются супругам при составлении ими совместного завещания или наследственного договора. Анализирует отличия указанных документов от классического завещания. Констатирует, что существует возможность оспоримости совместных завещаний и наследственных договоров из-за наличия законодательных пробелов. Делает вывод о недостаточном урегулировании нормативного порядка перераспределения наследственной массы на основании совместного завещания супругов или наследственного договора, составленного супругами.

**JOINT WILL AND INHERITANCE AGREEMENT – NEW POSSIBILITIES FOR DETERMINING THE RIGHTS OF THE SURVIVING SPOUSE IN INHERITANCE**

*Ekaterina P. Putintseva, candidate of legal sciences, notary, chairman of the commission on methodological work and member of the Board of the Notary chamber of the Sverdlovsk region (Yekaterinburg)*

The author examines the opportunities that spouses have when drawing up a joint will or inheritance contract. Analyzes the differences between these documents and a classic will. He states that there is a possibility of contestability of joint wills and inheritance contracts due to the presence of legislative gaps. He concludes that the regulatory procedure for redistribution of the inheritance mass on the basis of a joint will of the spouses or an inheritance contract drawn up by the spouses is insufficiently regulated.

**Ключевые слова:** совместное завещание и наследственный договор, права пережившего супруга при наследовании, режим имущества супругов, определение состава наследственной массы каждого из супругов, право на обязательную долю; joint will and inheritance agreement, rights of the surviving spouse in inheritance, property regime of spouses, determination of the composition of the inheritance of each spouse, right to a compulsory share

**А.Д. Крицкий. НАРУШЕНИЕ ФИДУЦИАРНЫХ ОБЯЗАННОСТЕЙ КАК ОСНОВАНИЕ ПРИЗНАНИЯ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ОБЩЕСТВА**

В статье рассматривается возможность признания решения общего собрания участников хозяйственного общества недействительным в случае, если мажоритарный участник явно нарушает свои фидуциарные обязанности, но решение принято с соблюдением всех формальных процедур. Кратко описывается зарубежный опыт и анализируется российская и зарубежная судебная практика по оспариванию решений собраний, ущемляющих миноритария, но не имеющих нормативных обоснований. Автор приходит к выводу о том, что российское право позволяет рассматривать нарушения фидуциарных обязанностей как основание для признания решения общего собрания недействительным.

**VIOLATIONS OF FIDUCIARY DUTIES AS GROUNDS FOR INVALIDATING THE DECISION OF THE GENERAL MEETING OF PARTICIPANTS OF A BUSINESS COMPANY**

*Artem D. Kritsky, master's student of the Southern Federal university, lawyer of the law firm «Grata International» (Rostov-on-Don)*

The article examines the possibility of recognizing the decision of the general meeting of participants of a business entity as invalid if the majority participant clearly violates his fiduciary duties, but the decision was made in compliance with all formal procedures. It briefly describes foreign experience and analyzes Russian and foreign judicial practice in challenging decisions of meetings that infringe on a minority shareholder, but have no regulatory justification. The author comes to the conclusion that Russian law allows considering violations of fiduciary duties as grounds for recognizing the decision of the general meeting as invalid.

**Ключевые слова:** оспаривание решения собрания участников хозяйственного общества, нарушение фидуциарных обязанностей, защита прав миноритария, обязанности участников корпорации, нормативное подтверждение обоснования признания решения недействительным; challenging a decision of a meeting of participants of a business company, breach of fiduciary duties, protection of minority shareholder rights, obligations of corporation participants, regulatory confirmation of the justification for recognizing a decision as invalid

**В.В. Устюкова. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ АССОЦИИРОВАННЫХ ЧЛЕНОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ КООПЕРАТИВОВ**

Автор исследует такое правовое явление, как «ассоциированное членство» физических и юридических лиц в сельскохозяйственных кооперативах. Анализирует отличия ассоциированных членов от «полных» (основных) членов кооперативов. Приводит оценки российскими учеными норм права, касающихся такого членства, примеры использования этой категории в зарубежных странах и соответствующую судебную практику. Делает вывод о недостаточности правового регулирования отношений с участием ассоциированных членов и предлагает направления его совершенствования.

**LEGAL STATUS OF ASSOCIATE MEMBERS OF AGRICULTURAL COOPERATIVES**

*Valentina V. Ustyukova, doctor of law, professor, chief researcher, acting head of the sector of environmental, land and agrarian law, Institute of state and law, Russian academy of sciences (Moscow)*

The author examines such a legal phenomenon as «associated membership» of individuals and legal entities in agricultural cooperatives. Analyzes the differences between associated members and «full» (main) members of cooperatives. Provides assessments by Russian scholars of the legal norms concerning such membership, examples of the use of this category in foreign countries and relevant judicial practice. Concludes that legal regulation of relations involving associated members is insufficient and suggests areas for its improvement.

**Ключевые слова:** ассоциированные члены сельскохозяйственных кооперативов, правовой статус ассоциированного члена сельскохозяйственного кооператива, паевой взнос члена сельскохозяйственного кооператива, дисиденсы; associate members of agricultural cooperatives, legal status of an associate member of an agricultural cooperative, share contribution of a member of an agricultural cooperative, dissidences

# Доказательная оценка как математическое моделирование. Модели стоимости и многомодельное мышление\*

**Д.Д. Кузнецов**

кандидат технических наук, доцент, главный специалист государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» (г. Санкт-Петербург)

**И.С. Старовойтов**

студент Санкт-Петербургского политехнического университета Петра Великого по направлению Менеджмент в строительстве, специалист по оценке рисков научно-производственного предприятия «ИСТА-КОМПЛЕКС» (г. Санкт-Петербург)

Дмитрий Дмитриевич Кузнецов, ddkspb@yandex.ru

Рассмотрим влияние на рыночную стоимость объекта оценки только изменения затрат на замещение (ЗЗ) и чистого операционного дохода (ЧОД) в рамках доходного подхода, которые не могут быть рассчитаны точно, так как имеют прогнозный характер. В таблице 3 представлены два сценария формирования стоимости ЗУ, отличающиеся друг от друга только величинами ЗЗ и ЧОД.

То есть при изменении ЗЗ на  $\pm 10$  процентов от основного (базового) сценария (3 000 000 рублей), а ЧОД на  $\pm 7$  процентов от 700 000 рублей результат оценки меняется более чем в 5 раз. А ведь на результат оценки влияют еще и ставка дисконтирования, и срок экономической жизни здания!

На графике (см. рис. 2, с. 10), построенном с использование возможностей ЭТ (та-

Таблица 3<sup>1</sup>

*Результаты применения техники остатка с использованием модели Инвуда (сценарный подход)*

Параметр	Сценарий	
	оптимистичный	пессимистичный
Затраты на замещение (ЗЗ), р.	2 700 000	3 300 000
Остаточный срок жизни здания (ОСЭЖ), годы	25	
Ставка дисконтирования (СД), %	18	
Чисты операционный доход (ЧОД), р.	750 000	650 000
$KK_{окс}$ , %		18,3
$ЧОД_{окс} = 33 \times KK_{окс}$ , р.	493 881	603 632
$ЧОД = ЧОД - ЧОД_{окс}$ , р.	256 119	46 368
$PC_{зу} = ЧОД_{зу} / KK_{зу}$ , р.	1 422 884	257 599

\* Окончание. Начало см. Имущественные отношения в Российской Федерации. 2025. № 6.

<sup>1</sup> Все таблицы и графические объекты, представленные в статье, подготовлены авторами настоящей статьи.

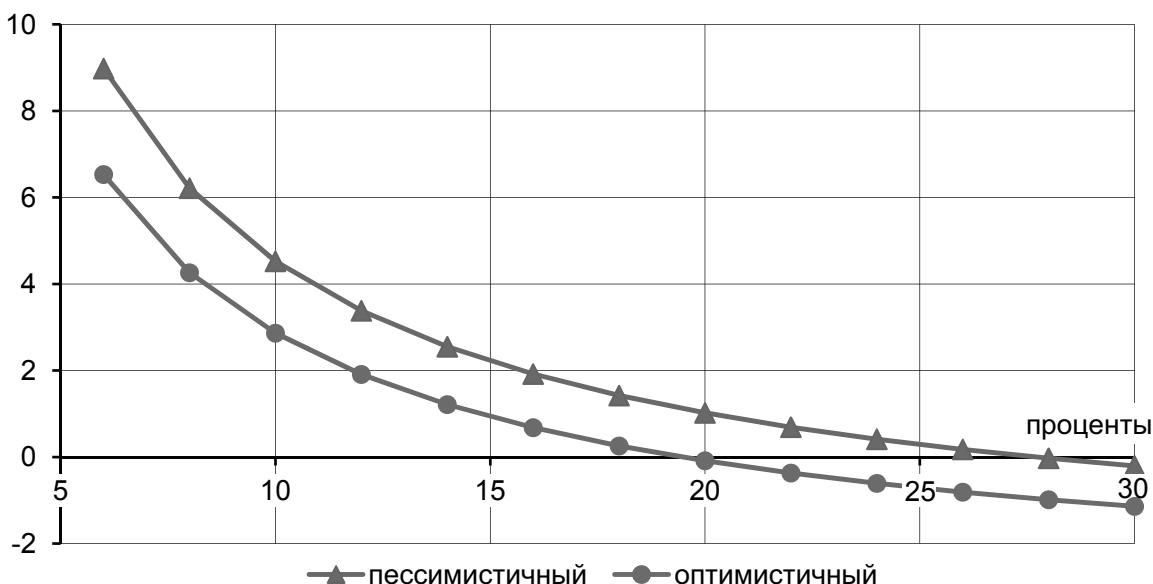


Рис. 2. Зависимость рыночной стоимости земельного участка (млн р.) от ставки дисконтирования (%) для различных сценариев

блица данных и точечная диаграмма), показано, как существенно результат оценки зависит от ставки дисконтирования ( $CД$ ).

А как ее можно точно определить, если в настоящее время ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации равна 21 проценту, инфляция за 2024 год составила 10 процентов, рентабельность в строительстве – 11 процентов, ставки по депозитам надежных банков – около 20 процентов, а по кредитам – около 30 процентов. Ни один из известных методов расчета  $CД$  в таких условиях не может работать нормально.

Как можно объяснить столь низкую устойчивость модели стоимости земли? Доходный подход – это всегда анализ эффективности проекта. Представим, что согласно проекту на некотором ЗУ строится здание, а доход от его использования распределяется между собственником участка и застройщиком. При применении техники остатка для земли предполагается, что расплата с застройщиком будет осуществляться в виде его доли в будущем ЧОД, капитализированной при ставке доходности проекта, но с учетом того, что по истечении срока жизни здание перестанет существовать, а ЗУ со-

хранит свою стоимость. То есть рыночная стоимость земельного участка ( $PC_{зу}$ ) – это чистый дисконтированный доход проекта ( $ЧДД$ ) при заданной ставке дисконтирования. Если  $CД$  повышается, то  $ЧДД$  снижается.

На графике, представленном на рисунке 2, видно, что сильная зависимость  $PC_{зу}$  – это не результат изменения долей участников, а результат роста неопределенности проекта. Формально это выглядит так, что при постоянном ЧОД и ЗЗ при росте ставки дисконтирования снижается текущая (на дату начала проекта) стоимость будущих постоянных доходов.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что ЗЗ, ЧОД, ЧДД и  $CД$  являются критическими параметрами в рассмотренных моделях стоимости и решение вопроса о допустимых их величинах позволит получить доказательную правильную величину стоимости объекта оценки.

В такой ситуации специалисты по оценке эффективности инвестиционных проектов предлагают не пытаться всю высокую неопределенность будущего учесть одним числом (ставкой дисконтирования), а строить различные сценарии будущего и дисконтировать будущие денежные по-

токи по безрисковой ставке <sup>2</sup>.

В отличие от доходного подхода при применении сравнительного подхода не используются прогнозы, и должны формироваться устойчивые модели стоимости, но и здесь есть подводные камни. В качестве примера рассмотрим один оценочный отчет, подготовленный для оспаривания кадастровой стоимости ЗУ промышленного назначения.

В таблице 4 представлена информация, которую оценщик использовал при составлении отчета и выполнении расчета, а также дополнительные сведения, которые могут быть получены на основании этих данных (последний столбец таблицы).

При использовании техники количественных корректировок оценщик всегда решает, как корректировка влияет на стои-

Таблица 4

## Корректировочная таблица для техники количественных корректировок

№ корректировки	Элемент сравнения	Объект-аналог			Качественное сопоставление ОО и ОА по элементу сравнения
		OA <sub>1</sub>	OA <sub>2</sub>	OA <sub>3</sub>	
1	Скидка на торг, %	-17,50			–
2	Административный район, %	4,64	0	4,64	Хуже
3	Статус населенного пункта, %	0	12,28	12,28	Хуже
4	Наличие железнодорожной ветки, %	9,00			Хуже
5	Площадь ЗУ, %	6,32	-3,89	6,66	Хуже/Лучше/Хуже
6	Конфигурация ЗУ, %	-18,00	-18,00	-10,87	Лучше
7	Расположение ЗУ относительно красных линий, %	0	0	11,11	Хуже
8	Наличие коммуникаций, %	13,00			Хуже
Сумма корректировок без учета скидки на торг, %		14,96	12,39	45,82	
Цена предложения, р./м <sup>2</sup>		910	745	483	
Скорректированная цена на скидку на торг, р./м <sup>2</sup>		751	615	398	
Скорректированная цена после проведения всех корректировок, р./м <sup>2</sup>		$751 \times 1,1496 = 863$	$615 \times 1,1239 = 691$	$398 \times 1,4582 = 581$	
Абсолютная валовая корректировка (ABK), %		51	56	68	
Вес аналога*, %		38	34	28	
Рыночная стоимость ОО (РС ОО), р./м <sup>2</sup>		$863 \times 0,38 + 691 \times 0,34 + 581 \times 0,28 = 726$			

\* Вес аналога рассчитывается с использованием величин, обратных ABK. Например для OA<sub>1</sub>: расчет выглядит так:  $BEC_1 = (1 / ABK_1) / (1 / ABK_1 + 1 / ABK_2 + 1 / ABK_3)$ .

<sup>2</sup> Подробнее см. Виленский П.Л., Лившиц В.Н., Смоляк С.А. Оценка эффективности инвестиционных проектов. Теория и практика: учебное пособие. М.: Издательство «Дело» 2008, 1104 с.

мость, должна ли она иметь знак плюс или минус, поэтому каждый аналог сравнивается с объектом оценки (ОО) по каждому элементу сравнения с точки зрения влияние этих величин на стоимость. Например, если оценщик считает, что 1 квадратный метр большого земельного участка должен стоить дешевле, чем 1 квадратный метр ЗУ меньшей площади, то больший по отношению к ОО участок будет «хуже», а меньший «лучше». Соответственно, корректировка для ОА, площадь которого больше, чем площадь ОО, будет иметь знак плюс, то есть его цену надо увеличить. Но насколько? Техника количественных корректировок подразумевает расчет величин корректировок с использованием методов и формул затратного или доходного подхода, но далеко не всегда удается подобрать подходящую формулу, и тогда оценщик использует внешние данные – величины корректировок из справочников и собственное мнение.

Оценщик ограничил свой выбор тремя аналогами и применил корректировки из внешних источников (справочников). Причем применено 8 корректировок, которые разбиты на две группы – первая включает скидку на торг, а вторая – остальные, то есть корректировок использовано существенно больше, чем аналогов. В таких условиях невозможно корректно решить задачу определения стоимости ОО формально математическим путем, то есть решение системы алгебраических уравнений, в которой уравнений меньше, всего три (три объекта-аналога), чем неизвестных (восемь корректировок), невозможно. В связи с этим оценщик вынужден использовать данные справочников и опираться на свое суждение, что приводит к неустойчивости модели стоимости. В этом случае неустойчивость формируется также за счет следующих особенностей модели:

- 1) слишком мало аналогов;
- 2) хотя в процессе корректировок размах цен (интервал цен) сужается (с 1,9 до 1,5), он остается достаточно высоким. А так

как любая точка внутри интервала является стоимостью, результат оценки может быть любым – от 581 рубля до 863 рублей за 1 квадратный метр;

3) оценщик применил популярную процедуру расчета весов скорректированных цен на базе абсолютной валовой корректировки (АВК). Цены трех аналогов корректировались на 50 процентов и больше (до 68 процентов). Результат взвешивания – 726 рублей за 1 квадратный метр. При медианном значении – 691, а при среднем – 712. Учитывая, что цель оценки – оспаривание кадастровой стоимости, максимальное значение 863 рубля за 1 квадратный метр выглядит вполне обоснованным с точки зрения принципа осторожности и профессионального скептицизма;

4) по всем корректировкам, кроме корректировки на площадь, осуществлялась экстраполяция, то есть расчет за пределами интервала известных данных. То есть создается парадоксальная ситуация – ОА схожи между собой, но все они несхожи с ОО (см. корректировки 2, 3, 4, 6, 8 в таблице 4). Модель была бы куда более достоверной, если бы по всем корректировкам их величины имели разные знаки. Из таблицы 4 видно, что результат оценки прямо зависит от величин корректировок 4, 6 и 8.

Применение подобного рода моделей всегда гарантирует получение результата, поэтому у оценщика нет стимула повышать качество оценки за счет корректного выбора аналогов.

Если предположить, что других подходящих аналогов в распоряжении оценщика нет, то возникает вопрос, можно ли использовать какой-то метод оценки, позволяющий не привлекать внешние данные о величинах корректировок, которые в большинстве случаев имеют характер экспертных мнений, распространяемых на всю страну. Характерно, что, судя по тексту отчета, оценщик такой метод знает, – это техника качественного сравнения цен. Подробно использование техники качественного сравнения цен описано в методическом

пособии Е.С. Озерова<sup>3</sup> и других его книгах. Для иллюстрации применения этой техники воспользуемся данными последней колонки таблицы 4. Принимаем, что если ОА по какому-то параметру лучше, чем ОО, то ставим 1, если хуже, то -1. Если ОА и ОО неразличимы по этому элементу сравнения, то проставляем 0. Таким образом может быть сформирована таблица, где зафиксированы только знаки корректировок, отражающие влияние элемента сравнения на качество и стоимость аналогов (см. табл. 5). Следует обратить внимание на то, что все три аналога хуже, чем ОО (все суммы их баллов имеют отрицательные значения).

Надо отметить, что простая сумма баллов не учитывает веса свойств (элементов сравнения) аналогов, то есть оценщик исходит из того, что все они одинаково влияют на стоимость объектов. Модель иллюстрируют графики прямой линии и полинома второй степени, представленные на рисунке 3 (с. 14).

Значение рыночной стоимости ОО может быть получено посредством подстановки в уравнение линейного тренда значения  $x = 0$ . Поскольку все аналоги по всем свойствам сравниваются с ОО, все его балльные оценки по всем свойствам равны 0. Таким образом, при линейной аппроксимации (следует учитывать, что при этом  $R^2$  равен всего 0,37) рыночная стоимость ОО оказывается равной 750 р./м<sup>2</sup>, то есть отличие от результата, полученного по методу количественных корректировок (см. табл. 4), менее 4 процентов. Если же подойти к моделированию формально, то можно через три точки провести кривую 2-го порядка, получив при этом значение  $R^2 = 1$  и  $PC_{3y} = 363$  р./м<sup>2</sup>. Но в этом случае нужно будет объяснить, почему стоимость ОО, который лучше всех аналогов, ниже самого дешевого из них.

Содержательно модель можно улучшить следующим образом. Сначала надо рассчитать в электронных таблицах веса элементов сравнения (см. последнюю колонку таблицы 5) с использованием про-

Таблица 5

Данные для техники качественного сравнения цен объектов-аналогов – земельных участков (шкала -1; 0; +1)

Элемент сравнения	Объект-аналог			Вес элемента сравнения, %
	OA <sub>1</sub>	OA <sub>2</sub>	OA <sub>3</sub>	
Административный район	-1	0	-1	0,2
Статус населенного пункта	0	-1	-1	31,3
Наличие железнодорожной ветки	-1	-1	-1	15,2
Площадь ЗУ	-1	1	-1	6,3
Конфигурация ЗУ	1	1	1	15,2
Расположение ЗУ относительно красных линий	0	0	-1	16,6
Наличие коммуникаций	-1	-1	-1	15,2
Суммы баллов по шкале -1; 0; 1 и весов, %	-3,0	-1,0	-5,0	100
Средневзвешенная сумма баллов	-1,5	-2,8	-4,9	
Скорректированная на скидку на торги цена объекта-аналога, р/м <sup>2</sup>	751	615	398	

<sup>3</sup> Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Издательство МКС, 2007. 535 с.

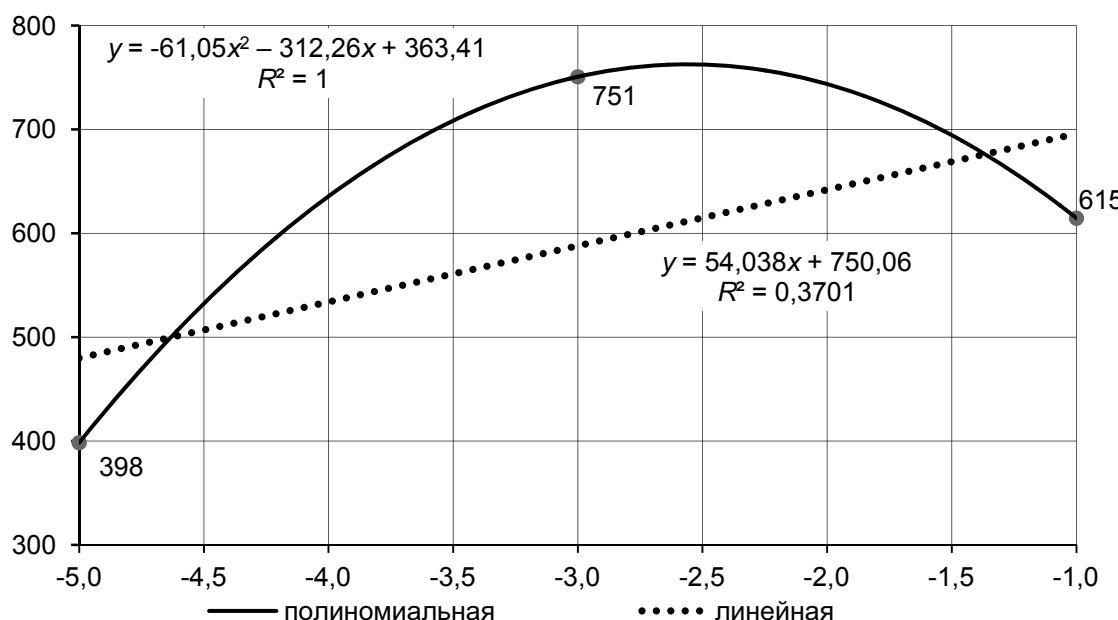


Рис. 3. Зависимость рыночной стоимости земельного участка (р./м<sup>2</sup>) от простой суммы баллов объектов-аналогов (все веса равны)

цедуры «Поиск решения», которая позволяет определить, при каком наборе весов достигается максимальное значение величины  $R^2$ <sup>4</sup>, а затем построить график зависимости рыночной стоимости земельного

участка уже от суммы взвешенных баллов объектов-аналогов (см. рис. 4) (в электронных таблицах такой пересчет осуществляется с использованием стандартной функции «Тенденция»).

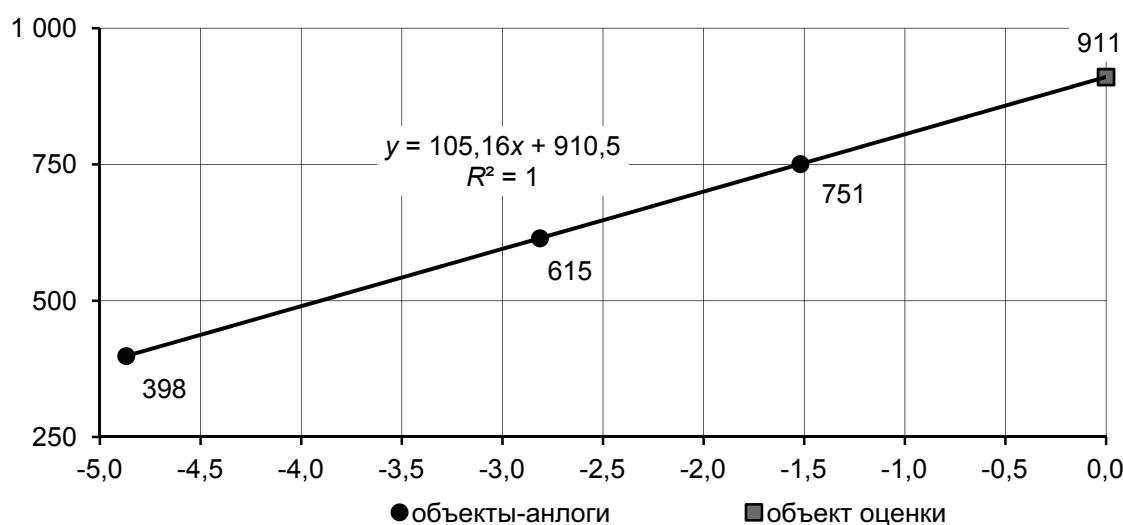


Рис. 4. Зависимость рыночной стоимости земельного участка (р./м<sup>2</sup>) от суммы взвешенных баллов объектов-аналогов с экстраполяцией до величины рыночной стоимости объекта оценки

<sup>4</sup> Решение задач Л.В. Канторовича в среде электронных таблиц можно легко найти в интернете. См., например:

Математические методы, которые использует Поиск решения (Solver) в Excel. URL: <https://welfare-economy.com/article.php?idarticle=180>

Линейный раскрой в Excel. URL: <http://al-vo.ru/spravochnik-excel/linejnij-raskroj-v-excel.html>

Подробнее о применении функции «Поиск решения» в рамках техники квадратичного моделирования для оценки недвижимости см. Кузнецов Д.Д. Как преодолеть кризис воспроизводимости расчетов и найти смысл в оценке // Банковское кредитование. 2024. № 6 (118). С. 63–81.

Так как величины баллов по горизонтальной оси пересчитаны с учетом весов элементов сравнения, то график при тех же значениях цен ОА будет иным. Если подставить в уравнение линейного тренда значение  $x = 0$ , мы получим другой результат оценки (910,5 р./м<sup>2</sup>). Существенное отличие в двух результатах оценки (726 и 911 р./м<sup>2</sup>) обусловлено тем, что в первой модели предполагаются равные веса элементов сравнения, а во втором случае они существенно разные и рассчитаны так, чтобы показатель  $R^2$  был максимальным, а между ценой и качеством трех аналогов была выявлена линейная зависимость. Однако отметим, что даже использование методов, за которые присуждена Нобелевская премия по экономике<sup>5</sup>, не может обеспечить устойчивость и надежность модели стоимости при недостаточном количестве аналогов и выходе качества ОО за пределы диапазона качества аналогов.

Применяя технику качественного сравнения цен, можно избежать использования справочников, но нельзя исправить ошибки, связанные с подбором аналогов, – аналогов должно быть существенно больше (для семи элементов сравнения второй группы корректировок – 20 и более), и объект оценки по ВСЕМ своим свойствам должен лежать внутри интервала свойств объектов-аналогов. Если аналоги подобраны правильно, то полученная модель в случае допустимых показателей ее качества будет формировать доказательную оценку ОО. Технически реализация техники качественного сравнения цен осуществляется быстрее и надежнее, так как не требует извлечения информации из справочников.

### Особенности оценки единого объекта недвижимости и его составляющих

Одной из задач оценки недвижимости, не имеющих единственно правильного ре-

шения, является задача распределения стоимости единого объекта недвижимости между землей и зданием (так называемая задача разверстки)<sup>6</sup>.

Если ОО – это единый объект недвижимости (далее – ЕОН), то для реализации затратного подхода надо определить стоимость земли. Но если ОО – это объект капитального строительства (далее – ОКС), то проблемы возникают при реализации сравнительного и доходного подходов, так как из стоимости ЕОН необходимо будет извлечь стоимости земли (местоположения). Чем дороже земля в месте расположения ОО, тем проблема разверстки становится более актуальной. Так, в центре Санкт-Петербурга вклад местоположения в стоимость объекта недвижимости может составлять 50 процентов и выше.

При оценке стоимость ОКС затратный подход имеет значительные преимущества перед сравнительным и особенно перед доходным подходом по устойчивости и надежности модели стоимости. Согласно пункту 27 ФСО V «Подходы и методы оценки» базой для реализации затратного подхода являются затраты на замещение (стоимость замещения). Отказ от затрат на воспроизводство (кроме оговоренных в ФСО случаев) представляется оправданным, так как замещение ОО другим современным зданием является разумной и очень актуальной альтернативой. Ведь только в этом случае инвестор получит именно тот объект, который ему нужен и который обладает в его глазах максимальной ценностью (полезностью).

Рассмотрим альтернативные варианты получения информации о затратах на замещение и сравним их между собой, помня о том, что самая важная задача – это выбор необходимого инвестору объекта замещения и его описание. Оценщики должны решать эту задачу так же ответственно, как

<sup>5</sup> См. Леонид Витальевич Канторович: человек и ученый. в 2 т. / ред.-сост. В.Л. Канторович и др. Новосибирск, 2002. Т. 1. 542 с.

<sup>6</sup> Подробнее см. Кузнецов Д.Д., Мягков В.Н. Земля – отдельно, здание – отдельно. Как решить задачу разверстки рыночной стоимости залогового объекта // Банковское кредитование. 2023. № 6 (112). С. 60–76.

задачу выбора варианта наиболее эффективного использования объекта оценки. Последовательность действий следующая:

- генерация вариантов источников информации;
- учет ограничений на использование источников информации;
- сравнение вариантов используемых источников по критерию чистый дисконтированный доход (ЧДД).

В таблице 6 приведен условный пример выбора базы для реализации затратного подхода. Оценки приведены по пятибалльной системе. В последней колонке приведена общая оценка варианта базы как средневзвешенная всех ее оценок по четырем элементам сравнения.

Первое, что должен сделать оценщик, это получить от заказчика сведения о фактических затратах на строительство. Это затраты на воспроизводство, то есть реальные денежные потоки, которые зафиксированы в бухгалтерской отчетности. Если они осуществлялись за несколько лет до даты оценки, то их необходимо проиндексировать. При этом оценщик должен учитывать информационную базу и элементы сравнения, приведенные в таблице 6.

*Сборники НЦС* – это нормативные показатели, которые ежегодно утверждаются

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой России). Используются в процессе экспертизы проектов.

*Сборники КО-ИНВЕСТ* – популярные в среде оценщиков справочники, которые распространяются одноименной компанией.

*УПБС-2001* – разработка специалистов по оценке и сметному делу. В них содержатся краткое описание реально построенных объектов и их сметная стоимость в ценах 2000 года.

*Рынок подряда* – на этом рынке можно получить актуальные данные о предложениях строительных компаний по строительству замещающих объектов, однако они могут быть изменены в ходе переговоров, а также в ходе строительства. Эти данные могут быть оформлены как коммерческие предложения или размещены на официальных сайтах застройщиков.

В каждой конкретной оценочной ситуации критерии для выбора конкретных вариантов проекта замещения могут быть разными, но при этом есть факторы, которые требуется учитывать с точки зрения устойчивости и надежности моделей стоимости. К таким факторам относятся существенные

Таблица 6

*Сопоставление баз для определения затрат на замещение в рамках затратного подхода по четырем элементам сравнения*

Информационная база для затратного подхода	Элемент сравнения				Средневзвешенная оценка базы
	сметные нормы	индексация затрат	особенности ОО	трудоемкость оценки	
Фактические затраты на строительство ОО	4	2	5	2	3,5
Сборники НЦС	5	4	3	5	4,2
Сборники КО-ИНВЕСТ	2	3	1	3	2,1
Сборник УПБС-2001	3	1	2	4	2,5
Рынок подряда	1	5	4	1	2,7
Вес элемента сравнения, %	30	20	30	20	

расхождения данных, полученных из разных источников.

*Сметные нормы* отражают, в какой степени источник является нормативным или опирается на нормативные данные. В Российской Федерации роль государства в процессе ценообразования в строительстве традиционно велика. Минстрой России разрабатывает и распространяет огромные объемы важной информации, оказывая на цены как прямое, так и косвенное влияние, – даже тогда, когда участники строительства не обязаны следовать указаниям Минстроя России, они предпочитают учитывать их в процессе свободного ценообразования, в том числе и потому, что цены, полученные с использованием государственных нормативов, могут быть с большим доверием восприняты арбитражными судами.

*Индексация затрат* – чем больше период, на которые должны быть проиндексированы цены, тем больше степень неопределенности этих данных. Строительные индексы – это расчетные величины, а значит, могут быть разные методы их расчетов и разные исходные данные.

*Особенности ОО* – при оценке затрат на замещение всегда необходимо проводить доскональный анализа конкретного проекта – объекта оценки. Проект может иметь разный уровень детализации и разную степень учета особенностей (геологические условия, стесненность строительства, строительство в зимних условиях и т. д.).

*Трудоемкость реализации оценки* тоже должна учитываться оценщиком. Для этого он должен найти ответы на следующие основные вопросы:

- является источник информации общедоступным или платным?
- какова трудоемкость обработки смет и справок КС-2 и КС-3?
- сколько времени займут переписка и переговоры со строительной компанией?

- согласится ли строительная компания раскрыть нужную оценщику информацию?

Рейтинг методов (баз) получения информации о затратах на замещение (см. последний столбец таблицы 6) позволяет сделать вывод о том, что показатели НЦС надо использовать всегда, а фактические затраты – если они доступны для оценщика.

Другим важным этапом построения модели стоимости в рамках затратного подхода является учет отличий объекта оценки от объекта замещения. При сравнении двух объектов оказывается, что оно, как правило, не в пользу ОО, поэтому приходится проводить расчет потери стоимости (обесценения, износа, устареваний) ОО по отношению к затратам на замещение. Сделаем несколько замечаний по поводу учета в модели стоимости разных видов износов (потери стоимости здания).

Современное здание может быть объектом замещения и может не иметь существенных потерь стоимости (износов, устареваний). Если оценщик использует метод эффективного возраста, то он должен разбивать конструктивные элементы здания как минимум на две группы – долгоживущие и короткоживущие, так как у них разные сроки экономической жизни и разные величины эффективного возраста.

Оценку физического износа здания специалист может осуществлять с использованием методики ВСН 86<sup>7</sup>. Но это методика оценки именно износа, а не обследования зданий. Она была разработана давно и для других целей (планирование текущего ремонта), и использовать ее надо с осторожностью.

Обследование зданий – самый надежный метод определения его износа. Но оно должно проводиться строго на основе специального ГОСТа<sup>8</sup>. Согласно этому нормативному акту заключительным этапом обследования является «проверочный расчет – расчет су-

<sup>7</sup> ВСН 53-86(р). Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий.

<sup>8</sup> ГОСТ 31937-2024. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.

ществующей конструкции ... по действующим нормам проектирования с введением в расчет полученных в результате обследования: геометрических параметров конструкций, прочности строительных материалов и грунтов основания, действующих нагрузок, уточненной расчетной схемы с учетом имеющихся дефектов и повреждений». По результатам обследования должен быть разработан (при необходимости) проект усиления или реконструкции здания. Если такой проект имеет положительный ЧДД, то износ считается устранимым и его величина – это затраты на устранение. В противном случае износ является неустранимым и его величина – это капитализированные потери дохода.

Процесс доказательной оценки износа начинается с фиксации признака износа, то есть существенного отличия ОО от объекта замещения. Во многих случаях, когда нет признаков снижения надежности здания, но есть признаки необходимости установки или замены конструктивных элементов (окон, дверей, пола, стен и потолка, инженерных систем), расчет устранимого износа оценщик может выполнить самостоятельно, опираясь на рыночную информацию о затратах на проведение работ по установке или замене конструктивных элементов.

Таким образом, в рамках затратного подхода к оценке ОКС ключевыми задачами построения модели стоимости являются:

- выбор объекта замещения;
- выбор 3–4 источников информации для определения затрат на замещение;
- выявление признаков потери стоимости (обесценения);
- реализация методов расчета износа.

При выполнении этих требований стоимость, полученная с использованием за-

тратного подхода, может удовлетворять требованию доказательности оценки<sup>9</sup>.

## Выводы

По мнению авторов, пришло время традиционные принципы оценки (принцип полезности, принцип замещения, принцип вклада, принцип существенности и другие принципы)<sup>10</sup>, которые не потеряли своей актуальности, дополнить принципом много-модельности, согласно которому надежная оценка может быть проведена только на базе нескольких альтернативных моделей стоимости не только на уровне подходов, но и на уровне методов оценки.

При сопоставлении двух оценок (двух моделей стоимости) следует выявлять критические параметры модели, которые и определяют различия в оценках, что позволяет спор о величине стоимости объекта свести к спору о значениях критических параметров. Для сопоставления двух и более оценок можно рекомендовать использовать содержательные критерии качества моделей (количество аналогов, показатели  $R^2$ , средняя ошибка аппроксимации, ранговый коэффициент Спирмена).

Надежность и устойчивость модели стоимости могут оцениваться посредством анализа чувствительности величины стоимости по отношению к используемым исходным данным и критическим параметрам. Для анализа устойчивости модели, построенной в среде электронных таблиц, целесообразно использовать процедуры из класса анализа «что, если...»

Показано, что в силу низкой устойчивости модели, построенной в рамках доходного подхода, он применим при оценке, которая проводится для консультирования инвестора и определения инвестиционной стоимости объекта или проекта, и абсолют-

<sup>9</sup> См. Козин П.А., Кузнецов Д.Д., Нейман Е.И., Мягков В.Н., Слуцкий А.А. О проекте Методических рекомендаций по судебной стоимостной экспертизе при определении рыночной и иной стоимости объектов недвижимости // Стоимостная оценка в условиях неопределенности и финансового суперинитета: монография / под ред. Н.Ю. Пузыня. СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2023. С. 6–65.

<sup>10</sup> URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Принципы\\_оценки\\_недвижимости](https://ru.wikipedia.org/wiki/Принципы_оценки_недвижимости)

но неприменим для разрешения споров о стоимости.

Устойчивость моделей сравнительного подхода в первую очередь определяется количеством используемых аналогов и нахождением величин параметров свойств объекта оценки внутри интервалов его свойств.

Доказательная оценка базируется на достоверной информации и математических моделях стоимости, которые могут быть воспроизведены и проверены. Мнения людей не могут служить доказательством независимо от их количества, опыта работы и профессионального уровня.

Использование оценщиком или судебным экспертом принципа многомодельности позволяет проводить стоимостные исследования в соответствии с Федеральным законом от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» «объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных».

#### ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ \*

1. Виленский П. Л., Лившиц В. Н., Смоляк С. А. Оценка эффективности инвестиционных проектов. Теория и практика : учебное пособие. М. : Издательство «Дело», 2008. 1104 с.

2. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Издательство МКС, 2007. 535 с.

3. Математические методы, которые использует Поиск решения (Solver) в Excel. URL: <https://welfare-economy.com/article.php?idarticle=180>

4. Линейный раскрой в Excel. URL: <http://al-vo.ru/spravochnik-excel/linejnyj-raskroj-v-excel.html>

5. Кузнецов Д. Д. Как преодолеть кризис воспроизводимости расчетов и найти смысл в оценке // Банковское кредитование. 2024. № 6 (118). С. 63–81.

6. Леонид Витальевич Канторович: человек и ученый. в 2 т. / ред. сост. В. Л. Канторович и др. Новосибирск, 2002. Т. 1. 542 с.

7. Кузнецов Д. Д., Мягков В. Н. Земля – отдельно, здание – отдельно. Как решить задачу разверстки рыночной стоимости залогового объекта // Банковское кредитование. 2023. № 6 (112). С. 60–76.

8. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (вместе с «Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», «Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», «Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)») : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200.

9. ВСН 53-86(р). Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий : утверждены приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года № 446.

10. ГОСТ 31937-2024. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния : принят Межгосударственным советом по стандартизации, метрологии и сертификации (протокол от 29 февраля 2024 года № 170-П).

11. Козин П. А., Кузнецов Д. Д., Нейман Е. И., Мягков В. Н., Слуцкий А. А. О проекте Методических рекомендаций по судебной

стоимостной экспертизе при определении рыночной и иной стоимости объектов недвижимости // Стоимостная оценка в условиях неопределенности и финансового суперенитета : монография / под ред. Н. Ю. Пузыня. СПб. : Изд-во СПбГЭУ, 2023. С. 6–65.

12. Принципы оценки недвижимости. URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Принципы\\_оценки\\_недвижимости](https://ru.wikipedia.org/wiki/Принципы_оценки_недвижимости)

13. О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ.

\* \* \*

 <p><b>СТАТУТ</b> ШКОЛА ПРАВА</p>	<p>Негосударственное образовательное учреждение дополнительного образования «Школа права «СТАТУТ»</p> <p><b>ЮРИДИЧЕСКИЕ СЕМИНАРЫ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ</b></p> <p>Телефон: (499) 750-72-72  <a href="http://www.statut.ru/">http://www.statut.ru/</a>  E-mail: <a href="mailto:post@statut.ru">post@statut.ru</a></p>
<p><i>Место проведения: Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ (РАНХиГС), г. Москва</i></p>	
<p><b>08.09–08.10</b></p>	<p><b>КОРПОРАТИВНОЕ ПРАВО:</b> экономический анализ корпоративных процедур</p>
<p><b>15–19.09</b></p>	<p><b>ЦИФРОВЫЕ СДЕЛКИ И ЦИФРОВЫЕ ПРАВА:</b> сделки в электронной форме, цфа и иные цифровые права, цифровой рубль, криптовалюты, смарт-контракты</p>
<p><b>16–17.09</b></p>	<p><b>РЕФОРМА ЗЕМЕЛЬНОГО И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА:</b> приобретение публичных земель, оборот земельных участков и комментарий изменений законодательства</p>
<p><b>22–26.09</b></p>	<p><b>ФИНАНСОВЫЕ СДЕЛКИ И СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ</b></p>
<p><b>23–24.09</b></p>	<p><b>ОСПАРИВАНИЕ ПРЕДПИСАНИЙ И ДРУГИХ НЕНОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, РЕШЕНИЙ, ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ) ПУБЛИЧНО-ВЛАСТНЫХ СУБЪЕКТОВ</b> (в порядке главы 22 КАС РФ, главы 24 АПК РФ)</p>
<p><b>25–26.09</b></p>	<p><b>РЕКЛАМА, РЕКЛАМА В ИНТЕРНЕТЕ, МАРКИРОВКА РЕКЛАМЫ:</b> ответственность, административная и судебная практика</p>
<p><b>02–03.10</b></p>	<p><b>ДОГОВОРНОЕ ПРАВО:</b> отдельные виды договоров</p>
<p><b>06–08.10</b></p>	<p><b>МЕЖДУНАРОДНЫЕ САНКЦИИ. РАБОТА С САНКЦИОННЫМИ РИСКАМИ И КОНТРСАНКЦИОННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ В РОССИИ</b></p>
<p><b>06–10.10</b></p>	<p><b>СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ И ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ:</b> реформа земельного законодательства и обзор практики рассмотрения споров</p>

# Метод анализа иерархий, взвешенная линейная комбинация в задачах оценки рыночной и кадастровой стоимости, а также в задачах градостроительного зонирования в среде геоинформационной системы

**Е.И. Нейман**

кандидат технических наук, доцент, генеральный директор компании «РОСЭКО», член правления Русского общества оценщиков (г. Москва)

**А.Б. Фингерт**

независимый консультант по разработке информационно-аналитических систем, самозанятый (г. Москва)

**Г.П. Радионов**

директор по развитию бизнеса компании «Инженерная геодезия и топография» (г. Москва)

**А.В. Перлов**

ведущий специалист отдела проектирования и разработки информационных систем компании «Инженерная геодезия и топография» (г. Санкт-Петербург)

**В.И. Загоровский**

руководитель отдела проектирования и разработки информационных систем компании «Инженерная геодезия и топография» (г. Санкт-Петербург)

Евгений Иосифович Нейман, roseco@bk.ru

Вопросы информационного обеспечения оценочной деятельности в том числе при индивидуальной и массовой оценке недвижимости, а также проблемы анализа при проведении градостроительного зонирования ставят перед специалистами в этих областях знаний широкий спектр задач, связанных с проблемой обеспечения связи различных количественных и качественных параметров для получения итоговой (исковой) величины.

В современных условиях отсутствие полноценной системы мониторинга рынка недвижимости в оценочной деятельности резко снижает эффективность результатов оценки в том числе при определении кадастровой стоимости. В настоящей статье рассматриваются один из возможных алгоритмов и его реализация для целей оценочного зонирования. Отсутствие таких инструментов, в частности, приводит к тому,

что в оценочной практике широкое распространение получили различного рода «справочники рыночных корректировок», обоснованность которых вызывает много вопросов.

Вместе с тем даже наличие ограниченного числа факторов, описывающих рынок недвижимости, уже сейчас позволяет получать вполне обоснованные (подтвержденные соответствующими расчетами) результаты, которые позволяют в том числе объективизировать результаты как индивидуальных, так и массовых оценок объектов недвижимости. В настоящее время эти результаты, по нашему мнению, могут быть полезны в первую очередь для выработки общих подходов при формировании региональных систем мониторинга рынка недвижимости, в которых заинтересованы как независимые оценщики, так и государственные структуры, осуществляющие про-

ведение кадастровой оценки.

Необходимо учитывать, что результаты определения кадастровой стоимости:

1) затрагивают как частные, так и публичные интересы, поэтому специалисты, выполняющие эту работу, должны иметь особую квалификацию;

2) должны обеспечивать реализацию принципов справедливости, пропорциональности, равенства, экономической обоснованности и эффективности налогообложения.

Таким образом, рассматривающиеся в статье вопросы представляют интерес как для государства, так и для общества в целом.

Поскольку базовым принципом определения кадастровой стоимости в Российской Федерации был принят принцип адвалорного, то есть максимально приближенного к рыночной стоимости, налогообложения, анализ рынка недвижимости и его результаты является ключевым вопросом для решения этой задачи.

В случае использования наблюдаемых рыночных цен как исходной информации для кадастровой оценки конкретного объекта его кадастровая стоимость должна определяться как цена на основном (или наиболее выгодном) сегменте рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Если по объектам кадастровой оценки отсутствует рынок на соответствующей территории или существует недостаток наблюдаемых рыночных данных, то кадастровая оценка осуществляется на основе рыночной ориентированной модели оценки кадастровой стоимости с учетом всех экономических характеристик объекта оценки, включая затраты на создание и экономические выгоды от использования.

Одним из элементов в системе мониторинга рынка недвижимости предполагается проведение оценочного зонирования. Цель оценочного зонирования – представление в графическом и семантическом виде информации о сложившейся на дату оценки ситуации на различных сегментах рынка

недвижимости, представленных в конкретных ценовых зонах. Следует отметить, что при фрагментарности данных о ценах предложений, а также при отсутствии данных о ценах сделок проведение оценочного зонирования с использованием цен реализовать практически невозможно.

Вместе с тем представление о ценности тех или иных территорий, базирующееся на экспертных оценках специалистов рынка недвижимости и представителей органов власти, могут быть получены посредством опросов и не требуют больших затрат. Экспертные оценки могут быть использованы для формирования представлений об относительной ценности территорий (оценочных зон). Выделение таких оценочных зон позволяет ограничить объем исследований собственно ценовой информации, сконцентрировать эти исследования на анализе объектов в выделенных зонах и в конечном счете повысить достоверность при определении как кадастровой, так и рыночной стоимости. Результатом оценочного зонирования являются оценочные зоны, в которых показатель удельной ценности местоположения принимает близкие значения.

Оценочная зона – это часть территории, в границах которой в результате проведенного математического моделирования определены близкие по значению относительные удельные показатели ценности местоположения для выбранных сегментов рынка недвижимости.

В процессе преобразования и объединения географических данных и оценочных суждений для решения пространственных проблем применяются методы многокритериального анализа (Multiple-criteria decision analysis – MCDA) в среде геоинформационных систем (GIS-MCDA). Для этого в ходе оценки критериев учитываются модели географических данных, пространственное измерение критериев оценки и альтернативные варианты решений. Многокритериальный анализ позволяет оцифровать экспертное мнение в отношении отдельных конкурирующих факторов при оценке при-

годности участков в отношении городской застройки. Таким образом, можно ранжировать фрагменты предлагаемого к городской застройке участка по пригодности и относительной ценности. При этом каждому фактору соответствует свой растровый слой ( $W: W_k$ ) в представлении с помощью геоинформационной системы (ГИС). При этом отдельные факторы имеют смысл абсолютного запрета (реки, озера, парковые зоны и т. п.). Этим факторам соответствуют свои отдельные слои ограничений (Constraints;  $C: C_{j_i} \subset \{0, 1\}; i \subset \{0, I\}, j \subset \{0, J\}$ ). Здесь  $J$  – количество слоев ограничений, а  $I$  – количество пикселей в слое. Предназначенные для экспертной оценки слои ( $X: X_k$ ), также как и слои ограничений, тоже находятся в интервале  $[0, 1]$ , но их значения должны быть получены либо оцифровкой качественных оценок, либо простым нормированием по сумме значений каждого пикселя в слое. Веса слоев ( $W: W_k$ ) ранжируются экспертами на основании попарных сравнений в рамках метода анализа иерархий (МАИ, АНР) (см. [1, 2]).

Полученные в результате подобной процедуры, сочетающей МАИ и взвешенную линейную комбинацию (WLC) (см. [3, 4]), значения для каждого пикселя по каждому слою умножаются на значения пикселей слоев ограничений. Результирующее значение для каждого пикселя называется «индексом пригодности» (land suitable index – LSI):

$$LSI = \sum X_k W_k \prod C_j.$$

Подобный подход был реализован в 2013 году в виде дополнения к ArcGIS (MCDA4ArcMap) [5], которое позиционируется на рынке как свободное программное обеспечение в соответствии с лицензией Apache License 2.0. Проблемы принятия решений с использованием альтернатив в виде набора географически определенных мест решаются с использованием как пространственных, так и качественных критериев в среде географических информационных систем (ГИС).

Для реализации попарных сравнений использовался программный продукт Expert Choice.

В последние десятилетия появилось большое количество публикаций на эту тему, касающихся использования именно этих двух (Expert Choice и WLC) программных продуктов. В связи с принятым стратегическим решением об импортозамещении силами АО «РОСЭКО» и АО «ГОСИНФОТЕХ» была предложена реализация подобного подхода с помощью открытого Python-кода для АНР (МАИ) и WLC/OWA в среде программного продукта АО «ГОСИНФОТЕХ» ГИС «Циклон». Также подготовлена методика и разработаны инструменты для программной реализации модуля «Оценка кадастровой стоимости объектов недвижимости» автоматизированной информационной системы кадастра недвижимости Республики Абхазия. В частности, описаны некоторые приемы автоматизации попарных сравнений при большом количестве альтернатив и наличии численных значений характеристик для них, а также геостатистические методики исследований при малом объеме исходных данных. Методика АНР (МАИ) также реализована на основе открытого R или Python-кода с некоторыми модификациями. В рамках этого подхода был использован метод МАИ для построения модели ценностной поверхности анализируемых участков с учетом оцифровки экспертных оценок в отношении перспективных застроек, для которых рыночные показатели могут быть лишь приблизительно определены на основе весьма малых выборок. При этом для построения классов LSI были использованы в качестве первого приближения и оценки значимости открытые коды для построения Самоорганизующихся карт Кохонена (Kohonen neurnet, SOM) [6].

Следует отдельно отметить особенности работы со слоями в зависимости от способа их получения до применения подхода WLC-MCDA.

Применительно к рассматриваемой задаче, а именно определение относительной ценности территорий города, необходимо учитывать, как отмечается, например, в работе [7], что «развитие пространственной структуры, увеличение ее масштабов одновременно может быть представлено как процесс нарастания редкости конкретного территориального фрагмента. Именно этот процесс является причиной возникновения и последовательного нарастания пространственной ренты».

При использовании предсказательной статистики полезно знать вид функции, описывающей зависимость ценностных значений от ценообразующих параметров. Часто учитывается зависимость от удаленности от некоторых ценообразующих точек, линейных или площадных объектов (POI). В зависимости от положительного или отрицательного характера влияния ценообразующих факторов, расстояния от центров или границ конкретного участка территории его относительная ценность может как повышаться, так и уменьшаться. По мере удаления от центра влияния происходит увеличение числа и, соответственно, площади земельных участков, включаемых в рассмотрение (расчет). При этом обоснованно можно предположить, что количество и соответствующие площади земельных участков, имеющих равные или близкие численные значения величин относительных ценностей, снижаются обратно пропорционально увеличению площади. Поскольку интегралом гиперболы, по которой падает стоимость (в то время как увеличение площади возрастает пропорционально удаленности), является логарифмическая функция, величина относительных ценности уменьшается логарифмически. Таким образом, следует обосновать логарифмическую зависимость относительной ценности земельного участка от удаленности от центра влияния. При этом влияние отрицательных факторов также имеет логарифмический характер.

Действительно, при наличии представительной выборки, кроме дистанции, исследователи традиционно рассматривают логарифм и экспоненту, обычно отдавая предпочтение логарифму в силу более значимой корреляции.

Оценочное зонирование, которое было проведено нами для условий города Сухума с целью определения кадастровой стоимости, включало следующие этапы:

1) для оцениваемой территории (город, сельское поселение) с использованием цифровых тематических карт строится сетка, покрывающая всю исследуемую территорию. В зависимости от общей площади исследуемой территории шаг сетки может составлять от  $50 \times 50$  до  $500 \times 500$  метров. Выбор шага разбиения исследуемой территории определяется исходя из получения результатов, не связанных с шагом разбиения. Рекомендованный шаг разбиения для города Сухума –  $100 \times 100$  метров;

2) для выбранной сетки разбиения территории в каждом квадрате определяются координаты центра этого квадрата – координаты центроидов;

3) для выбранного сегмента рынка недвижимости исходя из основных ценообразующих факторов экспертами определяются зоны, повышающие (положительно влияющие) или понижающие (отрицательно влияющие) величину цен на объекты капитального строительства (далее – ОКС), и проводится их ранжирование;

4) определяются расстояния от каждого центроида до выделенных зон влияния. Влияние центров ценообразования на величину вклада ценности местоположения в цену объекта можно получить с использованием метода анализа иерархий (МАИ), в рамках которого возможно провести попарные сравнения влияния удаленности каждого центроида до центров влияния;

5) при проведении расчетов влияние удаленности центроида до центров влияния принималось по логарифмическому

закону, что соответствует допущению о влиянии удаленности на ценность фактора местоположения в итоговой величине цены ОКС;

6) в результате проведенных расчетов и их представления в виде цифровых карт выделяются оценочные зоны, в которых вклад величины ценности территории в величину как цены ОКС, так и кадастровой стоимости одинаковый (изменяется в одинаковом диапазоне).

Необходимо отметить, что собственно тематические слои и соответствующий последующий критериальный анализ могут базироваться на данных, полученных разными способами:

- в результате геологических изысканий;
- в результате экологических исследований;
- посредством метеонаблюдений;
- посредством сбора информации из внешних источников;
- на основании мнений экспертов;
- из других источников.

Полученные в результате данные о ценности земельных участков в зависимости от их качества и количества (вид распределения, дисперсия и т. п.) в имеющейся выборке могут быть аппроксимированы с помощью, например, таких геологически ориентированных методик, как кригинг [8], географически взвешенная регрессия (GWR) или метод обратных взвешенных расстояний (IDW) [9, 10], КРА [9, 10, 11], Кохонен-сеть и SOM, среднее или медианное значение по пикселям или хороплетам.

Если слой представляет ценностные сведения, особенно при дефиците данных, то можно привлекать оценочные суждения экспертов. Метод анализа иерархий (МАИ, АНР) здесь также применим.

Зная тип зависимости (как показано, логарифмический) относительной ценности участка от удаленности, можно рассчитать попарные отношения для каждой пары пикселей ценностного слоя относительно всех

POI (географически определенные факторы влияния, «точки интереса», «Point Of Interest»). Эти данные можно использовать как результат оценки пар альтернатив (пикселей) к критериям.

Значимость критериев в отношении главной цели (относительное ранжирование) можно определить попарными сравнениями с привлечением экспертов.

Таким образом, можно построить ценностную относительную модель анализируемой местности. Имея при этом сравнительно небольшую выборку, можно выполнить процедуру кокригинга, что позволит получить более точные результаты. Если выборка недостаточно велика и распределение несимметрично или ненормально, то можно масштабировать результат АНР- моделирования поверхности по среднему или медианному значению.

В качестве факторов и центров ценообразования в отношении главной цели – ранжирование центроидов (Goal: Range\_Centroids) для города Сухума были выбраны следующие факторы (в скобках приведены идентификаторы в формате программного продукта Expert Choice):

1) географические факторы (Geographics factors):

- удаленность от промзоны (Prom-Zone);
- удаленность от исторического центра (HistZone\_Leon);
- удаленность от Центрального городского рынка (Market);
- удаленность от береговой полосы Черного моря (Beach);

2) антропоморфные факторы (Anthropomorphic factors):

- транспортная доступность (Transport Availability);
- оснащенность элементами жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) (Public Utilities).

Графически это показано на рисунке 1 (с. 26).

На рисунках 2–6 (с. 26–28) представлены результаты проведенных исследований.



Рис. 1. Иерархическая структура факторов влияния  
(в формате программного продукта Expert Choice)

Фактор	Береговая полоса	Сухумский центральный рынок	Сухумское озеро Мусорный полигон Рыбзавод	ул. Леона Историческое ИЖС	Вес фактора
Береговая полоса	1	5	7	3	0,564
Сухумский центральный рынок	1/5	1	1	1/3	0,099
Сухумское озеро Мусорный полигон Рыбзавод	1/7	1	1	1/3	0,084
ул. Леона Историческое ИЖС	1/3	3	3	1	0,29

Рис. 2. Матрица попарных сравнений (уровень географических факторов) (индекс согласованности – 0,011, случайное согласованное отношение – 0,890, отношение согласованности – 0,012; матрица попарных сравнений является согласованной)

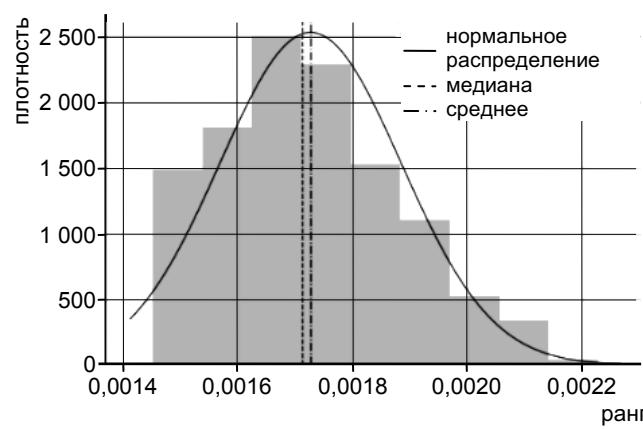


Рис. 3. Статистический анализ модельной поверхности всей выборки поверхности – гистограмма нормального распределения ( $N = 579$ , минимум – 0,00145, максимум – 0,00223, среднее – 0,00173, стандартное отклонение – 0,00158, стандартная ошибка –  $6,55e^{-06}$ , скошенность – 0,466, эксцесс – -0,31, 1-й квартиль – 0,00161, медиана – 0,00171, 3-й квартиль – 0,00183, квартильный размах – 0,000222, размах – 0,000774, Колмогоров-Смирнов  $d = 0,501$ ,  $p = 1,04e^{-134}$ , Шапиро-Уилк  $W = 0,974$ ,  $p = 1,56e^{-08}$ , Хорке-Бэра  $JB = 23,3$ ,  $p = 8,62e^{-06}$ )

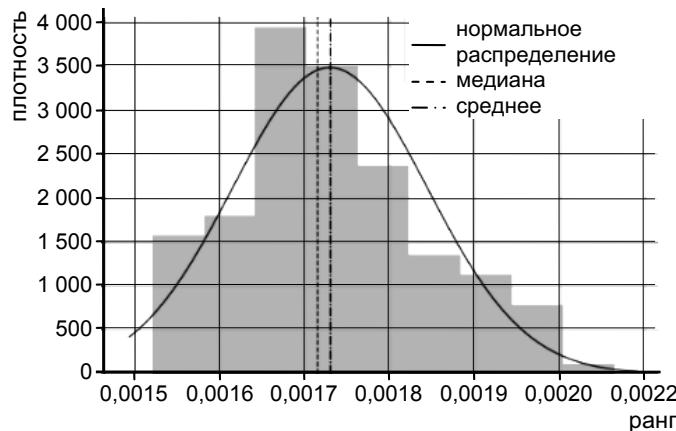


Рис. 4. Статистический анализ 4-го кластера модельной поверхности – гистограмма нормального распределения ( $N = 147$ , минимум – 0,00152, максимум – 0,00206, среднее – 0,00173, стандартное отклонение – 0,000115, стандартная ошибка –  $9,49e^{-6}$ , скошенность – 0,491, эксцесс – -0,162, 1-й квартиль – 0,00165, медиана – 0,00171, 3-й квартиль – 0,0018, квартильный размах – 0,000147, размах – 0,000544, Колмогоров-Смирнов  $d = 0,501$ ,  $p = 1,35e^{-34}$ , Шапиро-Уилк  $W = 0,976$ ,  $p = 0,00983$ , Хорке-Бэра  $JB = 6,02$ ,  $p = 0,0493$ )

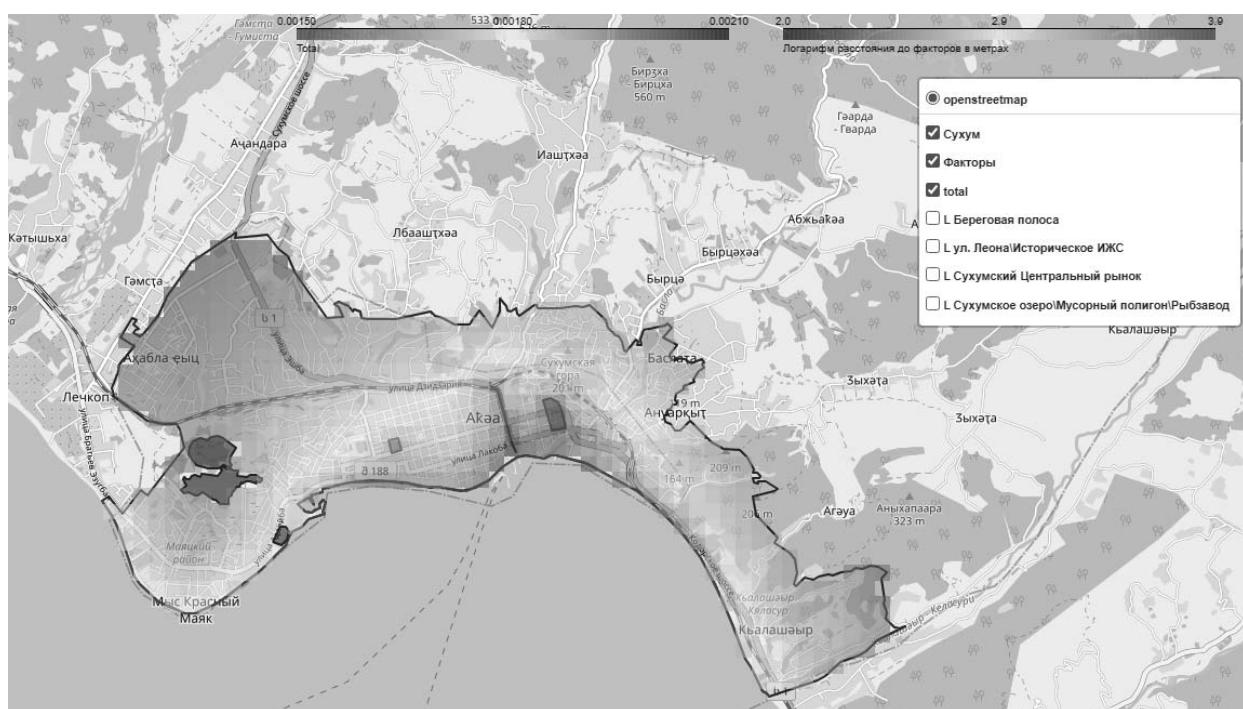


Рис. 5. Относительная ценность земельных участков в зависимости от ценообразующих факторов

## Выводы

Выполнены построение и программная реализация методов анализа иерархий (МАИ), взвешенной линейной комбинации (WLC) с помощью открытого Python-кода для WLC/OWA в среде отечественного программного продукта ГИС «Циклон». Алго-

ритм реализован при оценочном зонировании города Сухума – установлены зоны относительной ценности территорий на основе экспертных оценок. Учитывая необходимость импортозамещения, алгоритм и программная реализация были осуществлены с использованием отечественной ГИС «Циклон» и продуктов с открытым ко-

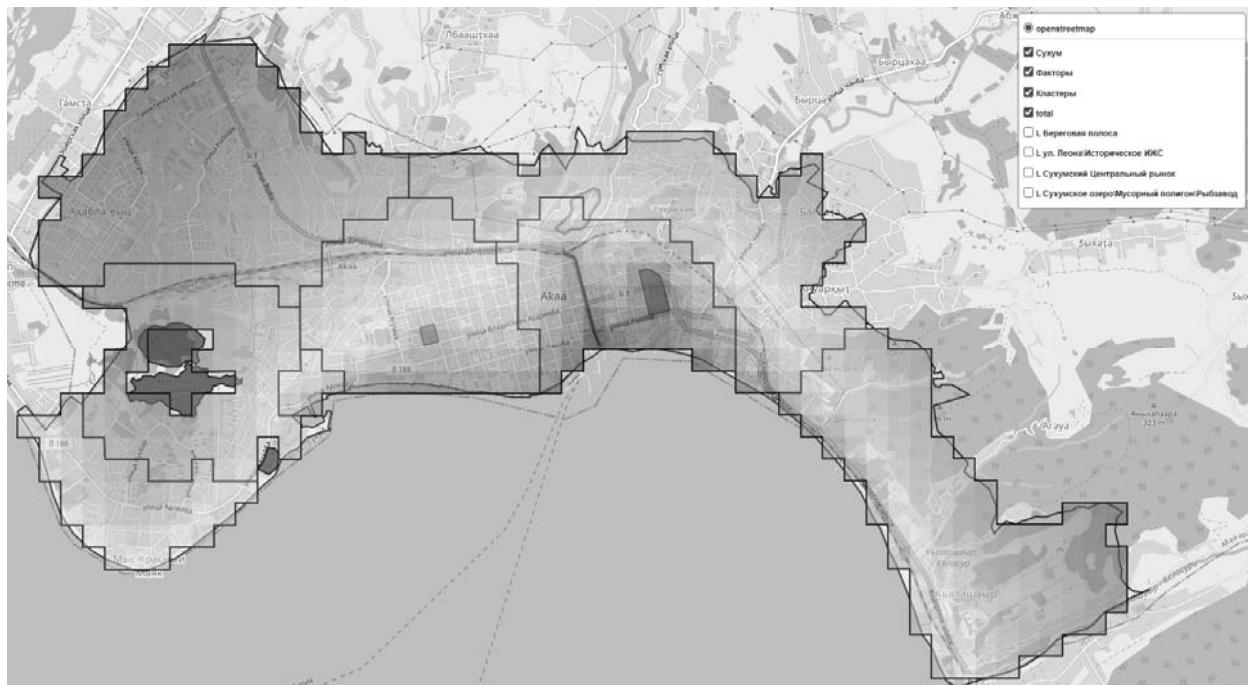


Рис. 6. Пример определения оценочных зон

дом из библиотек Python и R.

Предлагаемый алгоритм и программная реализация могут быть использованы при осуществлении проектов по оценке кадастровой стоимости. Они также могут быть включены в системы региональных баз данных при проведении мониторинга рынка недвижимости для целей индивидуальной и массовой оценки.

Разработанные программные средства позволяют решать целый комплекс иных прикладных задач, в том числе задачи градостроительного зонирования, выбора площадок для размещения сложных и опасных объектов, анализа экологической ситуации. GIS-MCDA – это альтернатива типичному бинарному анализу или анализу «совпадений», обеспечивающая более надежную методологию, основанную на критериях, поэтому он может поддерживать несколько значений ряда критериев одновременно.

Дополнительные статистические модели, такие как АНР (МАИ), АНР (аналити-

ческая иерархическая сеть) и FAHP (МАИ с нечеткой логикой) (см. [12, 13, 14]), могут быть либо интегрированы в GIS-MCDA, либо доступны из среды отечественных BPMS<sup>1</sup>, что, как правило, повышает надежность и общую значимость анализа.

Заинтересованные стороны или лица, принимающие решения, являются важнейшим компонентом, делающим много-критериальный анализ осуществимым и применимым. Они играют важную роль в определении весов критериев и факторов, однако они могут быть предвзятыми. Для осуществления обоснованного MCDA необходимо проведение анализа экспертивных мнений и научных публикаций, в результате которого обычно устраняются несоответствия и предвзятости заинтересованных сторон.

## ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Саати Т. Л. Принятие решений. Метод анализа иерархий / пер. с англ. Р. Г. Вач-

<sup>1</sup> Business Process Management System (BPMS) – программное обеспечение, реализующее концепцию процессного управления, которая рассматривает компанию как сеть взаимосвязанных бизнес-процессов. Участие в них принимают сотрудники из разных департаментов. Задача процессного подхода – выстроить взаимодействие людей и порядок выполнения различных операций для получения быстрого и качественного результата.

- надзе. М. : Радио и связь, 1993. 278 с.
2. Саати Т. Л. Принятие решений при зависимостях и обратных связях. Аналитические сети / пер. с англ. О. Н. Андрейчиковой. М. : Издательство ЛКИ, 2008. 360 с.
3. Yager R. R. On ordered weighted averaging aggregation operators in multi-criteria decision making // IEEE Trans. Syst. Man Cybern. 1988. Volume 18. P. 183–190.
4. Yager R. R. (2017). OWA aggregation of multi-criteria with mixed uncertain satisfactions // Information Sciences, 417. P. 88–95. DOI <http://dx.doi.org/10.3233/JIFS-201374>
5. Feature article. Claus Rinner and Stefan Voss. MCDA4ArcMap – An Open-Source Multi-Criteria Decision Analysis and Geovisualization Tool for ArcGIS 10. Cartouche, 2 p. #86 Winter/Spring 2013: [www.cca-acc.org](http://www.cca-acc.org)
6. Kohonen T. (2001). Self-Organizing Maps. Third, extended edition. Springer. 397 p.
7. Кулаков К. Ю. Закономерности влияния факторов пространственной среды города на рыночную стоимость объектов городской недвижимости : дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. М., 2000. 178 с.
8. Демьянин В. В., Савельева Е. А. Геостатистика теория и практика / под ред. Р. В. Арутюяна. М. : Наука, 2010. 329 с.
9. Roger S. Bivand, Edzer J. Pebesma, Virgilio Gomez-Rubio. Applied Spatial Data Analysis with R. DOI 10.1007/978-0-387-78171-6
10. Krivoruchko Konstantin. Spatial statistical data analysis for GIS users. California, 2011. 928 p.
11. Standard on automated valuation models (AVMS). Published by International Association of Assessing Officers. 314 W 10th St. Kansas City, Missouri: Library of Congress Catalog Card Number, 61 p.
12. Каган Е. С. Применение метода анализа иерархий и теории нечетких множеств для оценки сложных социально-экономических явлений. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/primenie-metoda-analiza-ierarhiy-i-teorii-nechetkih-mnozhestv-dlya-otsenki-slozhnyh-sotsialno-ekonomiceskikh-yavleniy>
13. Леоненков А. В. Нечеткое моделирование в среде MATLAB и fuzzyTECH. СПб., 2003. 78 с.
14. Тиндова М. Г. Разработка инструментальных средств для поддержки принятия решений в области оценки недвижимости на основе интеллектуальных средств обработки информации : автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.13. Волгоград, 2008. 24 с.

\* \* \*

### УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

В номере 6 журнала допущены ошибки. На с. 7 в названии статьи «КОМПЕТЕНЦИЯ ТРЕТЕЙСКИХ СУДОВ (АРБИТРАЖЕЙ) ПРИ РАССМОТРЕНИИ СПОРОВ О ПРАВАХ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – КОЛЛИЗИИ В ЗАКОНЕ И ПРАКТИКЕ» следует читать «КОМПЕТЕНЦИЯ ТРЕТЕЙСКИХ СУДОВ (АРБИТРАЖЕЙ) ПРИ РАССМОТРЕНИИ СПОРОВ О ПРАВАХ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – КОЛЛИЗИИ В ЗАКОНЕ И ПРАКТИКЕ», на с. 80 в названии статьи вместо «Компетенция третейских судов (арбитражей) **при рассмотрение** споров о правах на недвижимое имущество – коллизии в законе и практике» следует читать «Компетенция третейских судов (арбитражей) **при рассмотрении** споров о правах на недвижимое имущество – коллизии в законе и практике».

Приносим извинения за технический сбой.

# Особенности правового регулирования налогообложения денежного возмещения, выплачиваемого собственнику при изъятии земельного участка (объекта недвижимости, расположенного на нем) для государственных нужд

**К.С. Данилов**

заместитель председателя Московской коллегии адвокатов «Альфа», адвокат, преподаватель Финансового университета при Правительстве Российской Федерации (г. Москва)

**К.К. Агабабян**

помощник адвоката Московской коллегии адвокатов «Альфа» (г. Москва)

Кирилл Сергеевич Данилов, [advokat@ksdanilov.ru](mailto:advokat@ksdanilov.ru)

Изъятие земельного участка (объекта недвижимости, расположенного на этом земельном участке) для государственных и муниципальных нужд представляет собой одно из оснований прекращения права собственности. Независимо от того, было передано недвижимое имущество по соглашению об изъятии (см. статью 56.9 Земельного кодекса Российской Федерации; далее – ЗК РФ) или посредством принудительного изъятия по решению суда (см. статью 282 Гражданского кодекса Российской Федерации; далее – ГК РФ), собственник должен получить равноценное встречное предоставление в виде денежного возмещения. При определении размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в него включаются рыночная стоимость земельного участка и (или) расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода (п. 2 ст. 281 ГК РФ, ст. 56.6 ЗК РФ).

Как следует из названных положений, законодателем изначально не заложена стоимость будущих налоговых расходов,

которые может понести собственник изымаемого имущества, в общую стоимость возмещения. В связи с этим разрешение вопроса о налогообложении возмещения имеет большую практическую ценность, так как признание возмещения объектом налогообложения означало бы возложение на собственника дополнительных расходов при отсутствии его воли на прекращение права собственности на изымаемые объекты.

На практике бывают случаи, когда налоговые и финансовые органы рассматривают возмещение в качестве объекта налога на прибыль организаций, если речь идет об организациях, применяющих общую систему налогообложения, и в качестве объекта налога на доходы физических лиц, если речь идет о физических лицах и индивидуальных предпринимателях, применяющих общую систему.

Ретроспективный анализ этого вопроса показывает, что изначально фискальными органами квалификация возмещения, полученного налогоплательщиком налога на прибыль организаций, в качестве нереализационных доходов обосновывалась вхождением в состав возмещения убытков, причиненных изъятием земельных участ-

ков. Как известно, в силу положений пункта 3 статьи 250 НК РФ внереализационными доходами признаются доходы в виде признанных должником или подлежащих уплате должником на основании решения суда, вступившего в законную силу, штрафов, пеней и (или) иных санкций за нарушение договорных обязательств, а также сумм возмещения убытков или ущерба. Такое обоснование было изложено в том числе в письмах Министерства финансов Российской Федерации от 24 марта 2011 года № 03-03-06/1/171 и от 13 марта 2008 года № 03-03-06/4/15.

Опровергая утверждение о возможности классификации возмещения или его отдельных элементов в качестве внереализационного дохода, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 23 июня 2009 года № 2019/09 (далее – Постановление № 2019/09) указал, что взыскание с собственника земельного участка, изъятого для государственных нужд, налога на прибыль с суммы возмещения нарушало бы принцип полного возмещения, определенный законодателем для таких случаев. На протяжении длительного периода времени после принятия Постановления № 2019/09 фискальные органы, не давая прямого и исчерпывающего ответа на вопрос о возможности налогообложения возмещения, в своих разъясняющих письмах указывали только на необходимость принятия во внимание сложившуюся судебную практику (такая формулировка приведена в том числе в письме Федеральной налоговой службы от 3 июля 2018 года № СД-4-3/12727@).

Приоритет позиций высших судов был признан еще в письме Министерства финансов Российской Федерации от 7 ноября 2013 года № 03-01-13/01/47571, в котором указано, что в случае когда письменные разъяснения Министерства финансов Российской Федерации (рекомендации, разъяснения Федеральной налоговой службы)

по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах не согласуются с решениями, постановлениями, информационными письмами Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, а также решениями, постановлениями, письмами Верховного Суда Российской Федерации, налоговые органы начиная со дня размещения в полном объеме указанных актов и писем судов на их официальных сайтах в сети «Интернет» либо со дня их официального опубликования в установленном порядке при реализации своих полномочий руководствуются указанными актами и письмами судов. Однако впоследствии, несмотря на то что Постановление № 2019/09, имевшее приоритет, не было изменено или отменено, исполнительные органы начали придерживаться принципиально другого подхода, который по своей сути идет вразрез с Постановлением № 2019/09. Так, уже согласно позиции Министерства финансов Российской Федерации, изложенной, в частности, в письмах от 21 августа 2020 года № 03-03-06/1/73368, от 9 апреля 2018 года № 03-03-06/1/23095 и от 17 февраля 2016 года № 03-07-11/8736, средства, полученные в качестве возмещения за изымаемый земельный участок, а также в погашение убытка (включая упущенную выгоду), полученного в результате изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в статье 251 НК РФ (доходы, не учитываемые при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций) не поименованы, в связи с чем они подлежат учету в целях налогообложения прибыли организаций в общес установленном порядке<sup>1</sup>.

Таким образом, ввиду отсутствия четкого законодательного регулирования в практике существуют две противоположные позиции – согласно одной сумма возмещения является объектом налога на прибыль организаций и учитывается при определении налогооблагаемой базы, а согласно дру-

<sup>1</sup> См. письмо Министерства финансов Российской Федерации от 9 апреля 2018 года № 03-03-06/1/23095.

гой недопустимо взимание налога с суммы возмещения, учитывая его компенсационную природу. В отсутствие единообразной практики такое положение может привести к возникновению риска избыточно широкого усмотрения в процессе правоприменения со стороны налоговых органов, и тогда налогоплательщикам придется воспользоваться судебной формой защиты нарушенного права.

Авторы настоящей статьи полагают, что возмещение не является объектом налога на прибыль организаций, поскольку оно:

1) по своей правовой природе имеет компенсационный характер;

2) не образует для налогоплательщика экономическую выгоду и служит источником минимизации негативных последствий от прекращения права собственности лица на изымаемые объекты недвижимости;

3) возникает в отсутствие непосредственного волеизъявления налогоплательщика на получение такого возмещения (поскольку изъятие объектов происходит по воле публичного субъекта, а не налогоплательщика).

Если речь идет о разрешении вопроса об отнесении возмещения к объекту налога на доходы физических лиц (в том числе для индивидуальных предпринимателей, применяющих общую систему налогообложения), то в этом случае законодательством предусмотрена специальная норма, частично регулирующая этот вопрос.

Несмотря на то что в статье 208 НК РФ возмещение в качестве дохода прямо не фигурирует, вывод об отнесении возмещения к объекту налога на доходы физических лиц можно сделать, проанализировав положения подпункта 2 пункта 1 статьи 220 НК РФ, согласно которым налогоплательщики имеют право на получение имущественного налогового вычета в размере выкупной стоимости земельного участка и (или) расположенного на нем иного объекта недвижимого имущества, полученного налогоплательщиком в денежной или натуральной форме, в случае изъятия указан-

ного имущества для государственных или муниципальных нужд. Однако в письме Министерства финансов Российской Федерации от 7 апреля 2023 года № 03-04-05/31367 было уточнено, что возможность получения указанного налогового вычета при компенсации убытков, связанных с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, включая упущенную выгоду, не предусмотрена в подпункте 2 пункта 1 статьи 220 НК РФ.

Из буквального толкования приведенных положений и разъяснений следует, что налоговые и финансовые органы относят всю сумму возмещения в совокупности к объекту налога на доходы физических лиц, но имущественный налоговый вычет предоставляют лишь в той части возмещения, которая определяет рыночную стоимость земельного участка и (или) расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества.

Иная трактовка приведена в судебной практике. Так, в определении Верховного Суда Российской Федерации от 6 сентября 2023 года по делу № А17-4356/2022 указано, что полученное возмещение вовсе не должно облагаться налогом на доходы физических лиц: «удержание НДФЛ с компенсационной выплаты собственнику – физическому лицу его убытков нарушило принцип полного возмещения, предусмотренный соглашением сторон, в связи с чем судебные инстанции обоснованно признали заявленный Предпринимателем иск подлежащим удовлетворению».

Что касается налогообложения возмещения при использовании упрощенной системы, то в отличие от двух ранее рассмотренных случаев у фискальных органов сформировалось единое понимание вопроса налогообложения возмещения по упрощенной системе, согласно которому не подлежит учету в составе доходов при определении налоговой базы по упрощенной системе налогообложения возмещение, полученное налогоплательщиком при изъятии недвижимого имущества для государствен-

ных и муниципальных нужд, в том числе убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, и упущенная выгода<sup>2</sup>.

Изложенное свидетельствует о том, что в настоящее время нет единого механизма регулирования налогообложения сумм возмещения. Более того, можно отметить, что степень определенности указанного вопроса различается в зависимости от категорий налогоплательщиков:

- разъясняющие письма уполномоченных органов полностью исключают налогообложение возмещения для налогоплательщиков, применяющих упрощенную систему налогообложения;
- нормой подпункта 2 пункта 1 статьи 220 НК РФ предусматривается право налогоплательщиков налога на доходы физических лиц на получение имущественного налогового вычета в размере выкупной стоимости земельного участка (расположенного на нем объекта недвижимости), однако вопрос о налогообложении остальной части состава возмещения (убытки, причиненные изъятием земельного участка, в том числе упущенная выгода) не разрешен;
- в разъясняющих письмах уполномоченных органов содержатся два противоречащих друг другу подхода об отнесении возмещения к объекту налога на прибыль организаций. В законодательстве о налогах и сборах также не содержатся нормы, прямо регулирующие этот вопрос.

Различное определение возможности налогообложения возмещения в зависимости от категории налогоплательщика ставит их в заведомо неравное положение, однако природа и принципы возмещения, порядок и основания его определения не отлича-

ются для всех категорий налогоплательщиков. Применение ключевого принципа полного возмещения определяется необходимостью восстановления прав и обеспечения всесторонней охраны интересов лиц, которые терпят убытки в связи с изъятием земельного участка, независимо от правового статуса.

Учитывая, что возмещение по своей правовой природе имеет компенсационный характер, совершенствование существующего правого регулирования в указанной сфере посредством прямого исключения суммы возмещения (а не только его отдельных частей) из объектов соответствующих налогов обеспечит правовую определенность и исключит избыточно широкое усмотрение в процессе правоприменения со стороны налоговых органов.

#### ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ \*

1. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от октября 2001 года № 136-ФЗ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.
4. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 24 марта 2011 года № 03-03-06/1/171.
5. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 13 марта 2008 года № 03-03-06/4/15.
6. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июня 2009 года № 2019/09. URL: [https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/57f881c8-86a1-44b0-b5f1-28d632bfb88e/72303099-f631-4340-a8c8-5a132158195c/A32-7432-2007\\_20090623.pdf?isAddStamp=True](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/57f881c8-86a1-44b0-b5f1-28d632bfb88e/72303099-f631-4340-a8c8-5a132158195c/A32-7432-2007_20090623.pdf?isAddStamp=True) (дата

<sup>2</sup> См. письмо Федеральной налоговой службы от 29 июля 2022 года № СД-4-3/9846@ «О налогообложении сумм возмещения, полученных при изъятии недвижимого имущества налогоплательщиками, при применении УСН».

\* Доступ к указанным в перечне документам можно получить из любой поисковой системы, если не указано иное.

обращения: 28.01.2024).

7. Письмо Федеральной налоговой службы от 3 июля 2018 года № СД-4-3/12727@.

8. Письмо Федеральной налоговой службы от 26 ноября 2013 года № ГД-4-3/210970 (вместе с письмом Министерства финансов Российской Федерации от 7 ноября 2013 года № 03-01-13/01/47571 «О формировании единой правоприменительной практики»).

9. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 21 августа 2020 года № 03-03-06/1/73368.

10. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 9 апреля 2018 года № 03-03-06/1/23095.

11. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 17 февраля 2016

года № 03-07-11/8736.

12. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 7 апреля 2023 года № 03-04-05/31367.

13. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 6 сентября 2023 года по делу № А17-4356/2022. URL: [https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/3864147b-9d7b-4089-a123-851ca8f05dbb/2a067d75-a3f5-4b0d-bc67-71d1d3e85255/A17-4356-2022\\_20230906.pdf?isAddStamp=True](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/3864147b-9d7b-4089-a123-851ca8f05dbb/2a067d75-a3f5-4b0d-bc67-71d1d3e85255/A17-4356-2022_20230906.pdf?isAddStamp=True) (дата обращения: 28.01.2024).

14. О налогообложении сумм возмещения, полученных при изъятии недвижимого имущества налогоплательщиками, при применении УСН : письмо Федеральной налоговой службы от 29 июля 2022 года № СД-4-3/9846@.

\* \* \*



#### УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!

Представляем вам обновленное издание «СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА – 2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА»

под редакцией Л.А. Лейфера

Данный справочник содержит практически всю актуальную информацию, необходимую при выполнении работ по оценке офисной недвижимости и сходных с ней типов объектов, в том числе:

- зависимости стоимости недвижимости от характеристик населенного пункта (численности населения, среднего уровня заработной платы, объема жилищного строительства);
- территориальные коэффициенты, учитывающие различия в стоимости недвижимости, расположенной в пределах региона и в пределах города;
- зависимости стоимости недвижимости от расстояния до остановок общественного транспорта / станции метро;
- корректирующие коэффициенты, учитывающие различия в стоимости недвижимости с различными физическими характеристиками (общая площадь (фактор масштаба), этаж расположения, класс качества и т.п.);
- корректирующие коэффициенты, отражающие различия в стоимости недвижимости с различными характеристиками, связанными с функциональным назначением объектов;
- скидки на торг по данным опроса представителей оценочного сообщества и сотрудников банковских структур;
- данные дополнительного исследования рынка аренды помещений и крыш зданий для размещения базовых станций сотовой связи, автоматических телефонных станций и антенн.

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](mailto:inform@pcfko.ru)

# Неочевидные уголовно-правовые риски при уклонении от уплаты налогов

А.С. Рубцова

кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры уголовного права  
Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина  
(г. Москва)

Александрина Сергеевна Рубцова, asrubtsova@msal.ru

Последние два года средства массовой информации активно освещали ситуацию, связанную с либерализацией уголовной политики в отношении преступлений, совершаемых в сфере экономической и иной предпринимательской деятельности.

Произошли следующие изменения:

- снижение крупного размера по налоговым преступлением;
- Верховный Суд Российской Федерации отказался признавать налоговые преступления длящимися;
- категория налоговых преступлений с тяжких была изменена на преступления средней тяжести.

Теперь возбуждение уголовного дела возможно только по материалам налоговой проверки. Еще одним плюсом является возможность освобождения от уголовной ответственности при исполнении условий, предусмотренных статьями 198 и 199 Уголовного кодекса Российской Федерации (далее – УК РФ), и изменение порядка их применения. Казалось бы, риски привлечения к ответственности при уклонении от уплаты налогов сведены к минимуму, но это не совсем так<sup>1</sup>.

Уголовные дела по налоговым преступлениям возбуждаются только по материалам, направленным налоговыми органами, а именно по решению налогового органа о привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения. Поводом для возбуждения уголовного дела о

преступлениях, предусмотренных статьями 198–199.2 УК РФ, теперь могут служить только материалы, которые направлены налоговыми органами в соответствии с законодательством о налогах и сборах для решения вопроса о возбуждении уголовного дела.

Возникает вопрос, остановил ли такой порядок существующую практику возбуждения уголовных дел по статье 199 УК РФ по результатам оперативно-розыскных мероприятий без учета мнения налоговых органов.

Как и опасалось исследователи, квалификация будет идти по другим, «примыкающим» к налоговым, статьям УК РФ. Например, при уклонении от уплаты налогов получили распространение случаи использования компаний-однодневок, которые не осуществляют реальную финансово-хозяйственную деятельность. Статья 173.1 УК РФ – уже давно известный спутник налоговых преступлений, а нашумевшие дела блогеров «подарили» практику, помимо налоговых преступлений, возбуждения уголовного преследования по статье 174.1 УК РФ.

Следует обратить внимание на то, что в последние годы радикально изменилось применение статьи 187 УК РФ. Правоприменитель нередко видит признаки объективной стороны состава, предусмотренного статьей 187 УК РФ, исключительно при факте внесения в платежные поручения

<sup>1</sup> См. Устинова Т.Д., Рубцова А.С., Мелешко Д.А. Налоговые и внешнеэкономические преступления: учебное пособие. М.: Проспект, 2023. С. 112.

сведений, заведомо не соответствующих реальной хозяйственной операции. В пункте 1 статьи 187 УК РФ указано следующее: «изготовление, приобретение, хранение, транспортировка в целях использования или сбыта, а равно сбыт поддельных платежных карт, распоряжений о переводе денежных средств, документов или средств оплаты (за исключением случаев, предусмотренных статьей 186 настоящего Кодекса), а также электронных средств, электронных носителей информации, технических устройств, компьютерных программ, предназначенных для неправомерного осуществления приема, выдачи, перевода денежных средств».

Возникает вопрос, причем здесь налоговые риски. Разве лицо, уклоняющееся от уплаты налога, совершает «цифровое фальшивомонетничество»? Предприниматель, уклоняющийся от уплаты, переводит честно заработанные им средства правомерно. Все достаточно просто...

Следствие исходит из того, что если распоряжения содержат заведомо ложные сведения о назначении платежа, то нарушается порядок безналичных расчетов, поскольку он является поддельным. Бывают и такие формулировки: «имея умысел на уклонение от уплаты налогов путем включения в налоговые декларации заведомо ложных сведений с целью создания видимости исполнения условий договоров субподряда работниками ООО «\*\*\*\*», ООО СК «\*\*\*» дал указание главному бухгалтеру ООО «РСК» Л.И.В. изготовить фиктивные платежные поручения и произвести по ним перечисления денежных средств»<sup>2</sup>. Можно сделать вывод о том, что в настоящее время в качестве объективной стороны статьи 187 УК РФ практические работники рассматривают сам факт составления подобного платежного поручения, который вне

зависимости от его реального использования для перевода денежных средств сам по себе уже квалифицируется не только как незаконная операция с «иными платежными документами, не являющимися ценностями бумагами», но и как их оборот<sup>3</sup>.

На практике же руководители организаций, ничего в прямом смысле слова не подделывая физически, перечисляли деньги на «технические» компании либо даже на работающие «живые» юридические лица, но с придуманным ими основанием платежа. Известно, что подлоги бывает двух видов: интеллектуальный и материальный. Обызватель чаще представляет материальный подлог, то есть физическую имитацию документа, между тем за интеллектуальный подлог можно принять и составление формально абсолютно легального документа (электронного или бумажного), но при этом содержащего заведомо ложные сведения. В этом случае прослеживается тревожная тенденция – лица, совершающие оспоримые сделки, которые будут признаны судом недействительными и по которым совершились безналичные расчеты (в реальности это может быть подавляющее большинство сделок), в дальнейшем в ходе проверки рисуют попасть под уголовное преследование по части 1 статьи 187 УК РФ.

Следователь исходит из того, что если взаимоотношения с другой организацией являются фиктивными, то сделки, заключенные между фирмами, являются мнимыми. Мнимость сделок, по мнению следствия, влечет недостоверность указанного назначения платежа. Так как назначение платежа отнесено к обязательному реквизиту платежного поручения, использование его при мнимой сделке влечет его подделку и в результате подпадает под действие части 1 статьи 187 УК РФ<sup>4</sup>. И вот уже не один эпизод по части 1 статьи 199

<sup>2</sup> См. приговор Новотроицкого городского суда города Новотроицка от 15 января 2019 года по делу № 1-1/2019.

<sup>3</sup> См. Ломовцева Л.П., Сачихин А.В. Негативные тенденции применения ст. 187 УК РФ в уголовных делах экономической направленности // Вестник науки и образования. № 25. 2020. С. 47.

<sup>4</sup> О том, как привлечь к уголовной ответственности каждого, кто совершал платежи через мобильный банк либо через расчётный счёт! URL: [https://zakon.ru/discussion/2021/9/25/o\\_tom\\_kak\\_privlech\\_k\\_ugolovnoj\\_otvetstvennosti\\_kazhdogo\\_kto\\_sovershal\\_platezhi\\_cherez\\_mobilnyj\\_bank\\_](https://zakon.ru/discussion/2021/9/25/o_tom_kak_privlech_k_ugolovnoj_otvetstvennosti_kazhdogo_kto_sovershal_platezhi_cherez_mobilnyj_bank_)

УК РФ, а пять-шесть эпизодов по статье 187 УК РФ.

Велика вероятность, что и вновь складывающаяся практика будет приводить к тому, что до получения сведений из налогового органа следствие может усмотреть признаки тяжкого преступления, предусмотренного статьей 187 УК РФ. Таким образом, этот состав уголовного преступления вполне может иметь место по итогам любой камеральной или выездной налоговой проверки, даже если необходимый признак, такой как крупный размер, для привлечения к ответственности по статье 199 УК РФ не выявлен.

Приведу пример одного из самых существенных рисков при дроблении бизнеса. Человек, которого предварительно попросили открыть счет в банке, которым он не будет пользоваться для ООО, передал реальному владельцу ООО информацию и документы. «Передал... банковскую карту ПАО «РОСБАНК» и копии документов, содержащие сведения о привязанных к банковскому счету ООО «Основа», указанным абонентском номере телефона и адресе электронной почты, предназначенных для получения одноразовых SMS-паролей, для доступа в систему дистанционного обслуживания «Росбанк Малый Бизнес»<sup>5</sup>. Приговоров с подобными формулировками много. Они стандартны – номинальный директор регистрирует компанию, открывает для нее расчетный счет и передает реальному владельцу логин, пароль, токен и вообще всю информацию. Результат – приговор. Обвинительный, разумеется.

Налоговая проверка может выявить у предпринимателя признаки дробления бизнеса. Так, обвинение в неправомерном об обороте средств платежей было предъявлено Е. Блиновской. Следует понимать, что это не просто показательное решение в отно-

шении блогера. Например, в обвинительном заключении следователь указал, что «лицо получило в свое распоряжение электронные ключи юридических лиц для неправомерного перевода денег с расчетных счетов обществ, неоднократно без их ведома использовало электронные ключи, которыми распоряжалось в своих целях»<sup>6</sup>. Как видно, аналогичная практика складывается не только в отношении одиозных блогеров, но и других лиц.

Понятна ситуация, когда привлекается лицо-председатель, который открывает счет, передает ключи-пароли от него реальным выгодоприобретателям или руководитель в подставных компаниях, осуществляющих обналичивание денежных средств или транзитные платежи, но привлечь к ответственности по этой статье можно любого налогоплательщика при недоначислении налогов (независимо от суммы), в отношении которого выявлен факт совершения нереальных хозяйственных операций. Предприниматель, выстраивающий схему по уклонению от уплаты налогов, обычно руководствуется такой логикой: если меня поймают, я все доначисления закрою, и уголовного дела не будет. И действительно возбужденное уголовное дело по статьям 198, 199, 199.1 УК РФ будет прекращено в случае полного погашения задолженности по налогам и сборам. Приведу обобщенный пример того, как возбуждают дела по статье 187 УК РФ. Уголовное дело по части 1 статьи 199 УК РФ прекращено, но мнимость сделок, по мнению следствия, влечет недостоверность указанного назначения платежа. Поскольку назначение платежа отнесено к обязательному реквизиту платежного поручения, указание в нем на мнимую сделку влечет его подделку и, как следствие, подпадает под действие части 1 статьи 187 УК РФ.

<sup>5</sup> См. приговор Московского районного суда Нижнего Новгорода от 26 декабря 2023 года по делу № 1-363/2023.

<sup>6</sup> Приговор Нальчикского городского суда Кабардино-Балкарской Республики от 06.05.2024 № 1-296/2024, приговоры Пролетарского районного суда города Твери от 01.04.2024 № 1-13/2024, Брянского районного суда Брянской области от 04.04.2024 № 1-30/2024, Заволжского районного суда города Ульяновска от 06.03.2024 № 1-8/2024.

На основании этого следствие может вменить руководителю несколько эпизодов (по каждому платежному поручению). Санкция статьи предусматривает лишение свободы на срок до шести лет. Во всех подобных ситуациях следствие может усмотреть признаки тяжкого преступления, предусмотренного статьей 187 УК РФ (подделка платежных документов).

В статье 187 УК РФ нет примечания, предусматривающего возможность освобождения от уголовной ответственности (категория – тяжкое преступление). Вследствие этого невозможно освобождение от уголовной ответственности в связи с применением судебного штрафа или возмещением ущерба. Сроки давности значительно больше, чем по налоговым составам, поэтому в 2024 году могут возбудить уголовное дело за деяние, совершенное в 2014 году. Нет возможности возместить ущерб и тем самым прекратить уголовное дело (по налоговым статьям такая возможность имеется). Нет нижнего «предела» по сумме «незаконного» перевода денег. Даже, например, перевод нескольких тысяч рублей с использованием подложного договора (платежного поручения) или токена с сертификатом электронной подписи, оформленной на другого человека, – это уже состав преступления.

Действительно ли такой риск возникнет, если поступили только материалы налоговой проверки? Такой риск возникнет не только в случае поступления материалов налоговой проверки, он существует и вне такой процедуры. Оперативно-разыскные мероприятия можно проводить при выявлении признаков незаконной банковской деятельности, а это уже имеет отношение

к уклонению от уплаты налогов, когда схема связана с обналичиванием.

Практика показывает, что ранее заказчиков обналичивания не привлекали к ответственности по статье 172 УК РФ. Если в их действиях содержались признаки налоговых преступлений, то они несли ответственность только за них. Сейчас практика меняется, и признательные показания заказчика, скорее, помогут ему стать обвиняемым. В настоящее время ситуация такова, что основанием для привлечения к ответственности являются показания «обнальщиков»<sup>7</sup>.

Статья 187 УК РФ неоднократно оспаривалась в Конституционном Суде Российской Федерации именно по той причине, что правомерность ее применения к области налоговых отношений неочевидна<sup>8</sup>. По мнению заявителей, статья 187 УК РФ создает неопределенность понятия «поддельное средство платежа», что приводит к его произвольному толкованию, а также к противоречивой оценке противоправной цели получения имущественной выгоды при уклонении от уплаты налогов (как признак тяжкого преступления, предусмотренного оспариваемой нормой, независимо от размера выгоды или как отсутствие составообразующих признаков деяния, запрещенного частью первой статьи 199 УК РФ). Конституционный Суд Российской Федерации пришел к выводу о том, что законодатель, устанавливая преступность и наказуемость общественно опасных деяний, может в зависимости от существа охраняемых общественных отношений конструировать составы преступлений, учитывая степень их распространенности, значимость ценностей, на которые они посягают, и характер

<sup>7</sup> См. приговоры Балахнинского городского суда Нижегородской области от 04.03.2024 по делу № 1-20/2024, Советского районного суда города Нижнего Новгорода от 25.10.2023 по делу № 1-287/2023, Нижегородского районного суда города Нижнего Новгорода от 08.07.2022 по делу № 1-42/2022, Октябрьского районного суда города Ставрополя от 14.08.2023 по делу № 1-176/2023, Автозаводского районного суда города Нижнего Новгорода от 16.01.2023 по делу № 1-57/2023.

<sup>8</sup> См., например, определения от 31.03.2022 № 761-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Тырлышина Вячеслава Геннадьевича на нарушение его конституционных прав частью первой статьи 187 Уголовного кодекса Российской Федерации», от 25.04.2023 № 1006-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Ермаковой Юлии Владимировны на нарушение ее конституционных прав статьей 187 Уголовного кодекса Российской Федерации».

вреда – имущественного, организационного или иного, причиняемого охраняемому объекту. При этом выбранная законодателем конструкция формального состава преступления не означает, что совершение такого деяния не влечет причинения вреда или реальной угрозы его причинения. Кроме того, установление или изменение составов уголовных правонарушений и мер ответственности связано критериями пропорциональности и соразмерности ограничения прав и свобод граждан конституционно значимым целям, вытекающим из статьи 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации, а также из статьи 19 (часть 1), провозглашающей принцип равенства всех перед законом, из которого следует, что любое уголовное правонарушение и санкция за его совершение должны быть четко определены в законе так, чтобы исходя непосредственно из текста нормы (при необходимости с помощью толкования, данного ей судами) каждый мог предвидеть правовые последствия своего действия<sup>9</sup>.

В части первой статьи 187 УК РФ установлена уголовная ответственность за изготовление, приобретение, хранение, транспортировку в целях использования или сбыта, а равно сбыт поддельных платежных карт, распоряжений о переводе денежных средств, документов или средств оплаты (за исключением случаев, предусмотренных статьей 186 УК РФ), а также электронных средств, электронных носителей информации, технических устройств, компьютерных программ, предназначенных для неправомерного осуществления приема, выдачи, перевода денежных средств. Эта норма, подлежащая применению с учетом фактических обстоятельств конкретного дела, предусматривает ответственность лишь при условии доказанности умысла лица на совершение этих действий, в том числе включающего осознание им предна-

значения изготавливаемых или сываемых документов как платежных, а также возможности их использования именно в таком качестве<sup>10</sup>.

По смыслу разъяснений, данных Пленумом Верховного Суда Российской Федерации, документы признаются поддельными, если установлено наличие в них признаков как незаконного изменения отдельных частей подлинного документа путем подчистки, дописки, замены элементов и т. д., иска жающего его действительное содержание, так и изготовления нового документа, содержащего заведомо ложные сведения, в том числе с использованием подлинных бланка, печати, штампа (см. пункт 8 постановления от 17 декабря 2020 года № 43 «О некоторых вопросах судебной практики по делам о преступлениях, предусмотренных статьями 324–3271 Уголовного кодекса Российской Федерации»). Что касается соотношения положений статей 187 и 199 УК РФ, то представленными заявителем материалами не подтверждается рассмотрение судами общей юрисдикции вопроса о наличии признаков уклонения от уплаты налогов, сборов, подлежащих уплате организацией, и (или) страховых взносов, подлежащих уплате организацией – плательщиком страховых взносов.

Однако определенная связь, несомненно, прослеживается – в случаях уклонения от уплаты налога действия предпринимателя являются способом их осуществления, а квалификация по статье 187 УК РФ является искусственной, следствием расчленения состава статьи 199 УК РФ. Но судебная практика развивается в другом направлении.

В одном из рассмотренных дел защитники ходатайствуют о переквалификации деяний с части 1 статьи 187 УК РФ по всем эпизодам на часть 1 статьи 199 УК РФ, поскольку целью описанных в обвинительном

<sup>9</sup> См., например, постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 27.06.2005 № 7-П, от 10.02.2017 № 2-П, от 27.02.2020 № 10-П, от 24.05.2021 № 21-П.

<sup>10</sup> См. определения Конституционного Суда Российской Федерации от 25.01.2005 № 66-О и № 69-О, от 27.01.2011 № 37-О-О, от 17.07.2014 № 1815-О.

заключении действий было не использование подложного документа, а уклонение от уплаты налогов. Такие деяния, как правило, выявляются в ходе проведения фискальным органом проверок хозяйствующих субъектов. Суд нашел такие доводы неубедительными – они не свидетельствуют об отсутствии составов преступлений, предусмотренных частью 1 статьи 187 УК РФ в деянии подсудимого, поскольку законодатель такие деяния с учетом степени общественной опасности отнес к тяжким преступлениям, которым требуется самостоятельная уголовно-правовая оценка<sup>11</sup>.

Почему это происходит? Рассогласованность санкций обусловлена следующим: теперь налоговые преступления относятся к категории преступлений небольшой и средней тяжести, следовательно, их способы, по сути, являются тяжкими преступлениями, но если способ содержит признаки более тяжкого преступления, то требуется его дополнительная квалификация. В итоге вместо смягчения ответственности получается обратная ситуация. Думается, такая практика со временем может стать более обширной.

Здесь целесообразно обратиться к приказу Генеральной Прокуратуры Российской Федерации от 24 октября 2023 года № 736 «Об организации прокурорского надзора за исполнением законодательства в налоговой сфере». В пункте 2.10 этого документа указано, что «при выявлении фактов привлечения фирм-однодневок к выводу и хищению денежных средств, выделенных на реализацию государственного оборонного заказа и мероприятий федеральных целевых программ, а также их легализации (отмывания) в обязательном порядке давать им уголовно-правовую оценку, в том числе направлять в органы предварительного расследования материалы для решения вопроса об уголовном преследовании по признакам преступлений, предусмотренных статьями 159, 173.1, 173.2, 174, 174.1, 187,

200.1, 285.4 УК РФ и другими, контролировать законность принятых процессуальных решений».

Федеральным законом от 23 ноября 2024 года № 406-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и статьи 28.1 и 151 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации» в УК РФ внесена статья 173.3 «Организация деятельности по представлению в налоговые органы Российской Федерации и (или) сбыту заведомо подложных счетов-фактур и (или) налоговых деклараций (расчетов)». Ранее предпринимателей, умышленно занижающих налоговую базу, привлекали к ответственности по статье 199 УК РФ. Организаторов же «площадок», продающих поддельные документы, пытались привлекать по статье 327 УК РФ (изготовление и сбыт поддельных документов), но это было невозможно, так как документы, используемые для целей налогообложения, не могут пониматься под официальными документами в соответствии с требованиями статьи 327 УК РФ. Привлечь можно было только лицо, использующее документ, по части 5 статьи 327 УК РФ, которая относит к заведомо подложным документам любые поддельные документы, удостоверяющие юридически значимые факты, действия по изготовлению и сбыту, эта норма не охватывает.

Попытки бороться с организаторами «площадок» предпринимались и прежде, но не всегда получалось доказать наличие соучастия. Кроме того, в такой ситуации было достаточно сложно доказать и установить связь между изготовителями документов и организацией-налогоплательщиком, поскольку передача подложных документов часто происходит через посредников либо посредством интернета. Ранее при отсутствии специальной статьи в УК РФ, даже при наличии информации о существовании подложных документов сотрудникам правоохранительных органов приходилось

<sup>11</sup> См. приговор Магаданского городского суда Магаданской области от 01.09.2023 по делу № 1-124/2023.

ждать момента, когда ими воспользуется налогоплательщик, то есть до появления признаков преступления, предусмотренного статьей 199 УК РФ. При возмещении налогоплательщиками ущерба пособники тоже освобождались от уголовной ответственности.

Диспозиция статьи 173.3 УК РФ состоит из двух альтернативных действий: «организация деятельности по представлению в налоговые органы Российской Федерации и (или) сбыту заведомо подложных счетов-фактур и (или) налоговых деклараций (расчетов) от имени юридических лиц, образованных через подставных лиц, либо с использованием персональных данных, полученных незаконным путем, если эти действия сопряжены с извлечением дохода в крупном размере (курсивным шрифтом выделено мной. – А.Р.)».

Новая норма будет предусматривать уголовную ответственность для лиц, организующих при помощи номинальных юридических лиц либо с использованием персональных данных, полученных незаконным путем, деятельность по составлению подложных счетов-фактур или налоговых деклараций. Подложные документы передаются заказчику (предпринимателю) либо по его поручению предоставляются в налоговые органы. Таким образом организации-налогоплательщики уменьшают свою налоговую базу и приобретают право на получение налоговых вычетов. За указанные действия организаторы противоправной деятельности получают незаконное вознаграждение. Согласно примечанию к статье 173.3 УК РФ счета-фактуры и налоговые декларации признаются подложными, если они содержат ложные сведения об отгрузке товаров, о выполнении работ, об оказании услуг или о передаче имущественных прав.

В примечании к статье 173.1 УК РФ указано, что под подставными лицами понимаются лица, которые являются учредителями (участниками) юридического лица или органами управления юридического лица и путем введения в заблуждение либо без

ведома которых были внесены данные о них в единый государственный реестр юридических лиц, а также лица, которые являются органами управления юридического лица, у которых отсутствует цель управления юридическим лицом. Для вменения части первой статьи 173.3 УК РФ необходимо доказать извлечение лицами дохода в крупном размере, который составляет 3 500 000 рублей. Под доходом в этой норме понимается прямое вознаграждение за изготовление подложных документов без учета понесенных расходов. Такое вознаграждение может быть получено от разных предпринимателей.

Максимальным наказанием по части 1 статьи 173.3 УК РФ является привлечение к лишению свободы сроком до четырех лет.

Квалифицированным составом преступления выступает особо крупный размер дохода (свыше 13 500 000 рублей), для совершения преступления организованной группой предусматривается ответственность до семи лет лишения свободы.

Одновременно предлагается установить возможность прекращения уголовного преследования за совершение указанного деяния в связи с возмещением ущерба с применением части 2 статьи 76.1 УК РФ, если речь идет о деянии, предусмотренном только нормой части 1 статьи 173.3 УК РФ.

Сегодня теоретиков и практиков волнует вопрос: будет ли эта норма направлена исключительно на борьбу с бумажным НДС? Практика применения статьи 187 УК РФ свидетельствует о том, что вместо преследования по статьям 198 и особенно 199, которые требуют специального возбуждения уголовного дела, долгого доказывания при запрете закрытия в СИЗО обвиняемого и высоких пределов уклонения от налогов, позволяет привлекать налогоплательщиков по этой норме при выявлении указанных фактов. Не получится ли так, что, имея только письмо от «налоговой», можно возбуждать уголовное дело в порядке статьи 82 Налогового кодекса Российской Федерации на основании того, что счет-фактура

заведомо подложна, потому что в разделе «реализация» записано на пару сотен рублей меньше, чем насчитано?

Понятно, что нужен факт подлога счета-фактуры. Как уже отмечалось, достаточно подлога интеллектуального. Некоторые юристы справедливо опасаются, что любую ошибку в счете-фактуре или даже расхождение записей в счете-фактуре и книге продаж можно при желании рассматривать, как уголовный подлог. Никаких пределов по доначисленным налогам не нужно. Однако, на мой взгляд, такое толкование нормы недопустимо – в статье 173.1 УК РФ речь идет об организации ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, поэтому разовые ситуации не должны образовывать признаки такого состава. Думаю, здесь стоит исходить из того, что организация такой деятельности является разновидностью предпринимательской деятельности, то есть ей присущи систематический характер, адресованность неограниченному кругу лиц и цель извлечения прибыли, которую получает организатор. По сути, такими признаками и обладают «площадки», продающие бумажный НДС. В этом случае, полагаю, надо ориентироваться на практику, сложившуюся при применении статьи 171.2 «Незаконные организации и проведение азартных игр» УК РФ.

Следует обратить внимание на то, что покупатель не несет ответственность за приобретение счетов-фактур. Риск возникает, только если рассматривать покупателя в качестве подстрекателя, если он убеждает «площадку» совершить такие действия, стоимость которых составляет 3 500 000 рублей. Продающий счета-фактуры должен понимать, что в случае сбыта, даже если он потом не подает подложную декларацию, в его действиях содержится оконченный состав (см. статью 173.1 УК РФ). После сбыта невозможно совершить добровольный отказ. Практика исходит из того, что нельзя рассматривать в качестве преступления соглашения, пари, которые заключаются напрямую между участниками игры (например карточной),

когда выигрыш получает сам игрок, а не третий лица. Таким образом, разовая подача подложной декларации при отсутствии признаков именно деятельности не должна образовывать признаки объективной стороны (см. статью 173.1 УК РФ).

Казалось бы, вывод о том, что рассматриваемая норма не предусматривает риск для предпринимателя, чьи действия направлены только на уклонение от уплаты налога, очевиден. Однако это не совсем так. Возможны ситуации, когда формально в действиях лица будет содержаться и состав преступления даже при отсутствии цели уклонения от НДС. Следует обратить внимание на то, что в самом составе такая цель не указана.

Состав, предусмотренный статьей 173.3 УК РФ, является параллельным с налоговыми составами – при определенных ситуациях можно и без признаков статей 198 и 199 УК РФ преследовать налогоплательщика за обман государства (это и является сутью статей 198, 199 УК РФ), что называется уклонением. Как уже было выяснено, и ранее существовали нормы – спутники налоговых преступлений. Теперь появился новый состав, который уже параллелен, собственно, только налоговым составам.

В каких случаях могут возникать риски – при дроблении бизнеса или при создании своей фирмы-«технички»? Не усмотрят ли правоприменители «организацию деятельности» исходя из анализа представленных в налоговые органы Российской Федерации налоговых деклараций (расчетов) от имени юридических лиц, образованных через представных лиц, либо с использованием персональных данных, полученных незаконным путем, если эти действия сопряжены с извлечением дохода в крупном размере. Такая деятельность уже не является одноразовой, она осуществляется на систематической основе, продолжается длительный период времени. Крупный размер тут существенно меньше, чем в налоговых составах. Если различные отделы юридического лица, лица, осуществляющие управлеченческую

деятельность и бухгалтеры таких организаций совместно подают сведения в налоговые органы, то здесь при желании можно увидеть и признаки группы лиц, а это уже признаки тяжкого преступления или даже организованной группы, когда организации постоянно работают со своими «ручными» контрагентами. А это уже часть 2 статьи 173.3 УК РФ (тяжкое преступление, наказывается лишением свободы на срок до семи лет, можно просить суд о заключении под стражу на время следствия).

Понятно, что это – всего лишь способ уклонения, который существовал и ранее, но возникает такая же ситуация, как со статьей 187 УК РФ – рассматриваемое преступление относится к числу тяжких, и требуется его дополнительная квалификация. Если предприниматель сам зарегистрировал юридическое лицо через подставных лиц, то, кроме уже традиционной статьи 173 «Незаконное образование (создание, реорганизация) юридического лица» УК РФ добавляется статья 173.1 УК РФ.

Работники бухгалтерий и директор должны очень внимательно и ответственно относиться к оформлению документов, стараться избегать серых схем, иной совет дать невозможно.

Введение в УК РФ статьи 173.1 должно способствовать сокращению преступлений в сфере налогообложения. В связи с этим надо понимать, что осуществление предпринимательской деятельности в серой зоне, связанной с уклонением от уплаты налогов, влечет определенные риски.

#### ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ \*

1. Устинова Т. Д., Рубцова А. С., Мелешко Д. А. Налоговые и внешнеэкономиче-

ские преступления : учебное пособие. М. : Проспект, 2023. URL: <https://www.labirint.ru/books/1000799/>

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

3. Ломовцева Л. П., Сачихин А. В. Негативные тенденции применения ст. 187 УК РФ в уголовных делах экономической направленности // Вестник науки и образования. 2020. № 25. С. 46–53.

4. О том, как привлечь к уголовной ответственности каждого, кто совершил платежи через мобильный банк либо через расчётный счёт! URL: [https://zakon.ru/discussion/2021/9/25/o\\_tom\\_kak\\_privlech\\_k\\_ugolovnoj\\_otvetstvennosti\\_kazhdogo\\_kto\\_sovershal\\_platezhi\\_cherez\\_mobilnyj\\_bank\\_](https://zakon.ru/discussion/2021/9/25/o_tom_kak_privlech_k_ugolovnoj_otvetstvennosti_kazhdogo_kto_sovershal_platezhi_cherez_mobilnyj_bank_)

5. Конституция Российской Федерации : принята 12 декабря 1993 года в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 15 октября 1993 года № 1633 «О проведении всенародного голосования по проекту Конституции Российской Федерации» (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 года).

6. Об организации прокурорского надзора за исполнением законодательства в налоговой сфере : приказ Генеральной Прокуратуры Российской Федерации от 24 октября 2023 года № 736.

7. О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и статьи 28.1 и 151 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 23 ноября 2024 года № 406-ФЗ.

8. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ.

\* Также в статье автором приведены дела, рассмотренные судами высших и региональных инстанций, доступ к которым, а также к указанным в перечне документам можно получить из любой поисковой системы.

# Ответственность публично-правовых образований по обязательствам созданных ими юридических лиц

А.Ю. Симоненко

старший партнер Московской коллегии адвокатов «Арбат» (г. Москва)

Алексей Юрьевич Симоненко, simonenko@mkaarbat.ru

Реализация процессов, связанных с повышением стабильности экономического положения страны, является главной среди всех задач, поскольку именно экономическая сфера имеет наибольшее влияние на остальные сферы жизнедеятельности государства.

Правоведы уделяют большое значение изучению процессов сотрудничества государства и частного сектора. Высокую степень актуальности имеют и вопросы управления корпорациями. В целом, взаимодействие государства и таких субъектов, как государственные корпорации, сегодня представляется весьма перспективным в силу их влияния как на экономику, так и на политику государства. Государственные корпорации с каждым днем занимают все более важную позицию в секторе государственного управления и производства. Налицо процесс усиления полномочий государственных корпораций и корпораций компаний в стратегических сферах. Учитывая настолько широкое вовлечение государственных корпораций и компаний в осуществление публичных функций, невозможно представить их функционирование без взаимодействия с федеральными, региональными и местными органами власти. Одной из «вечных» тем, вызывающих интерес в современном российском праве, является субсидиарная ответственность учредителя унитарной организации по ее обязательствам. Актуальность этой проблемы обусловлена тем, что значение подобных организаций, где публично-право-

вое образование выступает учредителем, не только не снижается, но и постоянно возрастает с течением времени. Когда граждане или юридические лица взаимодействуют с частноправовой организацией, выполняющей публичные функции на основе делегирования, их правовое положение не должно быть менее защищенным, чем при сотрудничестве с органами государственной власти или местного самоуправления.

Ответственность анализируемых организаций определяется общими нормами, устанавливающими основания, условия и размер обязательств, а также их правовым статусом. Как правило, юридические лица несут самостоятельную ответственность по своим долгам. Согласно пункту 3 статьи 126 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) публичные образования не отвечают по обязательствам созданных ими фирм, кроме случаев, установленных законом. Эти исключения подразумевают введение субсидиарной ответственности публичных структур за долги подведомственных им юридических лиц.

С 2010 года отмечается движение в сторону снижения уровня субсидиарной ответственности публичных образований по обязательствам созданных ими юридических лиц. В настоящее время в законодательстве отсутствуют общие положения о привлечении публичных образований к субсидиарной ответственности по таким обязательствам. Нормы, определяющие основания, условия и границы такой ответ-

ственности, а также ее наличие, зависят от формы созданных организаций<sup>1</sup>.

Определенные категории имущества, переданные юридическому лицу, могут быть полностью защищены от претензий кредиторов. Такая мера обеспечивает сохранность ресурсов и гарантирует их передачу публичному собственнику после ликвидации организации.

Надо отметить, что склонность к отмене субсидиарной ответственности публичных учреждений по долгам созданных организаций не соответствует базовым принципам законодательства Российской Федерации. Общая проблематика наличия или отсутствия субсидиарных обязанностей публичного образования в качестве создателя государственного (муниципального) учреждения является следствием уникального правового режима такого образования. В соответствии с действующими нормами законодательства участникам гражданского оборота предоставляется возможность требовать привлечения публично-правового образования к субсидиарной ответственности. При этом такое право распространяется на все категории государственных и муниципальных организаций, чего не наблюдалось ранее. В то же время для участников отношений установлены разные условия реализации такого права. Если организация является казенной, то субсидиарная ответственность возникает по всем долговым обязательствам, но только при отсутствии достаточных средств, выделенных учредителем в рамках утвержденной бюджетной сметы. В отношении бюджетных или автономных учреждений речь идет исключительно о субсидиарной ответственности по обязательствам, связанным с причинением вреда правам граждан.

Общие правила о субсидиарной ответственности содержатся в статье 399 ГК РФ. Их универсальный характер заключается в том, что они охватывают все ситуации субсидиарной ответственности и приме-

нимы ко всем участникам гражданского оборота. Что же касается ответственности учредителя учреждения – публично-правового образования, то в законодательстве не предусмотрены конкретные нормы о порядке реализации субсидиарной ответственности, за исключением внесудебного варианта.

В отношении исполнения обязательств за счет бюджетных ресурсов Бюджетный кодекс Российской Федерации закрепляет принцип бюджетного иммунитета, согласно которому обращение на такие средства возможно только на основании судебного решения. Следование этому принципу подразумевает, что применение субсидиарной ответственности публично-правового образования – учредителя государственного или муниципального учреждения, что может привлечь использование бюджетных средств, допустимо исключительно через судебную процедуру.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 мая 2019 года № 13 концепция неприкосновенности финансов как руководящего ориентира в толковании законов, регулирующих взыскание государственных фондов, отчетливо подчеркивается. Четкое следование норме статьи 399 ГК РФ относительно необходимости предварительного требования в адрес главного должника перед иском к субсидиарному ответчику в совокупности с уточнениями о возможности привлечения учредителя публичного учреждения к субсидиарной ответственности исключительно судом формирует определенную последовательность шагов для реализации субсидиарной ответственности:

- 1) подача претензии главному должнику;
- 2) возбуждение иска против основного должника и установление в процессе исполнения решения суда факта его неисполнимости;
- 3) подача заявления в суд к субсидиарному должнику (в лице государства);

<sup>1</sup> См. Суханов Е.А. О юридических лицах публичного права // Вестник гражданского права. 2011. № 2. С. 5.

4) при удовлетворении иска – реализация судебного решения с учетом бюджетных законов.

Введение исключительно судебной процедуры для реализации кредитором права требования к субсидиарному должнику – публично-правовому образованию создает диспаритет между кредиторами различных учреждений (для кредиторов негосударственных организаций отсутствует обязательный судебный порядок).

Другой отличительной чертой имущественной ответственности государственных корпораций является фиксация на законодательном уровне исключений из правила о том, что такие корпорации несут ответственность по долгам всеми имеющимися у них активами.

Также законодательством не предусмотрена возможность инициирования процедуры банкротства в отношении государственных корпораций. Это представляется логичным, поскольку государственные корпорации наделяются значительным объемом активов со стороны государства, изъятие которых является нецелесообразным.

Следует отметить, что в настоящее время в процессуальном законодательстве нет исчерпывающих правил, касающихся рассмотрения исков о привлечении к ответственности публично-правовых образований в качестве учредителей. Фактически ключевыми ориентирами становятся толкования, содержащиеся в постановлениях Пленума Верховного Суда Российской Федерации, и прецедентные правовые позиции, выработанные в ходе разрешения конкретных дел. Несмотря на то что такой подход представляется целесообразным с точки зрения оперативного применения, он усложняет поиск однозначного ответа на вопрос о достижении необходимой степени правовой определенности. Представляется, что для всех участников соответствующих правоотношений как потенциальных сторон спора приоритетным ориентиром в первую очередь должна быть правовая норма в силу отсутствия в российской правовой

системе прецедентных начал. В отличие от переменчивых взглядов правоприменителей норма должна быть интегрирована в общую систему защиты прав кредиторов и не подлежать произвольным изменениям. Необходимо помнить, что задача актов толкования состоит не в восполнении пробелов в законодательстве, а в разъяснении содержания уже существующих норм.

Очевидно, что назрела острая необходимость в комплексном реформировании рассматриваемой области. Ранее, анализируя практику применения субсидиарной ответственности публично-правовых образований, некоторые исследователи, например Л.Ф. Нетишинская, И.М. Мусаева, высказывали мнение о необходимости разработки целостной концепции гражданско-правовой ответственности Российской Федерации. Это предложение, расширенное до контекста ответственности всех публично-правовых образований, сохраняет актуальность и сегодня.

К сожалению, приходится констатировать, что нормативное регулирование института субсидиарной ответственности, несмотря на его высокую значимость и широкое применение в судебной практике, отличается фрагментарностью и недостаточной систематизированностью. Существует острая потребность в консолидации и детализации как общих, так и специальных норм, регулирующих этот институт. В контексте субсидиарной ответственности учредителей учреждений, являющихся публично-правовыми образованиями, ситуацию осложняют специфические аспекты бюджетного законодательства.

Исходя из изложенного представляется обоснованной позиция, согласно которой ответственность публично-правового образования устанавливается как общий принцип, а ее отсутствие является исключением.

#### ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ : в редакции

от 8 августа 2024 года (с изменениями от 31 октября 2024 года). URL: <https://online11.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&n=482692&base=LAW&page=esse&from=509331-0&rnd=TNimhw#JbfSDrUs500ng2Mo> (дата обращения: 12.03.2025).

2. Бюджетный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 31 июля 1998 года № 145-ФЗ : в редакции от 26 декабря 2024 года (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 1 января 2025 года). URL: <https://online11.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&n=466790&base=LAW&from=508374-0&rnd=TNimhw#p8MYDrUgOHW4WPGC> (дата обращения: 12.03.2025).

3. О некоторых вопросах применения судами норм Бюджетного кодекса Российской Федерации, связанных с исполнением судебных актов по обращению взыскания

на средства бюджетов бюджетной системы Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 мая 2019 года № 13. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 08.01.2025).

4. Суханов Е. А. О юридических лицах публичного права // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2011. № 4. С. 6–22.

5. Нетишинская Л. Ф. Проблемы ответственности в гражданском праве : учебное пособие. Краснодар : Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2020. 87 с.

6. Мусаева И. М. Предпосылки становления современной концепции гражданско-правовой ответственности // Скиф. Вопросы студенческой науки. 2020. № 6. С. 375–380.

\* \* \*

## РЕДАКЦИЯ ЖУРНАЛА «ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

### ПРЕДЛАГАЕТ:

- полный комплекс работ по предпечатной подготовке текстов (редакторская и корректорская правка, верстка, вычитка верстки и внесение правки, разработка дизайн-макетов обложек книг)
- выполнение только отдельных видов работ
- разработку рекламных модулей и блоков по желанию заказчиков
- изготовление баннеров для интернет-сайтов (простых и анимированных)
- содействие размещению заказа на печать материалов в проверенной типографии и сопровождение заказа

Цены договорные, не выше среднерыночных, постоянным заказчикам скидки. Возможны все варианты оплаты.

**Коллектив редакции работает в указанной области с 2001 года.**  
С примерами ранее выполненных работ можно ознакомиться на сайте [www.iovrf.ru](http://www.iovrf.ru) на странице «Услуги редакции».

*Контакты редакции*

тел. 8-916-936-77-91, эл. почта [iovrf@mail.ru](mailto:iovrf@mail.ru), г. Москва,  
Климентовский пер. д. 1, стр. 1

# Масштабирование комплексного развития территорий – законодательные нововведения

**М.Е. Галь**

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

**М.В. Синичич**

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

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

Федеральный закон № 486-ФЗ<sup>1</sup> внес значительные изменения в законодательство о градостроительной деятельности. Принятие этого закона 26 декабря 2024 года стало важным шагом в совершенствовании подходов к комплексному развитию территорий (далее также – КРТ), обеспечении территорий и населения инфраструктурой. Его положения не только уточняют существующие нормы о развитии территорий, но и открывают новые возможности для более гибкого и эффективного управления ими.

Федеральный закон № 486-ФЗ вступил в силу 1 января 2025 года, за исключением положений, регулирующих вопросы комплексного развития территорий (срок их вступления в силу 1 марта 2025 года<sup>2</sup>).

Новые изменения позволяют более точно определять границы территорий, подлежащих комплексному развитию. Теперь эти границы могут не совпадать с границами территориальных зон, что отменяет ранее действовавшее жесткое правило<sup>3</sup>. Это нововведение дает возможность более

гибко подходить к планированию, исключая ситуации, когда в границы комплексного развития включаются территории, не нуждающиеся в преобразованиях, но расположенные в границах одной территориальной зоны правил землепользования и застройки. Такой подход позволяет сосредоточить усилия на участках, которые действительно представляют собой «депрессивные» территории<sup>4</sup>, в отношении которых требуется модернизация, что, безусловно, повысит эффективность их использования.

Также в Федеральном законе № 486-ФЗ уделяется внимание вопросам инфраструктурного обеспечения территорий и населения, пожарной безопасности. Теперь расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности пожарными депо и их территориальной доступности должны быть закреплены в региональных нормативах градостроительного проектирования<sup>5</sup>, которые в последующем подлежат учету при подготовке проекта планировки территории<sup>6</sup>. Кроме того, уточ-

<sup>1</sup> Федеральный закон от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 486-ФЗ).

<sup>2</sup> См. часть 2 статьи 9 Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>3</sup> См. часть 5.1 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>4</sup> См. часть 4 статьи 65 ГрК РФ.

<sup>5</sup> См. часть 1 статьи 29.2 ГрК РФ в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>6</sup> См. часть 10 статьи 45 ГрК РФ.

няется возможность размещения пожарных депо и других объектов жизнеобеспечения в жилых, общественно-деловых, производственных зонах, а также зонах инженерной и транспортной инфраструктуры<sup>7</sup>. Это важное изменение позволит более рационально использовать пространство, обеспечивая безопасность и комфорт для жителей, поскольку доступность таких объектов на-прямую оказывает влияние на уровень качества жизни.

Одним из наиболее значимых нововведений является распространение специального порядка подготовки изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки, предусмотренного для случая реализации решения о КРТ, на случай реализации договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей недвижимости<sup>8</sup>.

Теперь такие изменения могут вноситься без необходимости принятия дополнительных решений, что значительно упрощает процесс. Это особенно важно для случаев, когда инициатива исходит от правообладателей недвижимости, которые заинтересованы в развитии своих территорий. Напомним, что такой механизм предусматривает следующие возможности:

- подготовка изменений в генеральный план без необходимости принятия решения об их подготовке, а также решения о подготовке предложений о внесении соответствующих изменений;
- применение самостоятельного основания для рассмотрения вопроса подготовки изменений в правила землепользования и застройки;
- требование о внесении изменений в генеральный план и (или) правила землепользования и застройки в течение 90 дней со дня утверждения

проекта планировки территории, подлежащей комплексному развитию;

- одновременное проведение публичных слушаний и (или) общественных обсуждений по проектам, предусматривающим внесение изменений в генеральный план и по проекту документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию;
- проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту изменений в генеральный план и (или) правила землепользования и застройки в границах территории, подлежащей комплексному развитию.

Также законодатель уточнил требования к содержанию проектов планировки территорий. Теперь на чертежах планировки красные линии и границы существующих элементов планировочной структуры отображаются только в случае необходимости<sup>9</sup>. В частности, красные линии устанавливаются только в случае необходимости их установления (изменения), а границы существующих элементов планировочной структуры – только в случае, если такие границы ранее были установлены.

Это изменение позволяет избежать излишней бюрократизации и упрощает процесс планирования, особенно в случаях, когда речь идет о ранее незастроенных территориях, которые вовлекаются в хозяйственный оборот впервые и которые ввиду отсутствия их застройки не представляют собой такую градостроительную единицу, как квартал, микрорайон.

Кроме того, теперь в проекте планировки необходимо указывать не только этапы развития территории, но и максимальные сроки сноса, строительства и реконструкции объектов<sup>10</sup>. Это важное нововведение позволяет более четко контролировать про-

<sup>7</sup> См. части 3, 5 и 8 статьи 35 ГРК РФ в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>8</sup> См. часть 26 статьи 5.1, часть 2.1 статьи 24, часть 3.1 статьи 28, часть 14 статьи 31, пункт 6 части 2, часть 3.4 статьи 33 ГРК РФ.

<sup>9</sup> См. подпункты «а» и «б» пункта 1 части 3 статьи 42 ГРК РФ в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>10</sup> См. пункт 3 части 3 статьи 42 ГРК РФ в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

цесс развития территории и избегать затягивания сроков. При этом разрешение на строительство объекта в рамках КРТ может быть выдано в пределах срока реализации решения (договора) о КРТ<sup>11</sup>. В связи с этим при необходимости выдачи разрешения на строительство объекта на более поздний срок сначала надо будет обратиться в уполномоченный орган, чтобы он внес соответствующее изменение в проект планировки территории в соответствующей части.

С 1 марта 2025 года вводится специальный порядок выдачи разрешений на строительство при осуществлении комплексного развития территорий. Теперь уполномоченные органы обязаны проверять соответствие проектной документации очередности планируемого развития территории<sup>12</sup>. Если очередность не соблюдается, то в выдача разрешения на строительство не допускается<sup>13</sup>. Это нововведение направлено на то, чтобы обеспечить более строгий контроль за соблюдением планов развития территорий.

Новелла о выдаче градостроительного плана земельного участка и об архитектурно-строительном проектировании объекта до приобретения прав на земельный участок, о которой упоминалось в статье «Совершенствование правовых механизмов комплексного развития территорий»<sup>14</sup>, теперь имеет более реализованный характер. Теперь в указанных обстоятельствах можно даже получить разрешение на строительство объекта при отсутствии правоуставливающих документов у лица, заключившего договор о КРТ<sup>15</sup>. При этом теперь указанный градостроительный план может быть выдан даже в отношении земельного участка, находящегося в публичной соб-

ственности и обремененного правами третьих лиц<sup>16</sup>.

Необходимо отметить и то, что субъекты Российской Федерации наделяются правами своими нормативными правовыми актами определять отдельные случаи, при которых в отношении земельного участка, расположенного в границах территории, подлежащей комплексному развитию, допускается выдача градостроительного плана до утверждения проекта планировки территории и заключения договора о ее комплексном развитии<sup>17</sup>.

Помимо этого, Федеральным законом № 486-ФЗ расширяются возможности применения механизма комплексного развития территорий в отношении территорий, занятых домами блокированной застройки и объектами индивидуального жилищного строительства, признанными аварийными и (или) соответствующими критериям, установленным субъектом Российской Федерации<sup>18</sup>. Указанное изменение позволит развивать территории, в отношении которых ранее не была установлена возможность применения механизма их комплексного развития, несмотря на то что с точки зрения региона их развитие требовалось. Так, в ранней редакции части 2 статьи 65 ГрК РФ в качестве основания для применения механизма КРТ жилой застройки предусматривалось наличие в границах такой территории многоквартирных домов. При этом процедурный порядок принятия решения о комплексном развитии территорий жилой застройки в отношении территорий, занятых указанными домами блокированной застройки и индивидуальными жилыми домами, остается аналогичным порядку, применяемому к территориям, занятых

<sup>11</sup> См. часть 19.1 статьи 51 ГрК РФ в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>12</sup> См. часть 11.1-1 статьи 51 ГрК РФ в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>13</sup> См. часть 13.1 статьи 51 ГрК РФ в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>14</sup> См. Галь М. Е. Совершенствование правовых механизмов комплексного развития территорий // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 3 (270). С. 8–11.

<sup>15</sup> См. пункт 1 части 7 статьи 51 ГрК РФ в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>16</sup> См. часть 1.2 статьи 57.3 ГрК РФ в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>17</sup> См. часть 4 статьи 57.3 ГрК РФ в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>18</sup> См. пункт 3 части 2 статьи 65 ГрК РФ в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

многоквартирными домами, за исключением отсутствия необходимости проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по причине их отсутствия в границах соответствующей территории.

Кроме того, Федеральным законом № 486-ФЗ уточняется подход к решению вопросов, касающихся освоения свободных земель<sup>19</sup>. Теперь при комплексном развитии незастроенных территорий в обязательном порядке должна быть сформирована самостоятельная градостроительная единица. Это означает, что в таком случае минимальным результатом развития должно стать создание как минимум квартала, который будет самодостаточным с градостроительной точки зрения. Это важный шаг в направлении создания комфортной и функциональной городской среды – исключается возможность создания «точечной» застройки в рамках освоения новых территорий.

Меняется и содержание непосредственно решения о комплексном развитии территории<sup>20</sup>. Так, дополнительно в такое решение необходимо включать расчетные показатели обеспеченности и доступности инфраструктуры для населения. При этом в случае реализации решения о комплексном развитии территорий оператором комплексного развития территорий в такое решение подлежит включению информация в том числе о благоустройстве территории.

Следует отметить, что переходными положениями Федерального закона № 486-ФЗ предусмотрена возможность принятия решений о КРТ по ранее действовавшим правилам – если до 1 марта 2025 года проект такого решения опубликован в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официаль-

ной информации, принятие такого решения осуществляется в соответствии с ГрК РФ<sup>21</sup>. Важно и то, что в рамках процедуры подготовки и принятия решения о комплексном развитии территории ГрК РФ установлено требование об обязательном опубликовании проектов таких решений исключительно в отношении жилой (нежилой) застройки, в отношении незастроенных территорий такое требование не установлено<sup>22</sup>.

Отдельно стоит рассмотреть вопрос о внесении изменений в решение (договор) о комплексном развитии территории<sup>23</sup>. В отношении договора о комплексном развитии территории, заключенного по инициативе правообладателей в соответствии со статьей 70 ГрК РФ, регламентировано, что внесение изменений в такой договор осуществляется в общем порядке, определенном законодательством. В отношении решения о комплексном развитии, а также договоров о комплексном развитии территорий, заключенных по иным основаниям, законодатель предусмотрел 4 случая, при которых допускается внесение соответствующих изменений. Целью этого нововведения является решение вопросов размещения инфраструктуры в проектах комплексного развития территорий, а также в отдельных случаях увеличение предельных параметров разрешенного строительства в пределах 10 процентов, практика изменения которых в пределах указанной величины достаточно закрепилась с учетом действующих норм законодательства. При этом внесение указанных изменений возможно осуществить в сокращенной процедуре, а корректировка указанных договоров о комплексном развитии территорий требует первоначальной корректировки соответствующего решения о комплексном развитии территории.

<sup>19</sup> См. пункт 3 части 1 статьи 65 ГрК РФ в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>20</sup> См. пункт 5.1 части 1, часть 2.1 статьи 67 ГрК РФ в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>21</sup> См. часть 3 статьи 8 Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>22</sup> См. часть 8 статьи 66 ГрК РФ в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>23</sup> См. части 7 и 8 статьи 67, пункт 14 части 4, часть 17 статьи 68 ГрК РФ в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

Вместе с тем важно учесть, что переходными положениями Федерального закона № 486-ФЗ не предусмотрена его обратная сила, соответственно, применение положений о внесении изменений в решение (договор) о комплексном развитии территории к ранее принятым (заключенным) таким решениям (договорам) не соотносится с положениями статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) о действии гражданского законодательства во времени. В связи с этим изменения, вносимые в ранее заключенные договоры о комплексном развитии территорий по результатам торгов, требует оценки их соответствия пункту 8 статьи 448 ГК РФ.

Большое значение имеют и новые правила формирования условий договора о комплексном развитии территории. Так, по новым правилам допускается на стадии заключения договора о КРТ включение в него лишь сведений о видах, назначении планируемых для размещения объектов капитального строительства с указанием предельной (максимальной и (или) минимальной) общей площади таких объектов без указания конкретного перечня и характеристик каждого объекта, подлежащего строительству<sup>24</sup>. Подразумевается, что такие характеристики надлежит определять и детализировать на этапе подготовки проекта планировки территории в пределах общего объема застройки, изначально определенного договором о комплексном развитии территорий.

Несмотря на уточнения положений, определяющих условия договора о комплексном развитии территорий в части обязанности по размещению инфраструктурных объектов, отмечается, что ранее предусмотренная возможность выполнения таких обязательств публичной стороной продолжает

действовать и может применяться в настоящее время<sup>25</sup>. Федеральным законом № 486-ФЗ уточняется, что публичная сторона в рамках формирования условий договора о комплексном развитии территории может оставить за собой обеспечение исполнения обязательств не только по строительству инфраструктурных объектов (в том числе за границами проекта), но и выполнения мероприятий, необходимых для подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения<sup>26</sup>. Кроме того, названными изменениями вводится возможность для публичной стороны закрепления за собой указанных обязательств в том числе в случае, если их исполнение планируется осуществлять без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации. При этом важным является то, что теперь договором о КРТ могут в том числе предусматриваться использование (эксплуатация), техническое обслуживание объектов лицом, заключившим такой договор и построившим такие объекты за свой счет после передачи или приобретения таких объектов в публичную собственность<sup>27</sup>.

Теперь оператор комплексного развития в случае принятия решения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территорий выступает также их организатором<sup>28</sup>, а при подтверждении необходимого опыта в строительстве также имеется возможность учета опыта у нескольких дочерних организаций участника торгов<sup>29</sup>.

Федеральный закон № 486-ФЗ стал важным шагом в реформировании градостроительной политики. Его положения направлены на повышение гибкости и эффективности управления территориями и их преобразование, обеспечение безопас-

<sup>24</sup> Пункты 2 и 2.1 части 4 статьи 68 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>25</sup> См. часть 7 статьи 68 Гражданского кодекса Российской Федерации.

<sup>26</sup> См. часть 7 статьи 68 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>27</sup> См. часть 8 статьи 68 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>28</sup> См. часть 4 статьи 69 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

<sup>29</sup> См. часть 6 статьи 69 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона № 486-ФЗ.

ности и комфорта для жителей, а также на более рациональное использование ресурсов.

Новые правила, которые вступили в силу с 1 марта 2025 года, открывают новые возможности для развития территорий, делая этот процесс более прозрачным и контролируемым. Однако важно, чтобы на практике эти изменения были реализованы с учетом интересов всех сторон – как государства, так и граждан. Только в этом случае можно будет говорить о действительно успешной градостроительной политике, которая будет способствовать созданию комфортной и безопасной среды для жизни.

Таким образом, Федеральный закон № 486-ФЗ не только вносит изменения в законодательство, но и задает новый вектор развития городов, делая их более приспособленными к современным вызовам. И

это, безусловно, важный шаг в направлении создания городов будущего.

#### ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ \*

1. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.

3. Галь М. Е. Совершенствование правовых механизмов комплексного развития территорий // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 3 (270). С. 8–11.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.

\* \* \*



Единый  
ресурс  
застройщиков

#### РОСРЕЕСТР НАЗВАЛ НАИБОЛЕЕ РАСПРОСТРАНЕННЫЕ ПРИЧИНЫ ОТКАЗА В ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРОВОМ УЧЕТЕ И ГОСРЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Росреестр опубликовал Обзор наиболее распространенных причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении предприятий как имущественных комплексов и объектов недвижимости, расположенных в пределах более одного кадастрового округа.

Первая группа причин относится к нарушениям, связанным с качеством подготовки технического плана. Наиболее часто нарушаются следующие требования:

- не используются сведения ЕГРН (указываются не все земельные участки (ЗУ), в пределах которых расположен линейный объект) или используются неактуальные сведения ЕГРН о кадастровых номерах ЗУ, на (под, над) которых (-ми) расположен линейный объект (сведения о ЗУ, в границах которых располагается сооружение, указанные в техническом плане, в ЕГРН имеют статус «архивные»);
- неверно указывается назначение линейного объекта (в отношении сооружения назначение должно быть указано в соответствии с документами, на основании которых подготовлен технический план);
- при изменении линейного объекта, сведения о местоположении которого содержатся в ЕГРН, в связи с реконструкцией его части/участка в техническом плане указываются только те ЗУ, в чьих границах располагается реконструируемая часть/участок. В данном случае в техническом плане необходимо указывать все ЗУ, на которых располагается такой линейный объект (использовать сведения ЕГРН о линейном объекте);
- в раздел «Характеристики объекта недвижимости» не включаются сведения об уникальных учетных номерах кадастровых округов, в которых расположен линейный объект (в XML-документе элемент «CadastralRegion» не заполнен);

Окончание на с. 66

\* Доступ к указанным в перечне документам можно получить из любой поисковой системы.

# Проблемы образования, использования и застройки земельных участков в границах береговой полосы

Н.Н. Мельников

доктор юридических наук, доцент, заведующий кафедрой «Гражданское право и процесс» Орловского государственного университета имени И.С. Тургенева, ведущий научный сотрудник Института государства и права Российской академии наук (Москва)

Николай Николаевич Мельников, rurcredit@yandex.ru

В соответствии со статьей 5 Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ (далее – ВК РФ 2006) поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии, именуемой границей водного объекта. Также в указанной статье установлены правила определения береговой линии. Наряду с термином «береговая линия» в ВК РФ 2006 предусмотрено понятие «береговая полоса», которая представляет собой пространство определенной ширины, располагающееся вдоль береговой линии. Положения ВК РФ 2006 характеризуются правовой неопределенностью в отношении того, входит ли береговая полоса в состав водного объекта. Этот вопрос имеет принципиальное значение. В частности, от его решения зависит вывод о том, распространяется ли на береговую полосу право публичной собственности, в которой согласно статье 8 ВК РФ 2006 находятся поверхностные водные объекты. Исключение береговой полосы из состава водного объекта влечет сложности с установлением содержания правомочий и ограничений на использование указанной полосы, например, при застройке частными лицами и приобретении прав на земельные участки в ее составе. В судебной практике арбитражного суда первой инстанции в от-

ношении принадлежности береговой полосы существует мнение о том, что такая полоса не является частью водного объекта и на нее не распространяется право федеральной собственности<sup>1</sup>. Однако суд не обосновал свое мнение какими-либо ссылками на нормативные акты. При этом в постановлении суда апелляционной инстанции, который проверял законность решения первой инстанции, отсутствовало заключение о том, что береговая полоса не входит в состав водного объекта и не относится к федеральной собственности<sup>2</sup>.

Представляется, что при разрешении исследуемой правовой неопределенности целесообразно исходить из следующего. В соответствии со статьями 7 и 9 Водного кодекса Российской Федерации от 16 ноября 1995 года № 167-ФЗ (далее – ВК РФ 1995) в состав поверхностных водных объектов входили поверхностные воды, дно и берега водоема, которые в силу прямой нормы статьи 7 этого кодекса рассматривались как «единый водный объект». Согласно статьям 31 и 33 ВК РФ 1995 водный объект в целом являлся предметом права собственности Российской Федерации. В отношении размера (ширины) берегов водоема в ВК РФ 1995 имелась только норма статьи 20 о ширине бечевника (береговой полосы), составляющей 20 метров и

<sup>1</sup> См. решение Арбитражного суда Краснодарского края от 16 декабря 2020 года по делу № А32-6032/2020.

<sup>2</sup> См. постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12 марта 2021 года № 15АП-1455/21 по делу № А32-6032/2020.

предназначенной для общего пользования. Вероятно, это положение необходимо рассматривать в качестве размера берегов и границ водного объекта. В силу приведенных норм ВК РФ 1995 береговая полоса была признана частью водного объекта, и Российская Федерация приобрела на нее право собственности. В соответствии с действующим подходом, применяемым к регулированию дляющихся правоотношений, нормы о расположении береговой полосы в составе водного объекта, как и нормы о ее нахождении в публичной собственности, сохраняют свою силу и продолжают действовать. Правильность сделанного вывода подтверждается действующими нормами законодательства о недопустимости приватизации земельных участков в границах береговой полосы (см. статью 27 Земельного кодекса Российской Федерации; далее – ЗК РФ) и материалами судебной практики, где подчеркивается, что водные объекты и их береговые полосы могут находиться только в федеральной собственности<sup>3</sup>.

Представляется актуальным соотношение понятий «береговая линия» и «береговая полоса». Под береговой линией понимается линия пересечения водной поверхности и суши<sup>4</sup>. В различных источниках отмечается, что береговая линия представляет собой «условное понятие» ввиду ее изменения в течение года<sup>5</sup>. В научной литературе также используется термин «парадокс береговой линии», суть которого заключается в ее фракталоподобных свойствах, в связи с чем точно определить длину линии побережья не представляется возможным<sup>6</sup>. В соответствии со статьей 5 ВК РФ 2006 береговая линия в зависимости от вида водного объекта определяется по линии максимального отлива либо по среднемноголетнему уровню вод в период,

когда они не покрыты льдом, или по нормальному подпорному уровню воды. Соответственно, пространства (территории) суши в границах береговой линии и береговой полосы налагаются друг на друга. Любопытным представляется сравнить размеры этих территорий, однако при подготовке настоящей статьи, к сожалению, не удалось найти соответствующих сведений. Допустим, площади указанных пространств не совпадают. В случае если территория в границах береговой линии больше пространства в пределах береговой полосы, то в силу статьи 7 ВК РФ 1995 и статьи 8 ВК РФ 2006 право публичной собственности распространяется как на береговую полосу, так и на территорию в пределах береговой линии, если же ситуация противоположная, то пространство в пределах береговой линии входит в состав береговой полосы, которая в силу указанной статьи ВК РФ 1995 находится в публичной собственности.

Положения о береговой линии содержались в статье 16 ВК РФ 1995, однако такая линия не признавалась границей водного объекта. Как уже отмечалось, в силу статьи 7 ВК РФ 1995 в состав водного объекта входила береговая полоса, следовательно, ее границы необходимо рассматривать в качестве границ водного объекта, и именно в пределах этих границ у Российской Федерации возникло право собственности на соответствующий поверхностный водный объект.

Согласно действующей редакции статьи 102 ЗК РФ разрешается формировать земельные участки в береговой полосе. Положения этой статьи, с одной стороны, являются относительно новыми для российского законодательства, так как введены Федеральным законом от 11 июля 2021 года № 163-ФЗ. С другой стороны, анало-

<sup>3</sup> См. определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 20 февраля 2018 года № 5-КГПР17-252.

<sup>4</sup> См. пункт 49 ГОСТ Р 58731-2019 «Внутренний водный транспорт. Гидрографические работы. Термины и определения» (введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 декабря 2019 года № 1357-ст).

<sup>5</sup> Береговая линия. URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Береговая\\_линия](https://ru.wikipedia.org/wiki/Береговая_линия)

<sup>6</sup> Парадокс береговой линии. URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Парадокс\\_береговой\\_линии](https://ru.wikipedia.org/wiki/Парадокс_береговой_линии)

гичные нормы уже существовали в нормативной базе в течение длительного времени. Так, согласно статье 95 Земельного кодекса РСФСР от 1991 года разрешалось использование земель водного фонда для сельскохозяйственных, промышленных и иных «общественных потребностей», что, соответственно, подразумевало формирование земельных участков. В первоначальной редакции статьи 102 ЗК РФ также предусматривались положения, допускающие использование земель водного фонда для сельскохозяйственных, промышленных и иных «государственных или муниципальных нужд», и только в редакции ЗК РФ от 5 июня 2006 года эта норма утратила силу и была исключена из кодекса.

Нормы о формировании земельных участков в пределах береговой полосы, об их кадастровом учете и о регистрации прав на такие участки характеризуются рядом серьезных противоречий. Согласно статье 102 ЗК РФ и статье 5 ВК РФ «земли водного фонда» и «поверхностные водные объекты» представляют собой синонимичные понятия. В статьях 2 и 7 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости) береговая линия определена как граница водного объекта, которая имеет уникальный идентификационный реестровый номер, присваиваемый органом регистрации прав; границы водных объектов определяются в системе координат, установленной для ведения единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) и вносятся в этот реестр<sup>7</sup>. Возникает вопрос: какие границы подлежат внесению в ЕГРН в качестве границ водного объекта – границы береговой полосы в соответствии со статьей 7 ВК РФ 1995 или границы береговой линии, как это предусмотрено в статье 8 ВК РФ 2006? В отношении отображения

в ЕГРН границ земельных участков, формируемых в составе береговой полосы, возникает дополнительный вопрос: в каком виде вносятся в ЕГРН сведения об указанных участках – как об участках земель водного фонда (ст. 102 ЗК РФ) или как о частях водного объекта (ст. 7 ВК РФ 1995)?

В соответствии со статьями 1, 7 и 8 ЗК РФ и статьей 14 Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» отнесение земельных участков к составу одной из категорий земель, предусмотренных ЗК РФ, является обязательным. Соответственно, образуемые в границах береговой полосы земельные участки должны принадлежать к определенной категории земель. Согласно статьям 7 и 8 Закона о регистрации недвижимости сведения о границах категорий земель подлежат включению в ЕГРН, как и сведения о расположении земельного участка в границах определенной категории земель. Однако в Законе о регистрации недвижимости не упоминается о такой категории земель, как земли водного фонда, в то время как в нем имеются нормы о землях иных категорий.

В приказе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24 декабря 2018 года № П/0510, которым утверждены классификаторы, используемые при ведении ЕГРН, исследуемые участки определяются как «земельные участки береговой полосы», что подчеркивает месторасположение участка и его принадлежность, но в Законе о регистрации недвижимости это понятие не предусмотрено. В статье 39.8 ЗК РФ и судебной практике<sup>8</sup> анализируемые земельные участки именуются участками, «расположенными в границах береговой полосы водного объекта». Такая формулировка характеризуется высокой степенью правовой неопределен-

<sup>7</sup> См. приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 марта 2016 года № 164 «Об утверждении требований к описанию местоположения береговой линии (границы водного объекта)».

<sup>8</sup> См, например, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28 января 2022 года № 15АП-23741/21 по делу № А32-25303/2021.

ности относительно принадлежности этих участков к определенной категории земель.

При формировании земельных участков в составе береговой полосы и предоставлении их в пользование необходимо обращать внимание на положения статьи 39.8 ЗК РФ, согласно которой предусматривается возможность образования земельных участков только в береговой полосе, то есть недопустимо формировать участок, который включал бы обособленную часть береговой полосы и акватории водного объекта. В связи с тем, что береговая полоса может граничить с земельными участками, относящимися к различным категориям, при формировании участков нужно соблюдать правила статьи 11.9 ЗК РФ и статьи 26 Закона о регистрации недвижимости, предусматривающие запрет на образование участков, относящихся к различным категориям земель, – в этом случае имеется в виду участок, одна часть которого находится в береговой полосе (в составе земель водного фонда), а другая часть располагается в границах иной категории земель. Как показывает анализ судебной практики, указанные случаи имеют место. При этом суды, рассматривая споры, приходят к выводу о том, что такого рода нарушения свидетельствуют о незаконном образовании земельных участков и сведения о них подлежат аннулированию и исключению из ЕГРН, сделки с такими участками являются недействительными<sup>9</sup>.

Нормы статьи 39.8 ЗК РФ, касающиеся возможности образования земельных участков в береговой полосе, не в полной мере согласуются с положением статьи 39.11 ЗК РФ, устанавливающим, что земельные участки в составе территорий

общего пользования не могут выступать предметом аукциона. В связи с тем, что в отношении допустимости формирования участков в границах береговой полосы имеется специальное положение статьи 39.8 ЗК РФ, суды при рассмотрении споров указывают, что нормы этой статьи являются исключением из правила о запрете на предоставление участка общего пользования в индивидуальное владение<sup>10</sup>. Однако, если не принимать во внимание статью 39.8 ЗК РФ, видно, что суды последовательно проводят линию на запрет аренды земельных участков общего пользования, ссылаясь на правовую позицию, изложенную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2011 года № 15248/10, согласно которой такого рода действия нарушают права неопределенного круга лиц на доступ на территорию общего пользования<sup>11</sup>. Показательным является дело, в котором спорный земельный участок был образован одновременно в составе береговой полосы и в границах городских лесов общего пользования, что послужило основанием для суда сделать вывод о недопустимости применения статьи 39.8 ЗК РФ, согласно которой разрешается образовывать участки исключительно в береговой полосе<sup>12</sup>.

Применительно к формированию земельных участков в береговой полосе заслуживает внимания положение статьи 39.33 ЗК РФ о возможности использования земель и земельных участков без их образования и установления сервитута. Эта норма применима в том числе в отношении береговой полосы и строительства некапитальных строений и сооружений, предназначенных для ведения товарного рыбоводства и

<sup>9</sup> См. апелляционные определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Карелия от 2 сентября 2022 года по делу № 33-2452/2022, Судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 17 ноября 2016 года по делу № 33-20043/2016.

<sup>10</sup> См., например, постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 2 марта 2020 года № Ф04-102/20 по делу № А70-11974/2019.

<sup>11</sup> См., например, решение Арбитражного суда Новосибирской области от 24 января 2022 года по делу № А45-28564/2021.

<sup>12</sup> См. постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 2 марта 2020 года № Ф04-102/20 по делу № А70-11974/2019.

обеспечения судоходства. Согласно статье 39.33 ЗК РФ отдельные виды объектов могут размещаться на земельной поверхности без образования земельных участков и установления сервитута, в частности, объекты, предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300<sup>13</sup> (далее – Постановление № 1300). Применительно к береговой полосе к числу указанных объектов относятся лодочные станции, для возведения которых не требуется получение разрешения на строительство. Приведенные положения статьи 39.33 ЗК РФ и Постановления № 1300 могут рассматриваться в качестве специальных норм по отношению к статье 39.8 ЗК РФ и применяться на практике в качестве оснований для отказа в формировании земельного участка в береговой полосе, поскольку размещение в береговой полосе отдельных объектов осуществляется без образования земельных участков и установления сервитута. Так, руководствуясь положением статьи 39.33 ЗК РФ и Постановлением № 1300, суд признал правомерным отказ в проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения причалов и сооружений, необходимых для водных видов спорта, и указал, что заявитель может приобрести права на землю в береговой полосе по нормам статьи 39.33 ЗК РФ, то есть без предоставления земельного участка<sup>14</sup>.

При выделении во временное пользование, в том числе в аренду, земельных участков, образованных в береговой полосе поверхности водных объектов, необходимо обращать внимание на то, что полномочия по распоряжению такими земельными участками принадлежат Российской Федерации. В связи с этим договор, заключенный

неуполномоченным Российской Федерацией органом субъекта Российской Федерации или местного самоуправления, может быть признан ничтожным. Соответствующая правовая позиция приведена в постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 7 июня 2022 года № Ф06-16341/22 по делу № А65-5114/2021, а определением Верховного Суда Российской Федерации от 19 сентября 2022 года № 306-ЭС22-17265 по делу № А65-5114/2021 было отказано в обжаловании указанного постановления суда Поволжского округа в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Применительно к аренде земельных участков, образованных в границах береговой полосы, следует учитывать требования статьи 39.8 ЗК РФ о том, что арендатор обязан обеспечить право на доступ неограниченного круга лиц к водному объекту и береговой полосе. На практике были случаи, когда в договоре аренды земельного участка, расположенного в границах береговой полосы, отсутствовали сведения об обеспечении доступа граждан к береговой полосе и водному объекту, что служило основанием для предъявления иска о признании такого договора недействительным. Верховный Суд Российской Федерации разъяснил, что положения о доступе к территориям и водным объектам общего пользования имеют публичный характер и соблюдение этих норм не зависит от факта их включения в договор аренды. Отсутствие в договоре указанных условий (об обеспечении доступа) не является основанием для признания его недействительным<sup>15</sup>.

Актуальным представляется вопрос о видах разрешенного использования земельных участков, образуемых в береговой полосе. Целевое земельно-правовое на-

<sup>13</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» (с изменениями и дополнениями).

<sup>14</sup> См. решение Арбитражного суда Курской области от 1 августа 2022 года по делу № А35-9547/2021.

<sup>15</sup> См. определение Верховного Суда Российской Федерации от 18 февраля 2021 года № 308-ЭС19-27506 по делу № А32-20797/2018.

значение береговой полосы нечетко определено законодательством. В соответствии со статьей 47 ВК РФ 2006, статьей 10 Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации (далее – КВВТ РФ) и статьей 90 ЗК РФ земельные участки в пределах береговой полосы могут использоваться для обеспечения судоходства, включая строительство зданий и сооружений и установку навигационного оборудования. В отношении иных видов землепользования в границах береговой полосы статьей 10 КВВТ РФ предусматривается общая норма, согласно которой запрещается осуществлять деятельность, влекущую угрозу безопасности судоходства. Понятие «безопасность судоходства» является довольно широким и включает правила движения и стоянки судов и другие положения, предусмотренные главой VI КВВТ РФ и рядом подзаконных актов, не содержащих каких-либо ограничений в отношении видов деятельности, которые запрещается осуществлять в границах береговой полосы, однако это не означает допустимость такого рода землепользования.

Представляется, что регламентация земельных отношений основывается на разрешительном типе правового регулирования, поэтому можно говорить о том, что применительно к исследуемым участкам допустимы лишь виды деятельности, которые прямо предусмотрены (разрешены) законом. В качестве примера, характеризующего содержание правового режима земельных участков, расположенных в границах береговой полосы, можно привести правовую позиции Верховного Суда Российской Федерации, который при рассмотрении одного из дел указал на недопустимость использования указанных земельных участков для размещения складских комплексов, предназначенных для хранения производственного, холодильного и иного оборудования, поскольку эта деятельность не согласуется с установленным в отношении таких участ-

ков правовым режимом и противоречит положениям статьи 97 ЗК РФ<sup>16</sup>.

Согласно статьям 49 и 50 ВК РФ 2006 земельные участки в пределах береговой полосы допускается использовать для рекреационных целей, предполагающих организацию туризма, лечения, спортивных и оздоровительных мероприятий, в том числе устройство пляжей. В рамках реализации указанных видов землепользования разрешается осуществлять архитектурное проектирование и строительство зданий и сооружений в соответствии с градостроительным законодательством (ст. 50 ВК РФ 2006). Градостроительным кодексом Российской Федерации также предусматриваются нормы, касающиеся зон рекреационного назначения и особо охраняемых территорий, в пределах которых находятся водные объекты общего пользования. Указанные зоны могут включаться в состав различных территориальных зон. При осуществлении рекреационных видов землепользования также необходимо руководствоваться нормами статей 97 и 98 ЗК РФ об особом правовом режиме, для которого характерны ограничения и запреты на ведение деятельности, несовместимой с назначением таких земель.

В соответствии со статьей 51.1 ВК РФ 2006 водные объекты могут использоваться для рыбоводства (аквакультуры). Наряду с ВК РФ указанные отношения регламентируются Федеральным законом от 2 июля 2013 года № 148-ФЗ «Об аквакультуре (рыбоводстве) и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об аквакультуре). Для осуществления аквакультуры требуются доступ к береговой полосе и ее использование в том числе в целях возведения сооружений, необходимых для ведения указанной деятельности. Однако отношения, связанные с образованием земельных участков в границах береговой полосы и приобретением прав на них для це-

<sup>16</sup> См. определение Верховного Суда Российской Федерации от 29 января 2019 года № 307-ЭС18-23804 по делу № А56-36040/2017.

лей рыбоводства, нечетко урегулированы в законодательстве.

Согласно статье 5 Закона об аквакультуре орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации, вправе устанавливать особенности водопользования при осуществлении аквакультуры. В частности, приказом Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 25 июня 2020 года № 345<sup>17</sup> определяется, что аквакультура на поверхностных водных объектах осуществляется на основании решений о предоставлении водных объектов в пользование. В зависимости от вида аквакультуры (индустриальная, пастбищная, прудовая) указанная деятельность ведется на рыбоводных участках и без их использования. В статье 2 ВК РФ 2006 под рыбоводным участком понимается водный объект или его часть, при этом в статье 4 этого кодекса говорится о том, что береговые линии могут признаваться рыбоводными участками в порядке, регламентируемом Правительством Российской Федерации, а именно постановлением от 11 ноября 2014 года № 1183<sup>18</sup>. В этом акте не предусмотрены положения о формировании в границах береговой полосы земельных участков, но указывается, что границы рыбоводного участка определяются по береговой линии и могут включать акваторию водного объекта. Таким образом, приведенные нормативные акты не предусматривают образования земельных участков при формировании рыбоводных участков.

Согласно статье 39.33 ЗК РФ возведение некапитальных строений для ведения товарного рыбоводства может осуществляться на основании акта уполномоченного органа без предоставления земельных участков и установления сервитута. В ЗК РФ не

приводятся основания для разграничения указанных положений статьи 39.33 этого кодекса с иными актами, регламентирующими условия землепользования для нужд аквакультуры. Согласно пункту 1 статьи 5.1 Закона об аквакультуре для рыбоводства используются земли сельскохозяйственного назначения, занятые обводненными карьерами и прудами, расположенными в границах определенного земельного участка. По сути, указанное положение дублирует норму статьи 102 ЗК РФ, и, как уже отмечалось, такого рода сельскохозяйственные земельные участки, как и участки других категорий, в пределах которых полностью расположены водные объекты, согласно статье 102 ЗК РФ подлежат переводу из земель водного фонда в другие категории земель. Согласно пункту 1 статьи 5.1 Закона об аквакультуре при осуществлении аквакультуры в рамках договора пользования рыбоводным участком допускается использование земельного участка, находящегося в публичной собственности и необходимого для ведения такой деятельности, но в указанном пункте отсутствует указание на категорию земель, к которой должен относиться этот участок. Соответственно, не совсем понятно, предоставляет ли право на получение в аренду земельного участка в границах береговой полосы наличие договора пользования рыбоводным участком. Косвенно о праве на образование земельных участков в границах береговой полосы и приобретении их в аренду при осуществлении рыбоводства упоминается в положениях статьи 5.1 Закона об аквакультуре, предусматривающих, что обводненные карьеры и пруды при ведении рыбоводства используются на основе права собственности или аренды либо права постоянного

<sup>17</sup> Приказ Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 25 июня 2020 года № 345 «Об утверждении особенностей водопользования для целей аквакультуры (рыбоводства) и порядка определения особенностей создания и эксплуатации зданий, строений, сооружений для целей аквакультуры (рыбоводства)».

<sup>18</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2014 года № 1183 «Об утверждении Правил определения береговых линий (границ водных объектов) и (или) границ частей водных объектов, участков континентального шельфа Российской Федерации и участков исключительной экономической зоны Российской Федерации, признаваемых рыбоводными участками».

(бессрочного) или безвозмездного пользования на земельный участок.

Применительно к отношениям, связанным с доступом к водному объекту и приобретением прав на земельный участок в границах береговой полосы для ведения рыбоводства, открытым является вопрос о размере участка, на который вправе претендовать заинтересованное лицо. Согласно статье 5.1 Закона об аквакультуре для целей рыбоводства допускается возведение некапитальных строений и сооружений, что предполагает предоставление земельных участков в соответствии с земельным законодательством. Однако в положении статьи 5.1 Закона об аквакультуре ничего не говорится о том, какие участки и какой категории земель имеются в виду, разрешает ли указанная норма образовывать земельные участки в береговой полосе и возводить на них некапитальные строения и сооружения, предназначенные для ведения рыбоводства. Открытыми остаются вопросы и о том, на каком титуле выделяются участки и как рассматриваемое положение статьи 5.1 Закона об аквакультуре соотносится с приведенными нормами статьи 39.33 ЗК РФ. Представляется, что законодателю в статье 5.1 Закона об аквакультуре и других актах необходимо более четко указать, что при осуществлении хозяйственной деятельности по выращиванию объектов рыбоводства разрешается образование земельных участков в береговой полосе и предусмотреть виды прав, на которых могут предоставляться такие участки.

Законодателю следует обратить внимание и на Классификатор видов разрешенного использования земельных участков<sup>19</sup> (далее – Классификатор), положения которого характеризуются рядом пробелов в отношении участков, формируемых в границах береговой полосы. В Классификаторе предусматривается такой вид разрешенного использования, как «Рыбоводство», при-

менительно к которому земельные участки могут использоваться как для ведения указанной деятельности, так и для размещения зданий, сооружений и оборудования, необходимых для рыбоводства. При этом в Классификаторе не упоминается о том, что разрешается возводить только некапитальные строения и сооружения.

Применительно к водным объектам в Классификаторе содержатся два раздела: «Общее пользование водными объектами» и «Специальное пользование водными объектами», в которых приводятся виды разрешенного использования, устанавливаемые в отношении определенных земельных участков, именуемых участками, «примыкающими к водным объектам». Это понятие используется только в названных разделах и не применяется в иных положениях Классификатора. Очевидно, что под земельными участками, примыкающими к водным объектам, понимаются участки, образованные в границах береговой полосы. Согласно Классификатору (кроме водопользования) в отношении указанных земельных участков могут быть установлены лишь виды разрешенного использования, связанные с общим пользованием, рекреационной деятельностью, размещением гидротехнических сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений. Виды разрешенного использования, связанные с рыбоводством, представлены в разделе Классификатора «Сельскохозяйственное использование», то есть эти виды относятся к участкам сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственного использования.

Согласно Классификатору виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с нормами ЗК РФ о целевом назначении земель. Ссылки на иные нормы, которые могут применяться при установлении видов разрешенного использования земельных

<sup>19</sup> Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями и дополнениями).

участков, в Классификаторе не приводятся. Содержание целевого назначения земель водного фонда в статье 102 ЗК РФ не раскрывается, но имеется указание на то, что использование земель такой категории осуществляется в соответствии с ЗК РФ и водным законодательством. Таким образом, проведенный анализ показывает, что необходима гармонизация положений Классификатора с иными актами, регламентирующими условия использования земель водного фонда.

Актуальным представляется вопрос о допустимости использования береговой полосы для ведения сельскохозяйственного производства, в частности, растениеводства. Как показывает анализ судебной практики, такой вид землепользования и, соответственно, вид разрешенного использования земельного участка в составе береговой полосы может быть признан законным. Так, прокуратура предъявила иск о признании ничтожным договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства». Из материалов судебного дела следовало, что часть участка находилась в границах береговой полосы, что, по мнению прокуратуры, свидетельствовало о недопустимости использования спорного участка для иных целей, кроме общего пользования. Суд не согласился с мнением прокуратуры и отказал в удовлетворении иска, указав, что при первоначальном предоставлении земельного участка цель землепользования (для сельскохозяйственного производства) соответствовала действующим нормам законодательства<sup>20</sup>. В решении суда не сказано, о какой норме идет речь, но, вероятно, имеются в виду положения статьи 95 ЗК РСФСР и впоследствии статей 102 ЗК РФ (в редакции до 5 июня 2006 года), о которых говорилось ранее.

<sup>20</sup> См. постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 июля 2021 года № 15АП-12138/21 по делу № А32-29794/2020.

<sup>21</sup> Комментарий к Водному кодексу Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ / под ред. О.Л. Дубовик. Доступ из справочной правовой системы «Гарант».

<sup>22</sup> См. Боголюбов С.А., Болтанова Е.С., Вылханова Г.В. [и др.]. Правовое обеспечение благоприятной окружающей среды в городах: научно-практическое пособие / отв. редактор Н.В. Кичигин. М.: Институт законода-

В силу существующего подхода к регулированию дляющихся правоотношений и в отсутствие прямой (запрещающей) нормы виды разрешенного использования земельных участков в составе береговой полосы, установленные в соответствии со статьей 95 ЗК РСФСР и статьей 102 ЗК РФ (в редакции до 5 июня 2006 года) сохраняют свою силу. В пользу правильности этого заключения наряду с приведенной судебной практикой свидетельствуют нормы статьи 85 ЗК РФ, согласно которой земельные участки, виды разрешенного использования которых не входят в перечень действующих видов, могут использоваться беспречно, кроме случаев, влекущих опасность для жизни и здоровья граждан и окружающей среды.

Таким образом, в настоящее время в составе береговой полосы существуют два типа земельных участков:

1) участки, виды разрешенного использования которых установлены до 5 июня 2006 года и не соответствуют действующим нормам законодательства;

2) участки, виды разрешенного использования которых определены согласно актуальной редакции ЗК РФ.

Такая ситуация применительно к видам разрешенного использования влечет возникновение вопросов о правовых последствиях образования новых земельных участков на основе двух указанных типов участков.

В литературе высказывалась обоснованная критика относительно бесконтрольного использования земель водного фонда для хозяйственной деятельности, их загрязнения в результате ведения сельскохозяйственного производства<sup>21</sup> и приводились примеры зарубежного опыта регулирования рассматриваемых отношений<sup>22</sup>. С учетом того, что в настоящее время в соответствии

с ранее установленными видами разрешенного использования в юридическом и хозяйственном обороте имеется определенное количество земельных участков, расположенных в границах береговой полосы, на которых ведется растениеводство, возможно, следует рассмотреть вопрос о допустимости осуществления в границах береговой полосы экологически чистого сельскохозяйственного производства, в том числе растениеводства, которое не предполагает применения химических препаратов и не загрязняет окружающую среду. Необходима серьезная теоретическая и нормативная проработка требований к такого рода деятельности и соответствующих ограничений.

Не менее актуальным представляется вопрос о судьбе береговой полосы при создании искусственного земельного участка. В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2021 года № 492-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности» (далее – ФЗ № 492) искусственный участок, возводимый частным лицом, переходит в собственность этого лица с момента подписания акта ввода в эксплуатацию участка и регистрации права на него в ЕГРН. Строительные работы по возведению искусственного участка осуществляются на водном объекте и береговой полосе, которые находятся в публичной собственности, но в отношениях, связанных с приобретением права собственности на такой участок, земельное и градостроительное законодательство преувеличивает над водным законодательством, что вызывало определенную озабоченность в литературе<sup>23</sup>. ВК РФ, ЗК РФ и ФЗ № 492 не содержат положения, регламентирующие правовые последствия возведения искусственного участка применительно к праву федеральной собственности и

праву общего пользования на береговую полосу. Отсутствие указанных норм можно истолковать таким образом, что нормы ВК РФ, касающиеся порядка определения береговой полосы, формы собственности и права доступа на нее неограниченного круга лиц, сохраняют свое действие. Иными словами, при возведении в пределах акватории водного объекта искусственного земельного участка на вновь образованном пространстве (искусственном участке) береговая полоса подлежит определению в порядке, установленном законом (см. статью 6 ВК РФ 2006).

Строительство искусственного земельного участка приводит к изменению границ водного пространства, поскольку этот участок появляется на месте акватории, но береговая линия не исчезает, так как водный объект продолжает свое существование. Из изложенного следует, что на возведенном искусственном земельном участке в соответствии со статьей 6 ВК РФ подлежит установлению береговая полоса (граница водного объекта), соответственно, право частной собственности может возникнуть только в отношении части искусственного участка за пределами береговой полосы. Такого рода толкование норм ФЗ № 492 и ВК РФ представляется вполне обоснованным, поскольку возведение искусственного участка приводит к утрате государством права федеральной собственности на часть водного объекта, но такая утрата может быть квалифицирована как приватизация государственного имущества, которая должна осуществляться на возмездной основе. Соответственно, частное лицо – собственник искусственного участка должно предоставить возмещение стоимости занятой участком части водного объекта в виде части искусственного участка в пределах береговой полосы.

Сохранение сложившейся ситуации пра-

тельства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, 2013. Доступ из справочной правовой системы «Гарант».

<sup>23</sup> См. Краснова И.О. Правовой режим земель водного фонда на новом витке развития // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2023. № 3. 64–71.

войной неопределенности судьбы береговой полосы при возведении искусственного земельного участка влечет риски предъявления к собственнику искусственного участка иска о признании отсутствующим права частной собственности в отношении части искусственно возведенного участка в размере, равном береговой полосе<sup>24</sup>.

Представляется необходимым устраниТЬ правовой пробел и урегулировать последствия возведения искусственного земельного участка в отношении береговой полосы. Возможны два варианта решения этого вопроса:

1) в ФЗ № 492 необходимо внести нормы, касающиеся установления на искусственном земельном участке береговой полосы и проектирования размера этого участка с учетом необходимости ее определения. В этом случае часть искусственно возведенного участка в пределах береговой полосы подлежит передаче лицом, создавшим участок, в федеральную собственность, а на оставшуюся часть участка возникает право частной собственности;

2) в статью 6 ВК РФ необходимо внести дополнения, регламентирующие изменение (уменьшение) размера береговой полосы при строительстве на водном объекте искусственного участка.

Применительно ко второму варианту в качестве дополнительных гарантий обеспечения интересов неопределенного круга лиц можно предложить устанавливать в отношении искусственного участка публичный сервитут в пределах 25 метров для целей доступа граждан, безопасности судоходства и т. д.

В заключение необходимо отметить следующее. Нормы о формировании, использовании и застройке земельных участков

в пределах береговой полосы характеризуются рядом противоречий. Законодателю следует обратить серьезное внимание на вопросы кадастрового учета и государственной регистрации прав на указанные земельные участки и определение в ЕГРН их принадлежности к категории земель водного фонда. В ЗК РФ необходимо четко сформулировать целевое земельно-правовое назначение береговой полосы и предусмотреть нормы, касающиеся видов разрешенного использования земельных участков, образуемых в ее составе. Дополнительно в ЗК РФ, ВК РФ и ФЗ № 492 необходимо устраниТЬ правовую неопределенность в отношении последствий возведения на поверхностных водных объектах искусственных земельных участков применительно к праву федеральной собственности и праву общего пользования на береговую полосу и ее размера.

#### ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ \*

1. Водный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.
3. ГОСТ Р 58731-2019 «Внутренний водный транспорт. Гидрографические работы. Термины и определения» : приказ Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 декабря 2019 года № 1357-ст.
4. Береговая линия. URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Береговая\\_линия](https://ru.wikipedia.org/wiki/Береговая_линия) (дата обращения: 17.10.2024).
5. Парадокс береговой линии. URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Парадокс\\_береговой\\_линии](https://ru.wikipedia.org/wiki/Парадокс_береговой_линии) (дата обращения: 17.10.2024).

<sup>24</sup> В качестве примера можно привести правовую позицию, изложенную в судебной практике, согласно которой водные объекты в виде рек из владения Российской Федерации не выбывают, поэтому требования о признании отсутствующими прав на земельные участки, незаконно образованные в береговой полосе, имеют негаторный характер и на иски об устранении препятствий в пользовании такими участками исковая давность не распространяется (см. решение Арбитражного суда Краснодарского края от 16 декабря 2020 года по делу № А32-6032/2020).

\* Также в статье автором приведены дела, рассмотренные судами высших и региональных инстанций, доступ к которым, а также к указанным в перечне документам можно получить из любой поисковой системы.

6. О внесении изменений в Федеральный закон «Об аквакультуре (рыбоводстве) и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 11 июля 2021 года № 163-ФЗ.

7. Земельный кодекс РСФСР : утвержден Верховным Советом РСФСР 25 апреля 1991 года № 1103-1.

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

9. Об утверждении требований к описанию местоположения береговой линии (границы водного объекта) : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 марта 2016 года № 164.

10. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую : Федеральный закон от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ.

11. Об утверждении Сборника классификаторов, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости и признании утратившим силу приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 12.10.2011 № П/389 : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24 декабря 2018 года № П/0510.

12. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2011 года № 15248/10.

13. Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов : постановление Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300 (с изменениями и дополнениями).

14. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации : Федеральный закон от 7 марта 2001 года № 24-ФЗ.

15. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.

16. Об аквакультуре (рыбоводстве) и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 2 июля 2013 года № 148-ФЗ.

17. Об утверждении особенностей водопользования для целей аквакультуры (рыбоводства) и порядка определения особенностей создания и эксплуатации зданий, строений, сооружений для целей аквакультуры (рыбоводства) : приказ Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 25 июня 2020 года № 345.

18. Об утверждении Правил определения береговых линий (границ водных объектов) и (или) границ частей водных объектов, участков континентального шельфа Российской Федерации и участков исключительной экономической зоны Российской Федерации, признаваемых рыбоводными участками : постановление Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2014 года № 1183 (с изменениями и дополнениями).

19. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 (с изменениями и дополнениями).

20. Комментарий к Водному кодексу Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ / под ред. О. Л. Дубовик. Доступ из справочной правовой системы «Гарант».

21. Боголюбов С. А., Болтанова Е. С., Вылханова Г. В. [и др.]. Правовое обеспечение благоприятной окружающей среды в городах: научно-практическое пособие / отв. редактор Н. В. Кичигин. М. : Институт законодательства и сравнительного право-

ведения при Правительстве Российской Федерации, 2013. Доступ из справочной правовой системы «Гарант».

22. Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности:

Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 492-ФЗ.

23. Краснова И. О. Правовой режим земель водного фонда на новом витке развития // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2023. № 3. 64–71.

\* \* \*

*Окончание. Начало на с. 53*

- линейный объект отражается на схеме расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на участке (далее – Схема) и Чертеже контура здания, сооружения (части объекта недвижимости) не целиком;
- в разделе «Исходные данные» не указываются сведения о реквизитах документов (в частности, проектной документации (ПД), разрешении на строительство, техническом паспорте), либо такие сведения (реквизиты ПД), не соответствуют сведениям (реквизитам) такого документа, указанным в разрешении на строительство;
- в технический план не включаются проекции всех строительных конструкций линейных объектов (например, опоры у линий электропередачи или сведения о наземном конструктивном элементе – точке перехода из подземного элемента в надземный);
- в графической части технических планов при отображении контуров линейного объекта не соблюдаются требования по применению специальных условных знаков (согласно приложению к Требованиям). Например, информация об используемых условных обозначениях отсутствует вовсе или для обозначения подземного контура используется условный знак, предусмотренный для отображения надземного контура, или в случае реконструкции части/участка весь контур сооружения отображен как вновь образованный (красным цветом), а не только реконструируемая часть/участок.

Кроме того, в Обзоре указывается, что причинами отказа (приостановления) в госрегистрации прав могут служить следующие:

- не представлены правоустанавливающие документы на ЗУ, на которых расположены наземные конструктивные элементы линейного объекта (при отсутствии сведений о зарегистрированных правах заявителя на них в ЕГРН), в том числе если такой объект реконструирован и новые конструктивные его элементы располагаются в границах иных ЗУ;
- документ в форме электронного образа документа подписан усиленной квалифицированной электронной подписью неуполномоченного лица (например лицом, по доверенности представляющим документы для осуществления учетно-регистрационных действий, или в целях государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав представляются выписки из реестра государственного или муниципального имущества, которые включаются в приложение к техническому плану и подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера). Также подлежащий включению в раздел «Приложение» технического плана электронный документ, выданный органом государственной власти, органом местного самоуправления, организацией (например, разрешение на строительство), заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, а не уполномоченного должностного лица такого органа государственной власти, органа местного самоуправления, организации;
- представляются технические планы, безосновательно подготовленные в целях уточнения сведений ЕГРН о линейных объектах, в том числе по причине исправления реестровой ошибки без обоснования того, в чем такая ошибка в сведениях ЕГРН заключается;
- представляются заявления о проведении учетно-регистрационных действий в отношении объектов, не имеющих самостоятельного функционального значения, не являющихся результатом строительства.

Указаны иные нарушения.

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

# Зоны с особыми условиями использования территорий объектов нефтегазового комплекса

М.Н. Гаврилюк

кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры горного, земельного и экологического права Российского государственного университета нефти и газа имени И.М. Губкина (г. Москва)

Мария Никитична Гаврилюк, rogdestveno@inbox.ru

Нефтегазовый комплекс (далее – НГК) является важнейшей составной частью топливно-энергетического комплекса России (далее – ТЭК). В соответствии с пунктом 21 Стратегии научно-технологического развития Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 28 февраля 2024 года № 145, приоритетами научно-технического развития является повышение эффективности добычи и переработки углеводородного сырья, снижение негативного воздействия климатически активных веществ на окружающую среду. Стратегическое развитие ТЭК направлено на формирование новых объектов НГК, а также на развитие нефтегазоносных провинций, вовлечение (освоение) нефтегазовых месторождений, развитие соответствующей инфраструктуры. Это свидетельствует о важности и необходимости совершенствования законодательства в сфере пространственного развития объектов НГК (в отношении освоения ресурсов углеводородов, изменения географии осваиваемых объектов, размещения предприятий НГК и развития инфраструктуры), а также проведения исследований в этой области<sup>1</sup>.

В настоящее время отсутствует перечень объектов НГК с классификацией по их

назначению и функционально-технологическим особенностям, что затрудняет правовое регулирование порядка установления, изменения и прекращения зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ).

Институтом законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации в фундаментальном научном исследовании систематизированы и изложены основы правового регулирования установления, изменения и прекращения ЗОУИТ, в котором санитарно-защитные зоны (далее также – СЗЗ) отнесены к зонам, устанавливаемым в целях защиты жизни и здоровья граждан, а охранные зоны трубопроводов и зоны минимальных расстояний (далее также – ЗМР) – к зонам в сфере обеспечения безопасной эксплуатации инженерных сооружений и конструкций, обороны страны и безопасности государства<sup>2</sup>.

Научные исследования правового режима ЗОУИТ проводились С.А. Боголюбовым, Е.С. Болтановой, А.А. Воронцовой, Е.А. Галиновской, И.А. Игнатьевой, Н.М. Заславской, Н.В. Кичигиным, Е.Л. Мининой и другими учеными.

Так, Е.С. Болтанова указывает на общую задачу установления ЗОУИТ – определение

<sup>1</sup> Подробнее см. Цылкин Ю.А., Гаврилюк М.Н., Петров В.О. [и др.]. Пространственное развитие Российской Федерации: основа геостратегии и geopolитики страны // Московский экономический журнал. 2023. Т. 8. № 4. DOI: 10.55186/2413046X\_2023\_8\_4\_223.

<sup>2</sup> Галиновская Е.А., Болтанова Е.С., Волков Г.А. [и др.]. Зоны с особыми условиями использования территорий (проблемы установления и соблюдения правового режима): научно-практическое пособие / отв. ред. Е.А. Галиновская. М.: Научно-издательский центр ИНФРА-М, 2020. 304 с.

в пределах их замкнутых границ правового режима, характеризуемого дополнительными ограничениями, запретами в использовании земельных участков (включая все, что находится над и под его поверхностью, если иное не предусмотрено специальными федеральными законами) <sup>3</sup>. И.А. Игнатьева отмечает положительные и отрицательные стороны закрытости перечня ЗОУИТ, предусмотренного Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а в Градостроительном кодексе Российской Федерации (далее – ГрК РФ), как указывает автор, напротив, дано определение ЗОУИТ посредством их перечисления с оствлением перечня незакрытым <sup>4</sup>.

В настоящей статье рассмотрены только три вида ЗОУИТ, устанавливаемые в отношении объектов НГК, а именно охранные зоны, ЗМР и СЗЗ.

Специфика объектов НГК обусловлена их свойствами – они являются опасными производственными объектами, линейными объектами и сложными (составными) веществами <sup>5</sup>. Объекты НГК федерального значения подлежат отображению в схеме территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта), утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2015 года № 816-р, в котором указываются перечни планируемых к размещению:

- 1) магистральных нефтепродуктопроводов;
- 2) магистральных конденсатопроводов;
- 3) магистральных газопроводов.

Указанное в совокупности является основанием для подготовки предложений для включения в Энергетическую стратегию России до 2035 года, утвержденную рас-

поряжением Правительства Российской Федерации от 9 июня 2020 года № 1523-р, в сфере нефтегазовой отрасли, в которой предусматривается рост производства, в том числе строительство новых объектов НГК. Для этого нужно определить следующее:

- что представляют собой объекты НГК;
- какие существуют виды объектов НГК, в отношении которых необходимо установление ЗОУИТ.

В настоящее время вступил в силу Федеральный закон от 26 декабря 2024 года № 485-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части 2 статьи 5 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 485-ФЗ о ЗОУИТ), который, во-первых, сократил число ЗОУИТ (исключены отдельные виды), а во-вторых, установил отдельные особенности, о которых речь пойдет далее.

### Объекты нефтегазового комплекса – правовое регулирование

К объектам НГК относятся такие линейные объекты, как магистральные газопроводы, нефтепроводы и нефтепродуктопроводы <sup>6</sup>, аммиакопровод (в России существует всего один аммиакопровод). При этом в Законе № 485-ФЗ о ЗОУИТ вводится новое понятие «трубопроводы для переработки нефти и газа» (подп. 1 ст. 39.37, подп. 6 ст. 105 ЗК РФ в редакции Закона № 485-ФЗ), а термин «промышленные трубопроводы» заменяется на понятие

<sup>3</sup> Болтанова Е.С. Ограничение прав в связи с установлением зоны с особыми условиями использования // Имущественные отношения в Российской Федерации. № 5 (212). 2019. С. 56.

<sup>4</sup> Игнатьева И.А. Использование земель и земельных участков с объектами электроэнергетики: право и практика. М.: Проспект, 2019. С. 295.

<sup>5</sup> Подробнее см. Гаврилюк М.Н. Упрощенный порядок оформления прав на земельные участки для строительства линейных объектов в лесном фонде // Аграрное и земельное право. 2020. № 2 (182). С. 39–42

<sup>6</sup> См. Федеральный закон от 21 июля 2011 года № 256-ФЗ «О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса».

«технологические трубопроводы» (подп. 25 ст. 105 ЗК РФ в редакции Закона № 485-ФЗ). Таким образом, в настоящее время ЗК РФ предусматриваются два вида трубопроводов: магистральные трубопроводы и технологические трубопроводы. Также существуют морские объекты НГК<sup>7</sup>, к которым относят, например, трубопроводы внешнего транспорта нефти, газа или газового конденсата, фонд скважин и т. п.

С точки зрения дифференциации объектов НГК можно выделить следующие виды объектов, которые характеризуют стадии производственного процесса:

- 1) объекты в сфере поиска и разведки нефти, газа;
- 2) объекты в сфере добычи нефти и (или) газа;
- 3) объекты транспортировки нефти и (или) газа;
- 4) объекты переработки нефти и (или) газа;
- 5) объекты в сфере распределения и реализации продуктов реализации нефти и газа.

Также объекты НГК могут быть классифицированы исходя из их функционального назначения по аналогии с Классификатором объектов капитального строительства<sup>8</sup>:

- 1) объекты добывающей промышленности (добыча природного газа, добыча сырой нефти, вспомогательная инфраструктура отрасли);
- 2) объекты химической промышленности (нефтеперерабатывающая и нефтехимическая промышленность);
- 3) инженерные сети (сети газоснабжения).

Объекты НГК могут быть классифициро-

ваны и исходя из их отнесения к объектам недвижимости – морская нефтяная платформа например, является недвижимым имуществом, поскольку согласно законодательству такие объекты относятся к сооружениям.

### Зоны с особыми условиями использования территорий объектов нефтегазового комплекса

Статьей 105 ЗК РФ предусмотрены три самостоятельных вида ЗОУИТ, которые устанавливаются в связи с размещением объектов НГК:

- 1) охранная зона трубопроводов;
- 2) зона минимальных расстояний (ЗМР);
- 3) санитарно-защитная зона (СЗЗ).

При этом до 1 января 2028 года<sup>9</sup> ЗОУИТ считаются установленными<sup>10</sup> (при отсутствии сведений о ЗОУИТ в Едином государственном реестре недвижимости; далее – ЕГРН), если до 1 января 2025 года соблюдены следующие условия:

- есть акт органа публичной власти об установлении ЗОУИТ;
- принято решение о согласовании уполномоченным органом исполнительной власти границ ЗОУИТ;
- издан нормативный правовой акт, предусматривающий установление ЗОУИТ без принятия решения;
- принято соответствующее решение суда.

В силу пункта 3 части 8 статьи 26 Закона № 342-ФЗ до 1 января 2028 года ЗОУИТ считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в ЕГРН, если такие зоны установлены до 1 января 2025

<sup>7</sup> См., например, приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 18 марта 2014 года № 105, которым утверждены Правила безопасности морских объектов нефтегазового комплекса.

<sup>8</sup> См. приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 2 ноября 2022 года № 928/пр «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)».

<sup>9</sup> Это уже третье изменение сроков (перенос на более позднюю дату).

<sup>10</sup> При условии, что установлено или утверждено описание местоположения границ такой зоны в текстовой и (или) графической форме или обозначены границы в установленном порядке.

года в том числе нормативным правовым актом, предусматривающим установление ЗОУИТ в границах, установленных указанным актом, без принятия решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления либо без согласования уполномоченным органом исполнительной власти границ ЗОУИТ.

Наличие сведений о ЗОУИТ в публичных реестрах презумирует осведомленность землевладельцев о соответствующих ограничениях (см. постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 11 ноября 2021 года № 48-П) <sup>11</sup>.

Несмотря на значительное количество научных исследований, касающихся выделения категорий ЗОУИТ и их классификации <sup>12</sup> в зависимости от вида и целей их установления, представляется возможным дополнить виды ЗОУИТ в зависимости от характера их установления:

1) планируемые ЗОУИТ (осуществляется только в отношении объектов публичного значения <sup>13</sup>);

2) установленные ЗОУИТ (подлежат отображению только в некоторых документах, предусмотренных ГрК РФ, например, на карте градостроительного зонирования);

3) нормативно закрепленные ЗОУИТ (могут подлежать сокращению, как, например, СЗЗ).

Здесь следует упомянуть Закон № 485-ФЗ о ЗОУИТ, в соответствии с которым количество ЗОУИТ было сокращено (по сути, в них нет ограничений в землепользовании). Этим законом:

1) устранен пробел в части установления (или изменения) ЗОУИТ – в настоящее время срок установления ЗОУИТ составля-

ет не более 12 месяцев с окончания строительства/реконструкции объекта (в случае если разрешение на строительство не требуется) или его ввода в эксплуатацию;

2) установлена обязанность по приведению правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) в соответствие с законодательством (если в ПЗЗ, например, есть СЗЗ, но решения о ее установлении нет, то она из ПЗЗ исключается);

3) впервые установлена возможность досудебного урегулирования споров о законности строительства в ЗОУИТ, в том числе по изменению границ ЗОУИТ или уменьшению влияния ограничений в таких зонах (например посредством увеличения глубины прокладки трубопровода).

### **Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)**

Охранная зона устанавливается в целях обеспечения безопасной эксплуатации (охранности) магистрального трубопровода. Это напрямую вытекает из пункта 4.1 Правил охраны магистральных трубопроводов, утвержденных в 1992 году (далее – Правила охраны 1992), Правил охраны магистральных газопроводов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 8 сентября 2017 года № 1083 (далее – Постановление № 1083), Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878. В соответствии с постановлением Федерального горного и промышленного надзора России от 23

<sup>11</sup> Подробнее см. Гаврилюк М.Н. Государственная регистрация обременений и ограничений прав на землю и иную расположенную на ней // Аграрное и земельное право. 2020. № 7 (187). С. 4–9.

<sup>12</sup> См., например:

Воронцова А.А., Заславская Н.М. Правовой режим зон с особыми условиями использования территории // Экологическое право. 2019. № 2. С. 8–12;

Гаврилюк М.Н. Особенности установления отдельных зон с особыми условиями использования территории // Землеустройство, кадастровый мониторинг земель. 2019. № 8 (175). С. 39–41.

<sup>13</sup> См. приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 мая 2024 года № 273 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов городских округов, муниципальных округов, городских и сельских поселений (проектов внесения изменений в такие документы)».

ноября 1994 года № 61 Правила охраны магистральных трубопроводов также распространяются на магистральные аммиакопроводы. При этом, к примеру, понятие «охранные зоны нефтепроводов» в перечисленных актах отсутствует, оно содержится в пункте 3.31 ГОСТ 34182-2017 «Магистральный трубопроводный транспорт нефти и нефтепродуктов. Эксплуатация и техническое обслуживание. Основные положения».

Как отмечается в научной литературе, установление охранных зон направлено непосредственно на охрану линейного объекта НГК с целью исключения возможности повреждения объекта<sup>14</sup> и опосредованно – на обеспечение экологической безопасности, охрану окружающей среды, защиту жизни и здоровья граждан. Таким образом, одной из основных целей установления охранных зон является введение градостроительных ограничений, которые возникают в связи со строительством, реконструкцией режимообразующих объектов (объектов НГК).

Надо отметить, что положение об охранных зонах магистральных и промышленных трубопроводов, указанное в ЗК РФ, Правительством Российской Федерации не утверждено до настоящего времени. Правилами охраны магистральных трубопроводов не предусмотрено принятие уполномоченным органом решения об установлении охранной зоны магистрального трубопровода либо согласование границ указанной охранной зоны<sup>15</sup>. Однако исходя из преамбулы Обзора судебной практики по спорам, связанным с возведением зданий

и сооружений в охранных зонах трубопроводов и в границах минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов, утвержденного президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2021 года, следует, что до утверждения Правительством Российской Федерации в соответствии со статьей 106 ЗК РФ положений об охранных зонах трубопроводов и о ЗМР до магистральных или промышленных трубопроводов правовой режим и порядок установления охранных зон трубопроводов и ЗМР до промышленных и магистральных трубопроводов определяется перечисленными ранее нормативными правовыми актами.

В пункте 3 статьи 106 ЗК РФ предусмотрено, что требовать согласования размещения зданий, сооружений или осуществления иных видов деятельности в границах ЗОУИТ не допускается.

До утверждения Правительством Российской Федерации указанного положения с учетом переходных норм (см. статью 26 Федерального закона от 3 августа 2018 года № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»; далее – Закон № 342-ФЗ) правовой режим и порядок установления охранных зон трубопроводов определяется Правилами охраны магистральных газопроводов, утвержденных Постановлением № 1083.

В состав магистрального газопровода входят объекты подземных хранилищ газа, включая трубопроводы, соединяющие объекты подземных хранилищ газа<sup>16</sup>. При этом

<sup>14</sup> Подробнее см. Ершова А.Н. Проблемы нормативно-правового регулирования вопросов безопасности магистральных трубопроводов при расширении городских поселений // Вестник газовой науки. 2018. № 2 (34). С. 234–237.

<sup>15</sup> См. письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25 мая 2022 года № 11-4261-АБ/22 (Об изменении в ЕГРН сведений о границах охранных зон магистральных нефтепродуктопроводов). URL: <https://rkc56.ru/documents/5417>

<sup>16</sup> В соответствии с пунктом 4 Федеральных норм и правил в области промышленной безопасности, утвержденных приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 9 декабря 2020 года № 511, подземные хранилища газа включают скважины различного назначения (эксплуатационные, специальные), наземные технологические комплексы (компрессорные станции, установки очистки, осушки, подогрева и охлаждения газа, узел замера расхода газа, установки подготовки газа к транспорту), трубопроводы, вспомогательные системы и устройства (котельное оборудование, подъемные сооружения, автоматизированные заправочные пункты).

в ЕГРН вносятся сведения об охранных зонах в отношении конкретного инженерного сооружения, относящегося к подземным хранилищам газа<sup>17</sup>.

Линейные объекты НГК подразделяются на объекты, в отношении которых требуется получать разрешение на строительство, и объекты, при строительстве которых не требуется такое разрешение. В последнем случае порядок установления охранных зон в отношении линейных объектов ранее не был четко регламентирован, поскольку законодательством не было установлено, в какой именно момент сведения об охранных зонах вносятся в ЕГРН. Новым Законом № 485-ФЗ о ЗОУИТ этот пробел был устранен.

### **Зона минимальных расстояний**

ЗК РФ предусмотрены охранная зона трубопроводов, в том числе газопроводов (п. 6 ст. 105 ЗК РФ), а также ЗМР до магистральных или промышленных трубопроводов (п. 25 ст. 105 ЗК РФ). ЗМР устанавливается в целях защиты жизни и здоровья людей от реализации опасных производственных факторов в случае аварий и инцидентов на магистральных нефтепроводах. Однако положение о ЗМР до сих пор не утверждено Правительством Российской Федерации.

В настоящее время незаконно или с соблюдением установленного порядка в ЗМР до трубопроводной инфраструктуры распо-

ложены несколько сотен тысяч объектов<sup>18</sup>. При этом все объекты, возведенные ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, подлежат сносу<sup>19</sup>.

ЗМР и охранные зоны различаются в установлении целей своего правового регулирования – установление первых осуществляется с целью защиты и информирования людей о неблагоприятных последствиях в случае чрезвычайных ситуаций, при создании вторых ставится задача сохранить сам объект НГК.

В Законе № 342-ФЗ есть норма, согласно которой трубопроводным организациям при капитальном ремонте разрешается менять категорию газопровода или нефтепровода – увеличивая стенку трубы, уменьшать ЗМР<sup>20</sup>. Менять категорию газопровода и таким образом уменьшать ЗМР также можно при капитальном ремонте методом параллельной прокладки<sup>21</sup>.

Таким образом, в отличие от охранных зон, которые не подлежат сокращению, ЗМР можно уменьшать. Вместе с тем в законодательстве отсутствуют нормы, регулирующие вопросы оценки риска размещения объектов капитального строительства в границах сокращенных ЗМР объектов НГК. До утверждения Правительством Российской Федерации положения о ЗМР действуют «старые» минимальные расстояния, установленные СП 36.13330.2012 Маги-

<sup>17</sup> Подробнее см. Гаврилюк М.Н. Основные направления совершенствования регистрационного законодательства: формирование реестрового права в России // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. № 8 (239). С. 99–110;

письмо Министерства энергетики Российской Федерации от 29 марта 2024 года № 05-2325 «О внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах охранных зон трубопроводов».

<sup>18</sup> Точное количество невозможно установить, так как в ЕГРН ранее учтенные объекты могут быть не занесены (не завершена процедура выявления ранее учтенных объектов органом местного самоуправления).

<sup>19</sup> См. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2, утвержденный президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 6 июля 2016 года.

<sup>20</sup> Согласно пункту 200 Федеральных норм и правил в области промышленной безопасности «Правила безопасности для опасных производственных объектов магистральных трубопроводов», утвержденных приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 11 декабря 2020 года № 517, минимальные (безопасные) расстояния определяются с учетом расчета рисков аварий и инцидентов.

<sup>21</sup> В пункте 11 Приложения № 2 Технического регламента Евразийского экономического союза «О требованиях к магистральным трубопроводам для транспортировки жидких и газообразных углеводородов» предусмотрено, что возможно отступление от указанных минимальных расстояний в соответствии с законодательством государств-членов при условии обеспечения компенсирующих инженерно-технических решений.

стральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\* (см. пункт 2 Обзора судебной практики от 23 июня 2021 года). Минимальные расстояния от объектов капитального строительства различных категорий до трубопроводов устанавливаются нормативными правовыми актами в области технического регулирования (например СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы, СП 125.13330.2012 Нефтепродуктопроводы, прокладываемые на территории городов и других населенных пунктов).

Судебной практикой также подтверждается, что нормы о минимальных расстояниях применяются не только в период проектирования и строительства, но и в период эксплуатации трубопровода (см. пункт I.1 Обзора судебной практики № 2 от 6 июля 2016 года, определение Конституционного Суда Российской Федерации от 6 октября 2015 года № 2318-О).

Поскольку ЗМР являются одним из видов ЗОУИТ, на них распространяется общее требование о внесении сведений об их границах в ЕГРН, при этом обязательно наличие правоустанавливающего документа о возникновении (изменении) или прекращении ЗМР<sup>22</sup>, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. При этом отказы ППК «Роскадастр» во внесении сведений о ЗМР в ЕГРН в связи с отсутствием утвержденных Правительством Российской Федерации положений, признаются судом незаконными<sup>23</sup>.

В соответствии с частью 21 статьи 26 Закона № 342-ФЗ до дня установления ЗМР до магистральных или промышленных трубопроводов в соответствии со статьей 106 ЗК РФ и с утвержденным Правительством Российской Федерации положением о такой зоне строительство, реконструкция

зданий, сооружений в границах минимальных расстояний до указанных трубопроводов допускаются только по согласованию с организацией – собственником системы газоснабжения, собственником нефтепровода, собственником нефтепродуктопровода, собственником аммиакопровода или уполномоченной ими организацией. Государственная регистрация ЗМР в ЕГРН осуществляется в порядке статьи 71.1 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Судебная практика исходит из презумпции обязательного наличия информации о ЗОУИТ в ЕГРН. Так, Верховный Суд Российской Федерации указал, что собственники магистральных газопроводов, являющиеся объектами повышенной опасности, в случае отсутствия в ЕГРН сведений об охранной зоне таких объектов обязаны обеспечить их своевременное внесение в реестр<sup>24</sup>.

### **Санитарно-защитная зона**

СЗЗ устанавливается в целях защиты жизни и здоровья людей от негативного воздействия объектов НГК в период их эксплуатации. Порядок установления СЗЗ регулируется положениями Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 года № 222 (далее – Правила 2018), и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов

<sup>22</sup> Например, ЗМР установлена на основании приказа Министерства энергетики Российской Федерации от 26 января 2023 года № 25 и внесена в ЕГРН 26 января 2024 года с реестровым номером 52:26-6.1769.

<sup>23</sup> См. решение Арбитражного суда Вологодской области от 23 мая 2023 года по делу № А13-3040/2023.

<sup>24</sup> Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28 марта 2023 года № 302-ЭС22-23313 по делу № А19-19946/2021 рассмотрен вопрос о внесении в ЕГРН сведений о зонах минимальных расстояний до магистральных газопроводов.

(далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). Однако, как указывает Э.К. Трутнев<sup>25</sup>, Правила 2018 не могут подменять положение о СЗЗ, которое утверждается Правительством Российской Федерации, так как в них не содержатся все предусмотренные статьей 106 ЗК РФ (в редакции от 3 августа 2018 года) правовые нормы.

Следует отметить, что в отличие от охранных зон магистральных и промышленных трубопроводов и ЗМР СЗЗ охватывают и другие промышленные объекты, не относящиеся к объектам НГК.

СЗЗ отличаются от охранной зоны целью установления<sup>26</sup> (охранная зона – для сохранности самого трубопровода от внешнего воздействия, СЗЗ – для сохранности жизни и здоровья людей, проживающих вблизи объекта НГК). СЗЗ отличаются от ЗМР тем, что СЗЗ защищают людей от негативного воздействия объектов НГК, которые функционируют в штатном режиме, например, от испарения вредных веществ из резервуаров, которые входят в состав магистрального нефтепровода (п. 1.2 Правил охраны 1992). СЗЗ считается установленной со дня внесения сведений о такой зоне в ЕГРН (п. 25 Правил 2018).

Помимо ЕГРН и Национальной системы пространственных данных (где размещается публичная кадастровая карта), сведения о СЗЗ вносятся в генеральные планы и правила землепользования и застройки, документы по планировке территории (ч. 5 ст. 30, подп. 1 ч. 4 ст. 23, ч. 2 ст. 41.1 ГрК РФ). Существует позиция, согласно которой внесение СЗЗ в градостроительную документацию – не слишком удачное решение, поскольку они подвержены корректировке<sup>27</sup>. Разрешительный порядок размещения каких-либо объектов в границах СЗЗ

не предусмотрен (за исключением объектов, разрешения на строительство которых выданы ранее установления СЗЗ), однако возможно уменьшение границ СЗЗ исходя из класса опасности объекта в установленном порядке. Здесь следует отметить, что если прекращение СЗЗ установлено законодательством, то вопросы «восстановления» СЗЗ, например, в связи с ликвидацией режимообразующего объекта, в ЕГРН не регулированы.

Судебная практика подтверждает, что в настоящее время отсутствует положение об исчерпывающем перечне объектов, вокруг которых должны устанавливаться СЗЗ, требования к их предельным размерам, а предусмотренные ими основания отказа в принятии решения об установлении СЗЗ не являются исчерпывающими. При этом суд отмечает, что СЗЗ являются частью градостроительного регулирования<sup>28</sup>.

Убытки землевладельцам в связи с установлением СЗЗ по общему правилу возмещает собственник объекта, в связи с размещением которого устанавливается СЗЗ. Порядок возмещения убытков предусмотрен статьей 57.1 ЗК РФ.

Здесь следует упомянуть о том, что в документах территориального планирования и градостроительного зонирования содержатся сведения об огромном количестве ориентировочных СЗЗ (недоустановленных), однако предварительные СЗЗ не порождают ограничений в использовании земельных участков и отображении в генеральных планах, правилах землепользования и застройки. Это подтверждается практикой Верховного Суда Российской Федерации (см., например, определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Феде-

<sup>25</sup> Подробнее см. Трутнев Э.К. Вопросы установления санитарно-защитных зон // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 6. С. 20–36; № 7. С. 22–38.

<sup>26</sup> Приказом Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 5 декабря 2018 года № 1000 утверждены формы заявлений об установлении, изменении, прекращении существования СЗЗ.

<sup>27</sup> См. Юридический справочник застройщика. URL: <https://www.kachkin.ru/yuridicheskiy-spravochnik-zastroyshchika/glava-1-4/>

<sup>28</sup> См. определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2022 года № 305-ЭС22-14342 по делу № А40-101706/2021.

рации от 21 марта 2023 года № 308-ЭС22-25486). Кроме того, с 1 января 2026 года определенные в соответствии с требованиями законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения ориентировочные, расчетные (предварительные) СЗЗ прекращают свое существование, а ограничения использования земельных участков в них не действуют. Собственники зданий, сооружений в отношении которых установлены ориентировочные, расчетные (предварительные) СЗЗ должны были до 1 октября 2024 года обратиться в уполномоченный орган с заявлением о принятии решений об установлении СЗЗ (подп. 13 ст. 26 Закона № 342-ФЗ).

СанПин 2.1.3684-21 вопросы СЗЗ практически не регулируются – в пункте 72 указывается только то, что СЗЗ устанавливаются в случаях и порядке, предусмотренных Законом № 342-ФЗ. Закон № 342-ФЗ, в свою очередь, делегирует определение содержания правового режима СЗЗ и иных ЗОУИТ Правительству Российской Федерации. При этом законодательство различает СЗЗ и «санитарные разрывы», к примеру, так: характеристики санитарных разрывов (санитарных полос отчуждения) магистральных трубопроводов, которые определяются минимальными расстояниями от магистральных трубопроводов до смежных зданий, строений и сооружений<sup>29</sup>. В ряде ПЗЗ отображаются санитарные разрывы и СЗЗ, не утвержденные в установленном порядке, что признается судами незаконным<sup>30</sup>.

Несмотря на то, что еще несколько лет назад были высказаны предложения и рекомендации Правительству Российской Федерации по поводу определения органа

(органов) государственной власти Российской Федерации, уполномоченного (уполномоченных) на принятие решений формирования ЗОУИТ в отношении промышленных и магистральных трубопроводов, а также ЗМР<sup>31</sup>, такие решения до сих пор не приняты.

## Заключение

По итогам проведенного исследования можно выделить проблемы правового регулирования формирования правового режима рассмотренных ЗОУИТ и предложить направления совершенствования законодательства в этой сфере:

1) в настоящее время отсутствуют положения об охранных зонах объектов НГК и положения о ЗМР, которые должны быть утверждены Правительством Российской Федерации, следовательно, необходимо принятие соответствующих актов;

2) имеет место нарушение границ охранных зон и ЗМР объектов НГК (несанкционированное строительство, земляные работы и т. п.). Здесь необходимо выделить два аспекта:

- следует дифференцировать ответственность за нарушение границ охранных зон и ЗМР в Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях;
- наличие объектов, расположенных полностью или частично в границах охранных зон и ЗМР объектов НГК, и таких, которые подлежат сносу. Также имеются сложности их выявления из-за отсутствия сведений о них в ЕГРН. Этот вопрос следует разрешать посредством привлечения организаций – правообладателей трубопроводов.

<sup>29</sup> См., например, приложение № 5 к Схеме территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта) (с изменениями на 21 февраля 2024 года), утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2015 года № 816-р.

<sup>30</sup> См. решение Ленинградского областного суда от 17 июня 2020 года по делу № За-151/2020.

<sup>31</sup> Стенограмма парламентских слушаний на тему «Законодательное регулирование отношений собственников земельных участков, находящихся в зоне минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения и объектов нефтегазового комплекса» (11 марта 2020 года). URL: <http://council.gov.ru/activity/activities/parliamentary/114963/>

проводного транспорта к выявлению нарушителей ЗОУИТ;

3) необходимо разработать методику оценки риска размещения объектов капитального строительства в границах сокращенных ЗМР объектов НГК, а также проводить независимую экспертизу безопасности опасных производственных объектов с внесением результатов в декларацию промышленной безопасности этих объектов;

4) в настоящее время планируемые ЗОУИТ можно увидеть только в отношении объектов публичного значения в документах территориального планирования, тогда как существуют три категории ЗОУИТ (планируемые, установленные и нормативно закрепленные, которые могут отличаться от установленных, например, как указывалось ранее, СЗЗ и ЗМР могут быть уменьшены). С целью создания благоприятного инвестиционного климата в регионах и муниципалитетах необходимо в документах территориального планирования отображать планируемые ЗОУИТ. При этом следует учитывать значительный срок строительства и введения в эксплуатацию режимообразующего объекта, а также срок для внесения сведений в ЕГРН во избежание возможного строительства объектов, размещение которых в ЗОУИТ невозможно;

5) необходимо предусмотреть особый порядок восстановления сведений о ЗОУИТ в ЕГРН при случайной гибели объекта (например установление СЗЗ в случае, если режимообразующий объект заново вводится в эксплуатацию, может быть невозможно, если в границах ранее прекратившей существование СЗЗ в отношении ликвидированного объекта уже построили жилые объекты).

#### ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ \*

1. О Стратегии научно-технологического развития Российской Федерации : Указ Президента Российской Федерации от 28

февраля 2024 года № 145.

2. Цыпкин Ю. А., Гаврилюк М. Н., Петров В. О. [и др.]. Пространственное развитие Российской Федерации: основа геостратегии и geopolитики страны // Московский экономический журнал. 2023. Т. 8. № 4. DOI: 10.55186/2413046X\_2023\_8\_4\_223.

3. Галиновская Е. А., Болтанова Е. С., Волков Г. А. [и др.]. Зоны с особыми условиями использования территорий (проблемы установления и соблюдения правового режима) : научно-практическое пособие / отв. ред. Е. А. Галиновская. М. : Научно-издательский центр ИНФРА-М, 2020. 304 с. DOI: 10.12737/1080400.

4. Болтанова Е. С. Ограничение прав в связи с установлением зоны с особыми условиями использования // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 5. С. 55–65. DOI: 10.24411/2072-4098-2019-10505.

5. Игнатьева И. А. Использование земель и земельных участков с объектами электроэнергетики: право и практика. М. : Проспект, 2019. 368 с. DOI: 10.31085/9785392288137-2019-368.

6. Гаврилюк М. Н. Упрощенный порядок оформления прав на земельные участки для строительства линейных объектов в лесном фонде // Аграрное и земельное право. 2020. № 2 (182). С. 39–42. EDN TPRXQJ.

7. Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта) : распоряжение Правительства Российской Федерации от 6 мая 2015 года № 816-р.

8. Об утверждении Энергетической стратегии Российской Федерации на период до 2035 года : распоряжение Правительства Российской Федерации от 9 июня 2020 года № 1523-р.

9. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации

\* Также в статье автором приведены дела, рассмотренные судами высших и региональных инстанций, доступ к которым, а также к указанным в перечне документам можно получить из любой поисковой системы, если не указано иное.

ции и признании утратившей силу части 2 статьи 5 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» : Федеральный закон от 26 декабря 2024 года № 485-ФЗ.

10. О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса : Федеральный закон от 21 июля 2011 года № 256-ФЗ.

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

12. Об утверждении Федеральных норм и правил в области промышленной безопасности «Правила безопасности морских объектов нефтегазового комплекса» : приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 18 марта 2014 года № 105.

13. Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства) : приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 2 ноября 2022 года № 928/пр.

14. Гаврилюк М. Н. Государственная регистрация обременений и ограничений прав на землю и иную расположенную на ней недвижимость // Аграрное и земельное право. 2020. № 7 (187). С. 4–9. EDN KZFJUO.

15. Воронцова А.А., Заславская Н. М. Правовой режим зон с особыми условиями использования территории // Экологическое право. 2019. № 2. С. 8–12. EDN UFFTCE.

16. Гаврилюк М. Н. Особенности установления отдельных зон с особыми условиями использования территорий // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2019. № 8 (175). С. 39–41. EDN VUHFTU.

17. Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов схем

территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов городских округов, муниципальных округов, городских и сельских поселений (проектов внесения изменений в такие документы) : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 мая 2024 года № 273.

18. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.

19. Правил охраны магистральных трубопроводов : постановление Федерального горного и промышленного надзора России от 24 апреля 1992 года № 9.

20. Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах : постановление Правительства Российской Федерации от 8 сентября 2017 года № 1083.

21. Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей : постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878.

22. О распространении «Правил охраны магистральных трубопроводов» на магистральные аммиакопроводы : постановление Федерального горного и промышленного надзора России от 23 ноября 1994 года № 61.

23. Ершова А. Н. Проблемы нормативно-правового регулирования вопросов безопасности магистральных трубопроводов

при расширении городских поселений // Вести газовой науки. 2018. № 2 (34). С. 234–237.

24. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25 мая 2022 года № 11-4261-АБ/22 (Об изменении в ЕГРН сведений о границах охранных зон магистральных нефтепродуктопроводов). URL: <https://rkc56.ru/documents/5417>

25. Обзор судебной практики по спорам, связанным с возведением зданий и сооружений в охранных зонах трубопроводов и в границах минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов : утвержден президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2021 года.

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

27. Об утверждении федеральных норм и правил в области промышленной безопасности «Правила безопасности опасных производственных объектов подземных хранилищ газа» : приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 9 декабря 2020 года № 511.

28. Гаврилюк М. Н. Основные направления совершенствования регистрационного законодательства: формирование реестрового права в России // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. № 8 (239). С. 99–110. EDN GDPOQC.

29. О внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах охранных зон трубопроводов : письмо Министерства энергетики Российской Федерации от 29 марта 2024 года № 05-2325.

30. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 : утвержден президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 6 июля 2016 года.

31. Об утверждении федеральных норм

и правил в области промышленной безопасности «Правила безопасности для опасных производственных объектов магистральных трубопроводов» : приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 11 декабря 2020 года № 517.

32. О требованиях к магистральным трубопроводам для транспортировки жидких и газообразных углеводородов : Технический регламент Евразийского экономического союза : утвержден решением Совета Евразийской экономической комиссии от 23 декабря 2020 года № 121 (является обязательным на территории России в силу статьи 52 Договора о Евразийском экономическом союзе от 29.05.2014).

33. Свод правил 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\* : утвержден приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 25 декабря 2012 года № 108/ГС.

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

35. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения : Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ.

36. Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон : постановление Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 года № 222.

37. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов : утверждены Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 30 марта 2003 года.

38. Трутнев Э. К. Вопросы установления санитарно-защитных зон // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 6. С. 20–36; № 7. С. 22–38.

39. Об утверждении форм заявлений об установлении, изменении или о прекраще-

ния существования санитарно-защитной зоны : приказ Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 5 декабря 2018 года № 1000.

40. Юридический справочник застройщика. URL: <https://www.kachkin.ru/yuridicheskiy-spravochnik-zastrojshchika/glava-1-4/>

41. Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий :

постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 года № 3.

42. Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта) : распоряжение Правительства Российской Федерации от 6 мая 2015 года № 816-р.

43. Стенограмма парламентских слушаний на тему «Законодательное регулирование отношений собственников земельных участков, находящихся в зоне минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения и объектов нефтегазового комплекса» (11 марта 2020 года). URL: <http://council.gov.ru/activity/activities/parliamentary/114963/> (дата обращения: 31.12.2024).

\* \* \*



### НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКВЫ ВНЕДРЯЮТ ЗАМЕНУ ИПОТЕКЕ – РАССРОЧКУ ПЛАТЕЖА С ЭЛЕМЕНТАМИ ЛИЗИНГА

Московский первичный рынок ищет замену дорогой ипотеке: рассрочку платежа на 2–3 года предлагают порядка 80% застройщиков, около 18% включают в свои предложения более длительную – от 5 лет, 2% девелоперов делают пробные шаги в направлении 10-летней – она появилась в этом году и очень похожа на лизинг, констатируют в ИНКОМ-Недвижимость. В соответствии с этой схемой покупатель имеет право переселиться в квартире сразу после получения ключей, но собственником становится, когда выплатит полную стоимость. Специалисты компании отмечают, что в составе сделок с рассрочкой данная программа занимает пока только 5%, но есть предпосылки для ее активного развития.

По данным специалистов ИНКОМ-Недвижимость, на рынке новостроек Москвы 75% покупателей, выбирающих рассрочку платежа, используют программы со сроком погашения 2–3 года, 20% – с отсрочкой на 5 лет, и 5% предпочитают самую длительную – на 10 лет.

Комментирует ситуацию Валерий Кочетков, директор направления «Новостройки» ИНКОМ-Недвижимость: «Если до 2023 года краткосрочная считалась рассрочка на 3–6 месяцев, то сегодня это уже 2–3 года – ее можно оформить и в строящихся, и в готовых проектах. Такую рассрочку предоставляют 80% застройщиков в Москве. Длительной сейчас считается рассрочка от 5 лет – этот вариант встречается в проектах 18% девелоперов.

В 2025 году впервые на московском рынке новостроек появилась рассрочка до 10 лет, и пока застройщики делают пробные шаги в данном направлении – только 2% из них внедряют эту программу. Именно она очень похожа на лизинг: покупатель получает право проживания в квартире сразу при выдаче ключей, но собственником становится после полной выплаты ее стоимости. Первоначальный взнос составляет от 15%. Такая рассрочка дает возможность купить жилье на выгодных условиях, вносить комфортные платежи – меньше, чем при полноценном лизинге, и без переплат по ипотеке. Можно сказать, что рынок сейчас ищет замену дорогой ипотеке, и длительная рассрочка с элементами лизинга как раз является достойной альтернативой. Но покупателям следует учитывать и нюансы данной схемы: например, скидки при ней не предусмотрены, и в зависимости от размера первоначального взноса возможно увеличение стоимости».

Информация предоставлена  
пресс-центром компании  
ИНКОМ-Недвижимость

# Правовые проблемы, возникающие при вторичном обращении цифровых финансовых активов

Д.А. Нигматзянова

юристконсульт 1 категории Юридического департамента Банка России (г. Москва)

Дана Азатовна Нигматзянова, dananigmat999@gmail.com

Рынок цифровых финансовых активов (далее – ЦФА) начал свое развитие с 1 января 2021 года, когда 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» (далее – Закон о ЦФА). При этом первый фактический выпуск ЦФА был осуществлен в июне 2022 года<sup>1</sup>. За четырехлетний срок существования объем выпущенных ЦФА составил около 500 миллиардов рублей за более чем 500 выпусков<sup>2</sup>. Тем не менее сделки с ЦФА составляют ничтожную долю всего финансового рынка (для сравнения общий объем торгов только на ПАО «Мосбиржа» за декабрь 2023 года составил 139,6 триллиона рублей<sup>3</sup>).

Представленные статистические данные отображают главную проблему, препятствующую становлению рынка ЦФА, а именно проблему низкой ликвидности этого инструмента. Почему же участники рын-

ка ЦФА испытывают трудности в реализации этих активов? Существуют несколько причин.

Так, 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 ЦФА. На практике же были реализованы исключительно ЦФА на денежные требования, а остальные виды цифровых прав не получили своего развития. Существующая на первый взгляд ограниченность в структуризации сделок с ЦФА разрешается возможностью выпуска гибридный цифровых прав (см. часть 6 статьи 1 Закона о ЦФА)<sup>4</sup>. Тем не менее, несмотря на возможность выпуска уникальных финансовых инструментов, при погашении которого инвесторы могут получить, например, бутылку вина<sup>5</sup> или даже кусочек торта<sup>6</sup>, интерес инвесторов к новому рынку

<sup>1</sup> См. решение № 1 о выпуске цифровых финансовых активов от 28.06.2022 (АО «Метровагонмаш»). Финансовая экосистема «Лайтхаус». URL: <https://www.cfa.digital/disclosure>

<sup>2</sup> Аксаков спрогнозировал прорыв на рынке ЦФА в 2025 году. URL: [https://www.rbc.ru/crypto/news/676285739a79471d2ccc6f98?from=materials\\_on\\_subject](https://www.rbc.ru/crypto/news/676285739a79471d2ccc6f98?from=materials_on_subject)

<sup>3</sup> Объем торгов на Московской бирже в 2023 году достиг 1,3 квадриллиона рублей. URL: <https://www.finam.ru/publications/item/obem-torgov-na-moskovskoy-birzhe-v-2023-godu-dostig-13-kvadrilliona-rublej-20240110-1739/#:~:text=Фондовый%20рынок&text=Среднедневной%20объем%20торгов%20-%2099%2C7,~%20133%2C3%20млрд%20рублей>

<sup>4</sup> Подробнее см. Нигматзянова Д.А. Роль операторов обмена цифровых финансовых активов на рынке цифровых прав // Право и Экономика. 2023. № 4. С. 16–22.

<sup>5</sup> Решение о выпуске гибридных цифровых прав. Москва. 05.06.2024 // Токеон. Николаев и сыновья-1. URL: <https://xn--80a3bf.xn--p1ai/reshenie/Tokeon/gzpmekr/2/>

<sup>6</sup> Решение о выпуске гибридных цифровых прав Москва. 20.06.2024 // Токеон. Торт-1. URL: <https://xn--80a3bf.xn--p1ai/reshenie/Tokeon/Tokeny/2/>

не возрастает. Во многом это обусловлено спецификой инфраструктуры рынка ЦФА, заложенной в Законе о ЦФА. Возможность оборота ЦФА в законопроекте № 419059-7 «О цифровых финансовых активах» (далее – законопроект) изначально была предусмотрена исключительно через оператора обмена ЦФА (далее – ООЦФА) – ключевого субъекта инфраструктуры, правомочного обеспечивать совершение сделок по обмену цифровых прав на рубли или иностранную валюту. Его деятельность должна была подпадать под регулирование брокерской, дилерской деятельности, деятельности по управлению ценными бумагами или под действие Федерального закона от 21 ноября 2011 года № 325-ФЗ «Об организованных торгах».

Ко второму чтению в законопроекте появился еще один субъект – оператор информационной системы (далее – ОИС), в которой осуществляется выпуск ЦФА. В соответствии со статьей 5 Закона о ЦФА к ОИС может относиться юридическое лицо, личным законом которого является российское право, в том числе кредитная организация, лицо, имеющее право осуществлять депозитарную деятельность, либо лицо, имеющее право осуществлять деятельность организатора торговли.

Сейчас на рынке представлены 14 ОИС, а в реестр ООЦФА включены два юридических лица – ПАО «Мосбиржа» и ПАО «СПБ Биржа». Большая часть сделок с ЦФА приходится на ОИС<sup>7</sup>, которые вправе осуществлять практически все функций ООЦФА.

Так, в информационной системе, помимо сделок, связанных с приобретением ЦФА при их выпуске, а также с погашением ЦФА, которые согласно части 2 статьи 2 Закона о ЦФА осуществляются в информационной системе без привлечения ООЦФА, возможно осуществление сделок, обеспе-

чивающих вторичное обращение цифровых прав. Обращению посвящена статья 4 Закона о ЦФА, в которой устанавливается порядок внесения записи при переходе прав на ЦФА и погашения записей. Однако переход прав на ЦФА происходит как от эмитента к первому приобретателю при выпуске ЦФА, так и при вторичных сделках с ЦФА, поэтому в указанной статье устанавливаются только общие положения, а специфика заключения сделок с ЦФА не раскрывается.

Особенности же вторичного обращения предусмотрены в статье 10 Закона о ЦФА. Так, в части 1 статьи 10 Закона о ЦФА указано, что «сделки купли-продажи цифровых финансовых активов, иные сделки, связанные с цифровыми финансовыми активами, включая обмен цифровых финансовых активов одного вида на цифровые финансовые активы другого вида либо на цифровые права, предусмотренные законом, а также сделки с цифровыми правами, включающими одновременно цифровые финансовые активы и иные цифровые права, совершаются через оператора обмена цифровых финансовых активов, который обеспечивает заключение сделок с цифровыми финансовыми активами путем сбора и сопоставления разнонаправленных заявок на совершение таких сделок либо путем участия за свой счет в сделке с цифровыми финансовыми активами в качестве стороны такой сделки в интересах третьих лиц».

Согласно части 16 статьи 5 Закона о ЦФА ОИС вправе обеспечивать заключение сделок без включения его в реестр ООЦФА, при этом на него распространяются соответствующие обязанности и запреты. В настоящее время такая возможность предусмотрена во всех правилах ОИС<sup>8</sup>. Наличие именно этой нормы обусловило

<sup>7</sup> См. Рэнкинг эмитентов ЦФА за 11 месяцев 2024. URL: <https://cbonds.ru/rankings/1037/>

<sup>8</sup> См., например:

раздел 5 Правил информационной системы ООО «Атомайз». URL: [https://cbr.ru/vfs/finm\\_infrastructure/ois/rules/rules\\_atomize\\_22062022.pdf](https://cbr.ru/vfs/finm_infrastructure/ois/rules/rules_atomize_22062022.pdf)

раздел 7 Правил информационной системы АО «Альфа-банк». URL: [https://cbr.ru/vfs/finm\\_infrastructure/ois/rules/rules\\_alfa\\_02022023.pdf](https://cbr.ru/vfs/finm_infrastructure/ois/rules/rules_alfa_02022023.pdf)

то, что рынок ЦФА приобрел фрагментарный характер, а ОИС превратились в некие «колодцы», в которых собираются уже существующие клиенты, использующие иные финансовые продукты юридических лиц или кредитных организаций, входящих с ними в одну группу. При этом такие ОИС не заинтересованы в осуществлении взаимных интеграций с иными участниками рынка для предотвращения потери собственной ликвидности.

Описанная специфика рынка в конечном счете дестимулирует инвесторов вкладывать свои средства в новый финансовый инструмент, что и приводит к отсутствию достаточной для развитого рынка ликвидности.

Стоит обозначить еще одну особенность вторичного рынка ЦФА – невозможность установления справедливой стоимости актива ввиду отсутствия рыночных условий заключения сделки<sup>9</sup>.

Так, в настоящее время сделки с ЦФА заключаются посредством направления адресных заявок при предварительной договоренности между участниками. В противном случае выпуск может быть признан несоставившимся, а вторичный оборот вовсе отсутствовать.

Согласно части 1 статьи 40 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) цена товаров, работ или услуг устанавливается сторонами сделки и, как правило, соответствует уровню рыночных цен. Согласно части 4 статьи 40 НК РФ рыночной ценой признается цена, сложившаяся при взаимодействии спроса и предложения на рынке идентичных товаров в сопоставимых экономических (комерческих) условиях. Порядок рыночной цены установлен приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 9 ноября 2010 года № 10-65/пз-н «Об утверждении Порядка

определения рыночной цены ценных бумаг, расчетной цены ценных бумаг, а также предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг в целях 23 главы Налогового кодекса Российской Федерации», в соответствии с которым рыночная цена ценной бумаги рассчитывается по сделкам, совершенным на проводимых организованных торгах на основании хотя бы одной безадресной заявки, и принимается к определению рыночной стоимости ценных бумаг на день, когда налогоплательщик совершил сделку с указанной ценной бумагой.

Особенности установления рыночной стоимости определены для цифровых прав. Так, согласно части 2 статьи 214.11 НК РФ рыночная стоимости ЦФА определяется исходя из цены, примененной в сделке с ЦФА, а если в сделке отсутствует указание на цену (в случае заключения договора мены ЦФА), то рыночной стоимостью признается рыночная стоимость ЦФА, полученного в результате мены. Если указанными способами рыночная стоимость не может быть определена, то она определяется как средневзвешенная цена ЦФА по сделкам с этими ЦФА, совершенным в течение дня, когда была совершена сделка с соответствующими ЦФА, определяемая ОИС ЦФА или ООЦФА. При этом средневзвешенная цены ЦФА составляют сделки, совершенные только через отдельные ОИС ЦФА.

Указанная проблема создает серьезный регуляторный арбитраж между цennыми бумагами и цифровыми правами. В связи с этим в целях преодоления указанной проблемы государственные органы и участники рынка стали предлагать различные варианты, предусматривающие возможность воссоздания рыночного механизма для ЦФА и стимулирования их вторичного обращения.

раздел 12 Правил информационной системы ООО «Токеон». URL: <https://xn--80a3bf.xn--p1ai/Pravilopolzovaniyaplatformoj/Tokeon/>

<sup>9</sup> См. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н).

## Секьюритизация через цифровые свидетельства

Такая модель вторичного оборота нашла законодательное отражение в статье 9 Федерального закона от 2 августа 2019 года № 259-ФЗ «О привлечении инвестиций с использованием инвестиционных платформ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с положениями указанного закона цифровые свидетельства представляют собой неэмиссионную бездокументарную ценную бумагу, которая подтверждает, что утилитарное цифровое право (далее – УЦП) принадлежит его владельцу. При этом распоряжается УЦП депозитарий в интересах владельца. Депозитарий также осуществляет учет УЦП по счету депо владельца этого УЦП, обособляя эти цифровые права от иных УЦП<sup>10</sup>. Переход прав на УЦП осуществляется посредством перепродажи цифрового права на классическом рынке ценных бумаг.

В августе 2023 года была предпринята попытка расширения возможности выдачи цифровых свидетельств в отношении иных цифровых прав – в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации был внесен законопроект № 446411-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» и в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Разработчиками проекта предлагалось внести изменения в Федеральный закон от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», в соответствии с которыми мог бы осуществляться листинг цифрового свидетельства в случае, если у организатора торговли или у клиринговой организации имеется соглашение об

осуществлении расчетов по результатам сделок, совершенных на организованных торгах. В пояснительной записке к законопроекту установлены цели издания закона:

- обеспечение ликвидности;
- прозрачное ценообразование;
- облегчение управления инвестициями.

Иными словами, устанавливается «механизм вывода цифровых прав на традиционный рынок капитала путем их обездвижения в информационной системе и выдачи бездокументарных ценных бумаг (цифровых свидетельств), удостоверяющих указанные цифровые права»<sup>11</sup>.

Разработка законопроекта прекратилась в конце 2023 года, однако и сегодня имеются высказывания о том, что необходимо возобновить работу в этом направлении<sup>12</sup>.

Анализируя проектируемую модель, представляется возможным сделать вывод о том, что повышение ликвидности осуществляется посредством создания «надстройки» над финансовым инструментом, лишая владельца УЦП возможности распоряжаться самим цифровым правом. Это приводит к следующим последствиям.

Во-первых, происходит фактическое сращивание цифровых прав и бездокументарных ценных бумаг. В результате этого утрачивается экономическая ценность самого цифрового права, а правовой режим его оборота приравнивается к ценной бумаге. Следовательно, цифровая составляющая финансового рынка может существовать исключительно при ее секьюритизации, что не отвечает на вопрос, для чего инвестору покупать цифровое свидетельство на ЦФА, а не другие более понятные для массового инвестора ценные бумаги.

<sup>10</sup> Подробнее см. Шевченко О.М. Цифровое свидетельство – новый вид ценной бумаги // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина. 2020. № 7 (71). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tsifrovoe-svidetelstvo-novyy-vid-tsennoy-bumagi>

<sup>11</sup> Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» и в отдельные законодательные акты Российской Федерации». URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/446411-8>

<sup>12</sup> Депутат Аксаков объяснил, зачем нужен закон о цифровых свидетельствах. URL: <https://www.pnp.ru/economics/deputat-aksakov-obyasnil-zachem-nuzhen-zakon-o-cifrovyykh-svidetelstvakh.html>

Во-вторых, цифровое право перестает быть самостоятельным объектом гражданского права, оно проявляется исключительно как способ закрепления уже существующих прав. При этом вокруг этих прав создается сложнейшая юридическая конструкция, которая едва ли будет привлекать эмитентов ввиду издержек и рисков, связанных как с первичным выпуском ЦФА, так и с выдачей цифрового свидетельства на эти ЦФА и листингом указанной ценной бумаги.

Вместе с тем представленный подход имеет ряд преимуществ:

- выравнивание налогообложения цифровых прав и бездокументарных ценных бумаг, что разрешает проблему регуляторного арбитража, а также установление справедливой стоимости актива;
- доступ к полноценному клирингу и всей инфраструктуре финансового рынка, что потенциально может повысить ликвидность на рынке ЦФА;
- разрешение проблемы обмена ЦФА между клиентами разных ОИС без необходимости разработки сложнейшей технологической интеграции;
- обеспечение должного уровня защиты прав инвесторов.

### Организованные торги цифровых прав

Альтернативой секьюритизации выступает создание самостоятельной системы организованных торгов, предназначеннной исключительно для цифровых прав. Основная цель – упрощение инфраструктуры посредством внедрения автоматизированных программ, которые заменят посредников и профессиональных участников рынка ценных бумаг.

Классические организованные торги включают три ключевых процесса: трей-

динг, клиринг и расчеты <sup>13</sup>. В предлагаемой модели реализуются все элементы организованных торгов с учетом некоторых особенностей:

1) трейдинг будет осуществляться идентично классическому рынку ценных бумаг – посредством сопоставления разнонаправленных безадресных заявок внутри «стакана», что позволит определять рыночную стоимость актива;

2) отпадает необходимость в привлечении клиринговой организации ввиду возможности осуществления многостороннего неттинга с использованием программных средств. Иными словами, отпадает необходимость обращения к третьему лицу, что соответствует требованиями пункта 1 статьи 141.1 ГК РФ. Также следует отметить, что в такой системе торгов предполагается отсутствие и иных посредников, в том числе брокеров, в результате чего инвесторы смогут действовать на рынке напрямую. Однако в указанной ситуации будет исключена возможность заключения срочных сделок, а также сделок с рыночным риском. Организованные торги финансовыми инструментами посредством заключения «простых» сделок приведет к повышению интереса к рынку. Более того со временем потребуется создание дополнительной системы для сделок с ЦФА со сложной структурой, включая маржинальные сделки;

3) сделки будут исполнены по результатам сальдо, а окончательный расчет между инвесторами будет осуществляться внутри номинального счета. В то же время ЦФА заблокируются на распределенном реестре, что обеспечит исполнение сделок на организованных торгах.

С одной стороны, такая модель наиболее приближена к принципам работы криптобирж, которые функционируют исключительно на доверии пользователей к алгоритмам <sup>14</sup>. Также нет необходимости

<sup>13</sup> Подробнее см. Кочергин Д.А. Место и роль виртуальных валют в современной платежной системе // Вестник Санкт-Петербургского университета. Экономика. 2017. № 1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mesto-i-rol-virtualnyh-valyut-v-sovremennoy-platezhnoy-sisteme>

<sup>14</sup> Подробнее см. Бердышев А.В., Коровкина Ю.Н., Сергеева В.Д. Кибермошенничество в сфере криптовалют //

«притягивать» инфраструктуру рынка ценных бумаг, что предотвратит процесс слияния двух рынков и отождествления ЦФА классическим финансовым инструментам.

С другой стороны, законодательством Российской Федерации предусматривается необходимость соблюдения ряда требований, установленных для организаторов торгов, что в конечном счете приведет к увеличению издержек участников цифровых рынков.

Так, ОИС и ООЦФА, желающие осуществлять такие организованные торги, обязаны получить лицензию биржи. В очевидном выигрыше окажутся ПАО «Мосбиржа» и ПАО «СПБ Биржа», к тому же обладающие достаточной ликвидностью и компетентностью для запуска таких торгов. В результате это может привести к монополизации рынка, что, с одной стороны, предотвратит фрагментацию рынка, с другой – повысит порог для входа других игроков.

Однако вопрос защиты прав инвесторов остается неопределенным. Так, нарушение правовых норм влечет применение санкций и иных правовых последствий, в том числе восстановление нарушенного права. Смарт-контракты представляют собой некие формализованные правила, воплощенные в программу, некорректная работа которой не позволит воспользоваться механизмами правовой защиты. В конечном счете пользователи будут вынуждены всецело полагаться на корректность работы кода, разработанного ОИС, который мало того, что является разработчиком и оператором этих программ, еще и имеет коммерческий интерес от результатов их использования.

### Интероперабельность

Летом 2024 года ПАО «Мосбиржа» продемонстрировало готовность технического объединения ОИС под своим началом<sup>15</sup>.

Финансовые рынки и банки. 2023. № 1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/kibermoshennichestvo-v-sfere-criptovalyut>

<sup>15</sup> Все платформы выпуска ЦФА дали «мягкое согласие» на интеграцию с Мосбиржей. URL: <https://frankmedia.ru/173580>

Иными словами, ООЦФА предстоит консолидировать всю ликвидность и стать единой точкой, в которой сконцентрируются «продавцы» и «покупатели» ЦФА.

ПАО «Мосбиржа» и НКО АО НРД, которая входит в группу «Московская биржа», внесли изменения в свои правила, в соответствии с которыми физические лица смогут идентифицироваться, аутентифицироваться, осуществлять информационное взаимодействие, а также совершать сделки через функционал финансовой платформы «Финуслуги». Объединение всех ОИС через интеграцию с финансовой платформой при помощи API позволит обмениваться ЦФА разных ОИС, в связи с чем будут расширены инвестиционные возможности.

Вместе с тем для реализации такой модели взаимодействия необходимо разрешить ряд проблем.

Во-первых, ОИС вряд ли перестанут быть «колодцами», так как с точки зрения бизнеса отдавать часть своей прибыли своему конкуренту, а также добровольно подключаться в созданной им платформе невыгодно. Преодолеть указанную проблему возможно только в том случае, если Центральный банк Российской Федерации обяжет других операторов рынка ЦФА объединиться с ПАО «Мосбиржа».

Во-вторых, каждый ОИС имеет свою своеобразную техническую архитектуру, поэтому интеграция систем, вероятно, вызовет существенные издержки для операторов.

В-третьих, не решается вопрос, как пользователям осуществлять сделки ввиду необходимости мультилицирования уникальных кодов.

Так, согласно пункту 2 части 7 статьи 4 Закона о ЦФА обладателем ЦФА признается лицо, которое имеет доступ к информационной системе, в которой учитываются ЦФА, посредством обладания уникальным кодом. Уникальный код позволяет получить

доступ к системе, а также распоряжаться ЦФА. Следовательно, чтобы осуществлять сделки на разных ОИС, пользователь должен обладать множеством таких кодов.

На совместном заседании Комиссии по ЦФА и Экспертного совета по оценке регулирующего воздействия законопроектов Совета ТПП РФ по финансово-промышленной и инвестиционной политике представитель НКО АО НРД озвучил предложение об использовании универсального кода, который пользователь получает у ООЦФА, что позволит сделать его единой «точкой входа» будущего обладателя ЦФА на рынок<sup>16</sup>.

Вместе с тем предполагается, что любая платформа обладает уникальным ключом, сгенерированным конкретной информационной системой, так как каждый ОИС основан на разных распределенных реестрах<sup>17</sup>. Таким образом, остается открытым вопрос, как интеграция ОИС и ООЦФА упростит инвесторам доступ к рынку и минимизирует издержки, связанные с идентификацией в каждой информационной системе.

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что рынок ЦФА обладает потенциалом развития как организованного рынка, что в дальнейшем может способствовать увеличению общей ликвидности и заинтересованности розничных и институциональных инвесторов к новому инструменту инвестирования. При этом каждая из проанализированных моделей вторичного обращения ЦФА в ближайшее время может найти свое воплощение, со временем доказать свою эффективность и «сместить» иные варианты. Однако для полноценного и целостного развития следует учитывать права и интересы граждан и организаций, в связи с чем необходим непрерывный диалог между регулирующими органами и инфраструктурой ЦФА.

#### ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ \*

1. 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.

2. Решение № 1 о выпуске цифровых финансовых активов от 28.06.2022 (АО «Метровагонмаш»). Финансовая экосистема «Лайтхаус». URL: <https://www.cfa.digital/disclosure> (дата обращения: 10.12.2024).

3. Аксаков спрогнозировал прорыв на рынке ЦФА в 2025 году. URL: [https://www.rbc.ru/crypto/news/676285739a79471d2ccc6f98?from=materials\\_on\\_subject](https://www.rbc.ru/crypto/news/676285739a79471d2ccc6f98?from=materials_on_subject) (дата обращения: 20.12.2024).

4. Объем торгов на Московской бирже в 2023 году достиг 1,3 квадриллиона рублей. URL: <https://www.finam.ru/publications/item/obem-torgov-na-moskovskoy-birzhev-2023-godu-dostig-13-kvadrilliona-rublej-20240110-1739/#:~:text=Фондовый%20рынок&text=Среднедневной%20объем%20торгов%20-%2099%2C7,-%20133%2C3%20млрд%20рублей> (дата обращения: 17.12.2024).

5. Нигматзянова Д. А. Роль операторов обмена цифровых финансовых активов на рынке цифровых прав // Право и Экономика. 2023. № 4. С. 16–22.

6. Решение о выпуске гибридных цифровых прав. Москва. 05.06.2024 // Токеон. Николаев и сыновья-1. URL: <https://xn--80a3bf.xn--p1ai/reshenie/Tokeon/gzpmerk/2/> (дата обращения: 10.12.2024).

7. Решение о выпуске гибридных цифровых прав Москва. 20.06.2024 // Токеон. Торт-1. URL: <https://xn--80a3bf.xn--p1ai/reshenie/Tokeon/Tokeny/2/> (дата обращения: 10.12.2024).

8. О цифровых финансовых активах : проект федерального закона № 419059-7. URL: <http://sozd.parliament.gov.ru/bill/419059-7>

<sup>16</sup> Предложения по развитию регулирования сферы цифровых финансовых активов. URL: <https://news.tpprf.ru/upload/iblock/597/kxev4b83798xjduaynnisqx3xuiiwkg0/Предложения%20по%20развитию%20регулирования%20ЦФА.PDF>

<sup>17</sup> На каких блокчейнах работают наши ЦФА? URL: <https://xn--80a3bf.xn--p1ai/blockchain-cfa-ois.html>

\* Доступ к указанным в перечне документам можно получить из любой поисковой системы.

(дата обращения: 17.11.2022).

9. Об организованных торгах : Федеральный закон от 21 ноября 2011 года № 325-ФЗ.

10. Рэнкинг эмитентов ЦФА за 11 месяцев 2024. URL: <https://cbonds.ru/rankings/1037/> (дата обращения: 10.12.2024).

11. Правила информационной системы ООО «Атомайз». URL: [https://cbr.ru/vfs/finm\\_infrastructure/ois/rules/rules\\_atomize\\_22062022.pdf](https://cbr.ru/vfs/finm_infrastructure/ois/rules/rules_atomize_22062022.pdf)

12. Правила информационной системы АО «Альфа-банк». URL: [https://cbr.ru/vfs/finm\\_infrastructure/ois/rules/rules\\_alfa\\_02022023.pdf](https://cbr.ru/vfs/finm_infrastructure/ois/rules/rules_alfa_02022023.pdf)

13. Правила информационной системы ООО «Токеон». URL: <https://xn--80a3bf.xn--p1ai/Pravilapolzovaniyaplatformoj/Tokeon/>

14. О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации : приказ Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н.

15. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ.

16. Об утверждении Порядка определения рыночной цены ценных бумаг, расчетной цены ценных бумаг, а также предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг в целях 23 главы Налогового кодекса Российской Федерации : приказ Федеральной службы по финансовым рынкам от 9 ноября 2010 года № 10-65/пз-н.

17. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.

18. О привлечении инвестиций с использованием инвестиционных платформ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 2 августа 2019 года

№ 259-ФЗ.

19. Шевченко О. М. Цифровое свидетельство - новый вид ценной бумаги // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина. 2020. № 7 (71). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tsifrovoe-svidetelstvo-novyy-vid-tsenoy-bumagi> (дата обращения: 09.12.2024).

20. О внесении изменений в Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» и в отдельные законодательные акты Российской Федерации : проект федерального закона № 446411-8. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/446411-8> (дата обращения: 19.12.2024).

21. Депутат Аксаков объяснил, зачем нужен закон о цифровых свидетельствах. URL: <https://www.pnp.ru/economics/deputat-aksakov-obyasnili-zachem-nuzhen-zakon-o-cifrovyykh-svidetelstvakh.html> (дата обращения: 20.12.2024).

22. Кочергин Д. А. Место и роль виртуальных валют в современной платежной системе // Вестник Санкт-Петербургского университета. Экономика. 2017. № 1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mesto-i-rol-virtualnyh-valyut-v-sovremennoy-platezhnoy-sisteme> (дата обращения: 23.12.2024).

23. Бердышев А. В., Коровкина Ю. Н., Сергеева В. Д. Кибермошенничество в сфере криптовалют // Финансовые рынки и банки. 2023. № 1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/kibermoshennichestvo-v-sfere-criptovalyut> (дата обращения: 19.12.2024).

24. Все платформы выпуска ЦФА дали «мягкое согласие» на интеграцию с Мосбиржей. URL: <https://frankmedia.ru/173580> (дата обращения: 19.12.2024).

25. Предложения по развитию регулирования сферы цифровых финансовых активов. URL: <https://news.tpprf.ru/upload/iblock/597/kxev4b83798xjduaynnisqx3xuii/wkg0/Предложения%20по%20развитию%20регулирования%20ЦФА.PDF> (дата обращения: 19.12.2024).

26. На каких блокчейнах работают наши ЦФА? URL: <https://xn--80a3bf.xn--p1ai/blockchain-cfa-ois.html> (дата обращения: 09.12.2024).

# Совместное завещание и наследственный договор – новые возможности определения прав пережившего супруга при наследовании

**Е.П. Путинцева**

кандидат юридических наук, нотариус, председатель комиссии по методической работе и член Правления Нотариальной палаты Свердловской области (г. Екатеринбург)

Екатерина Павловна Путинцева, put@nps066.ru

Возможность составления совместных завещаний, а также наследственных договоров существует уже на протяжении более ста лет во многих законодательствах мира, в то время как в Российской Федерации долгое время по этому поводу велись лишь теоретические дискуссии<sup>1</sup>. С 1 июня 2019 года в связи с вступлением в силу Федерального закона от 19 июля 2018 года № 217-ФЗ «О внесении изменений в статью 256 части первой и часть третью Гражданского кодекса Российской Федерации» такая возможность появилась и у российских граждан.

В этом документе сразу же обращает на себя внимание сравнительно небольшой

объем нормативного материала, посвященного вопросам составления совместных завещаний и наследственных договоров. Безусловно, учитывая новизну этой юридической конструкции, обозначенная лаконичность не могла не повлечь за собой возникновение спорных моментов, которые анализируются в целом ряде статей, посвященных недостаткам отечественной модели совместного завещания супругов и наследственного договора<sup>2</sup>.

Вместе с тем, несмотря на имеющуюся правовую неопределенность по целому ряду вопросов, совместные завещания супругов стали появляться на практике<sup>3</sup>.

Целесообразно проанализировать но-

<sup>1</sup> Анализ иностранного законодательства, регулирующего вопросы составления совместных завещаний, был проведен в целом ряде научных работ. Смотри, например:

Гонгало Ю.Б., Крашенинников П.В., Миронов И.Б. [и др.]. Актуальные вопросы наследственного права / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2016. 112 с.;

Крашенинников П.В. Наследственное право. 4-е изд. М.: Статут, 2019. 302 с.;

Кухарев А.Е. Совместные завещания супругов как проявление диспозитивных начал наследственного права Украины // Наследственное право. 2017. № 3. С. 43–48;

Постатейный комментарий к части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации (Гришаев С.П.) Подготовлен для системы «КонсультантПлюс», 2018;

Путинцева Е.П. Распоряжения на случай смерти по законодательству Российской Федерации и Федеративной Республики Германия. М.: Статут, 2016. 160 с.

<sup>2</sup> Смотри, например:

Гривков О.Д., Шичанин А.В. Правовые проблемы оспоримости завещания (часть 1) // Наследственное право. 2020. № 3. С. 28–31;

Деньгин А.Г. О практических проблемах исполнения совместного завещания супругов // Наследственное право. 2021. № 2. С. 28–30;

Казанцева А.Е. Совместное завещание супругов: имеющиеся проблемы // Наследственное право. 2019. № 3. С. 32–35;

Кириллова Е.А. Институт совместных завещаний супругов в гражданском праве Российской Федерации // Наследственное право. 2021. № 3. С. 38–40.

<sup>3</sup> Так, по данным, опубликованным в газете «Известия», в январе – августе 2022 года количество совместных завещаний в России увеличилось на 13 процентов по сравнению с аналогичным периодом прошлого года,

вые возможности определения имущества, входящего в наследственную массу каждого из супругов.

В соответствии со статьей 33 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ) законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Имущество, нажитое супругами во время брака, за исключением имущества, полученного в дар, по наследству или в результате приватизации, является их совместной собственностью.

В соответствии со статьей 1150 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) принадлежащее пережившему супругу наследодателя в силу завещания или закона право наследования не умаляет его права на часть имущества, нажитого во время брака с наследодателем и являющегося их совместной собственностью. Таким образом, в случае смерти одного из супругов переживший супруг выступает в двух ипостасях – непосредственно как участник общей собственности супругов и как наследник.

По общему правилу в случае смерти одного из супругов пережившему супругу принадлежит доля в праве на общее имущество супругов, равная одной второй, если иной размер доли не был определен брачным договором, совместным завещанием супругов, наследственным договором или решением суда (п. 4. ст. 256 ГК РФ). Если возможность отказа от права на наследство прямо предусмотрена нормой статьи 1157 ГК РФ, то отказ от выделения доли в праве общей собственности законодательно не урегулирован. Если титульный собственник завещал имущество, нажитое в период брака, своему сыну или дочери, то к наследнику по завещанию перейдет только половина этого имущества, а вторая половина имущества будет выделена пере-

жившему супругу.

Безусловно, такое распределение наследственной массы не всегда соответствует желанию супругов. Избежать указанного дробления можно посредством заключения брачного договора или соглашения о разделе имущества супругов. Еще один вариант предусмотрел Верховный Суд Российской Федерации – подать нотариусу заявление об отсутствии доли супруга в имуществе, приобретенном во время брака<sup>4</sup>. В результате подписания указанного заявления переживший супруг не отказывается от права совместной собственности, а только констатирует, что такого права никогда у него не было, например, в связи с тем, что имущество было приобретено на деньги, подаренные умершему супругу.

Совсем по-другому описанную ситуацию можно решить при помощи совместного завещания супругов. В соответствии с пунктом 4 статьи 1118 ГК РФ в совместном завещании супруги вправе по обоюдному усмотрению определить последствия смерти каждого из них, в том числе наступившей одновременно, в том числе определить имущество, входящее в наследственную массу каждого из супругов, если определение имущества, входящего в наследственную массу каждого из супругов, не нарушает права третьих лиц. Таким образом, в законодательстве появился новый способ предотвращения дробления наследственного имущества – определение состава наследственной массы каждого из супругов.

По своей сути определение состава наследственной массы означает изменение режима совместной собственности супругов, которое произойдет только в случае смерти одного из них или в случае их одновременной смерти. В пункте 8.3 Методических рекомендаций по удостоверению завещаний и наследственных договоров<sup>5</sup>

и на 29 процентов, если сопоставлять с тем же периодом 2020 года. URL: <https://iz.ru/1394277/2022-09-12/v-rossii-na-29-vyroslo-chislo-sovmestnykh-zaveshchanii>

<sup>4</sup> См. пункт 33 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2012 года № 9 «О судебной практике по делам о наследовании».

<sup>5</sup> См. Методические рекомендации по удостоверению завещаний и наследственных договоров, утвержденные решением Правления Федеральной нотариальной палаты от 2 марта 2021 года (протокол № 03/21).

обращается внимание на то, что переход имущества от одного супруга к другому супругу или изменение размера их долей в совместном имуществе вследствие отнесения имущества одного супруга в наследственную массу другого супруга, а также изменения размера долей в праве на общее имущество супружеских пар на основании факта смерти одного из них не является наследованием.

Аналогичная возможность предусмотрена применительно к наследственному договору, заключаемому супружескими парами. Так, в пункте 5 статьи 1140.1 ГК РФ указано, что «наследственный договор, в котором участвуют супруги, а также лица, которые могут призываться к наследованию за каждым из супружеских пар, может определять порядок перехода прав на общее имущество супружеских пар или имущество каждого из них в случае смерти каждого из них, в том числе наступившей одновременно, к пережившему супругу или к иным лицам; определять имущество, входящее в наследственную массу каждого из супружеских пар, если это не нарушает права третьих лиц, а также может содержать иные распоряжения супружеских пар, в частности условие о назначении душеприказчика или душеприказчиков, действующих в случае смерти каждого из супружеских пар».

Рассматривая новые возможности, предусмотренные законодательством, нельзя не обратить внимание на вопрос о пределах их использования. Так, стоит отметить, что и в пункте 4 статьи 1118, и в пункте 5 статьи 1140.1 ГК РФ указано на то, что определение размера наследственной массы каждого из супружеских пар не должно нарушать права третьих лиц. Также в этом кодексе прямо зафиксировано, что условия совместного завещания супружеских пар действуют в части, не противоречащей правилам об обязательной доле в наследстве (в том числе об обязательной доле в наследстве, право на которую появилось после составления совместного завещания супружеских пар), а также о запрете наследования недостойными наследниками.

Представляется, что на практике определение конкретного объема прав обязательного наследника в ситуации с измененным составом наследственной массы породит значительное количество конфликтов, поскольку нет однозначного понимания, в какой момент проводить расчет прав на обязательную долю и исходя из какого состава наследственной массы. Для наглядности можно рассмотреть такой пример: муж и жена имеют детей от разных браков и квартиру в совместной собственности. Они составили совместное завещание, в соответствии с которым квартира подлежит включению целиком в состав наследственной массы мужа и наследуется его сыном, супруге предоставляется право пожизненного проживания в квартире. Супруг умирает первым, и на основании совместного завещания супружеских пар собственность на квартиру полностью переходит к его сыну. Дочь жены в рамках этого наследственного дела не является наследницей и, соответственно, не обращается к нотариусу. Когда же через несколько лет уже после смерти супруга будет открыто второе наследственное дело и дочь, имеющая право на обязательную долю, обратится за выдачей свидетельства о праве на наследство, она с удивлением обнаружит, что наследственного имущества нет. Вместе с тем при отсутствии совместного завещания половина совместно нажитого имущества вошла бы в состав наследства жены и была бы унаследована ее дочерью. В приведенном примере очевидно, что совместное завещание супружеских пар повлекло за собой нарушение интересов наследника, имеющего право на обязательную долю. Возникает вопрос, будут ли восстановлены права наследника с учетом того, что между открытием двух наследственных дел может пройти значительный промежуток времени, а имущество уже может быть реализовано. Здесь уместно обратить внимание на то, что в соответствии со статьей 1149 ГК РФ обязательный наследник является именно наследником по закону, который должен получить свою долю

в праве собственности на наследственное имущество.

Совсем другая модель предоставления права на обязательную долю предусмотрена, например, в ФРГ. В соответствии с общим правилом, установленным в § 2304 Германского гражданского уложения, предоставление обязательной доли не рассматривается как назначение наследника, если не доказано иное. Такое лицо для реализации своего права на обязательную долю должно предъявить требования к другим наследникам, в результате чего между лицом, имеющим право на обязательную долю (кредитор), и наследниками (должники) возникает относительное правоотношение о выплате компенсации<sup>6</sup>.

Учитывая повышенное в настоящее время внимание к вопросам банкротства наследства, можно допустить, что, говоря о недопустимости нарушения прав третьих лиц, законодатель имел в виду не только наследников, имеющих право на обязательную долю, но и кредиторов. Если в результате составления совместного завещания супругов или заключения наследственного договора все имущество выбыло из наследственной массы супруга-должника, что повлекло за собой невозможность удовлетворения требований кредиторов, то, вероятно, такое совместное завещание станет предметом оспаривания в рамках процедуры банкротства наследства. При этом сегодня довольно сложно спрогнозировать, каким путем пойдет судебная практика: будет ли иметь значение любое нарушение прав третьих лиц или же речь пойдет только об очевидном злоупотреблении правом, когда единственной целью составления совместного завещания или заключения наследственного договора являлся уход от долгов.

Не меньший интерес представляет вопрос о соотношении брачного договора и совместного завещания супругов, особенно в том случае, если они будут касаться одно-

го и того же объекта недвижимости, но при этом определять разный режим собственности. В соответствии с пунктом 2 статьи 44 СК РФ суд может признать брачный договор недействительным полностью или частично по требованию одного из супругов, если условия договора ставят этого супруга в крайне неблагоприятное положение. Применительно к совместному завещанию в законе нет указаний на возможность его оспаривания в связи с несоразмерностью распределения наследственной массы. Это, конечно, можно объяснить тем, что совместное завещание супругов не влияет на их права и обязанности при жизни, поскольку каждый из них вправе совершить последующее завещание, а также отменить совместное завещание супругов в том числе после смерти другого супруга. Однако в эту логику не укладывается возможность оспаривания каждым из супругов совместного завещания при их жизни, прямо предусмотренная в пункте 2 статьи 1131 ГК РФ.

Подводя итог, можно констатировать, что порядок перераспределения наследственной массы на основании совместного завещания супругов или наследственного договора, составленного супругами, урегулирован недостаточно. Это обстоятельство затрудняет использование института совместных завещаний и наследственных договоров при планировании наследования, поскольку результат сложно прогнозируем.

#### ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ \*

1. Гонгало Ю. Б., Крашенинников П. В., Миронов И. Б. [и др.]. Актуальные вопросы наследственного права / под ред. П. В. Крашенинникова. М. : Статут, 2016. 112 с.
2. Крашенинников П. В. Наследственное право. 4-е изд. М. : Статут, 2019. 302 с.
3. Кухарев А. Е. Совместные завещания супругов как проявление диспозитивных начал наследственного права Украины // Наследственное право. 2017. № 3. С. 43–48.
4. Постатейный комментарий к части

<sup>6</sup> См. Путинцева Е.П. Указ. соч. С. 122.

\* Доступ к указанным в перечне документам можно получить из любой поисковой системы.

третьей Гражданского кодекса Российской Федерации (Гришаев С.П.) Подготовлен для системы «КонсультантПлюс», 2018.

5. Путинцева Е. П. Распоряжения на случай смерти по законодательству Российской Федерации и Федеративной Республики Германия. М. : Статут, 2016. 160 с.

6. О внесении изменений в статью 256 части первой и часть третью Гражданского кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 19 июля 2018 года № 217-ФЗ.

7. Грикков О.Д., Шичанин А. В. Правовые проблемы оспоримости завещания (часть 1) // Наследственное право. 2020. № 3. С. 28–31.

8. Деньгин А. Г. О практических проблемах исполнения совместного завещания супругов // Наследственное право. 2021. № 2. С. 28–30.

9. Казанцева А. Е. Совместное завещание супругов: имеющиеся проблемы // Наследственное право. 2019. № 3. С. 32–35.

10. Кириллова Е. А. Институт совместных завещаний супругов в гражданском праве

Российской Федерации // Наследственное право. 2021. № 3. С. 38–40.

11. В России на 29% выросло число совместных завещаний. URL: <https://iz.ru/1394277/2022-09-12/v-rossii-na-29-vyroslo-chislo-sovmestnykh-zaveshchanii> (дата обращения: 20.06.2024).

12. Семейный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 1995 года № 223-ФЗ.

13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) : Федеральный закон от 26 ноября 2001 года № 146-ФЗ.

14. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.

15. О судебной практике по делам о наследовании : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2012 года № 9.

16. Методические рекомендации по удостоверению завещаний и наследственных договоров : утверждены решением Правления Федеральной нотариальной палаты от 2 марта 2021 года (протокол № 03/21).

\* \* \*



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

## В РОССИИ ИЗМЕНИЛИСЬ ПРАВИЛА РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА ОТОПЛЕНИЕ

Российские регионы, в которых отопление оплачивается по факту в течение отопительного сезона, с 1 марта больше не могут перейти

на схему равномерной оплаты тепла в течение всего года

В соответствии с постановлением правительства РФ, вступающим в силу с 1 марта, регионы, где реализован способ оплаты отопления по факту, утратят право принимать решение о переходе на равномерный способ оплаты. Регионы, где действует оплата в течение всего года, смогут продолжить вносить платежи таким способом или перейти на оплату по факту. Для Москвы сохраняется особый порядок оплаты за отопление – равномерный в течение всего года по среднемесячным показателям потребления тепловой энергии за предыдущие пять лет.

«Способ оплаты отопления по факту исключает взимание платежей в летний период и обеспечивает соответствие объема потребленного тепла со значением в квитанциях. Кроме того, такой метод исключает корректировку платы за отопление, проводимую в течение года, следующего за расчетным, и исключает споры, связанные с корректировкой при переходе права собственности на квартиру от одного лица к другому», – прокомментировали РИА Недвижимость нововведение в Минстрое РФ.

Однако оплата по факту означает неравномерную финансовую нагрузку на граждан в разные месяцы года, указал руководитель проекта Направления «Городское хозяйство» Института экономики города Игорь Колесников. По его словам, оплата отопления по факту может быть более удобной для регионов с мягкой зимой, при продолжительных низких температурах отопление обходится домохозяйству значительно дороже, и, соответственно, расходы на коммунальные ресурсы зимой и летом будут значительно различаться.

Информация предоставлена сайтом  
Фонда «Институт экономики города»  
<https://urbanconomics.ru>

# Нарушение фидуциарных обязанностей как основание признания недействительным решения общего собрания участников хозяйственного общества

А.Д. Крицкий

магистрант Южного Федерального университета, юрист адвокатского бюро «Грата Интернешнл» (г. Ростов-на-Дону)

Артем Дмитриевич Крицкий, a.krits@icloud.com

Корпоративные споры являются достаточно популярной категорией дел, рассматриваемых арбитражными судами. Так, в 2023 году арбитражные суды рассмотрели 21 399 дел<sup>1</sup>. Нередко корпоративные споры передаются на рассмотрение Верховного Суда Российской Федерации. Важное место в корпоративных спорах занимают дела о признании недействительным решений общего собрания участников хозяйственного общества, поскольку большинство корпоративных конфликтов вытекают из принятия или непринятия какого-либо корпоративного решения общим собранием участников корпорации.

Практически все основания для признания недействительными решений собраний, за исключением одного (противоречие основам правопорядка или нравственности), связаны с процедурными (или около-процедурными) нарушениями при его проведении. Традиционно считается, что суд не должен оценивать целесообразность принимаемых решений. При этом на практике имеют место ситуации, когда решение собрания принято в соответствии со всеми необходимыми процедурами, но оно является настолько несправедливым и ущемля-

ющим права участников, что суды пытаются найти в общих нормах законодательства какие-либо основания для признания их недействительными. Несмотря на то что споры об оспаривании решений собраний часто встречаются в судебной практике, количество дел, в которых решения собраний пересматривались по существу, достаточно низкое.

В настоящей работе будет предпринята попытка проанализировать такие судебные решения и выделить основание, которое на самом деле используют суды для признания решений собраний недействительными в таких ситуациях.

Для начала необходимо выяснить, почему российское законодательство не позволяет пересматривать решения собраний по существу. В российском корпоративном праве, как и во многих западных правопорядках, существует правило защиты делового решения (*business judgment rule*). Суть этого правила заключается в том, что суд не вправе проверять решения органов юридического лица по существу (экономическую целесообразность)<sup>2</sup>. Несмотря на то что правило традиционно вырабатывалось для решений директоров, в литературе отмечается, что оно должно применяться и

<sup>1</sup> По данным сервиса Судебная статистика. URL: <https://stat.apni-prесс.рф/stats/arb/t/42/s/1>

<sup>2</sup> Подробнее см. Глазунов А.Ю., Горчаков Д.С., Чупрунов И.С. Комментарий к Обзору судебной практики по некоторым вопросам применения законодательства о хозяйственных обществах (часть 2) // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 11. С. 105–111.

к решениям общего собрания участников<sup>3</sup>. Обосновывается применение этого правила следующим:

1) участники корпораций в силу принципа автономии воли свободны в осуществлении своих прав и могут самостоятельно выбирать, как вести свою хозяйственную деятельность;

2) судьи не имеют профессиональных знаний в области экономики и менеджмента и попросту не обладают достаточной компетенцией, чтобы определить, какое решение будет эффективным для развития компании;

3) в тех случаях когда принятное решение общего собрания существенно затрагивает права участников корпорации, законодательство устанавливает повышенный порог голосов (требование о квалифицированном большинстве или единогласии) для его принятия или возможность выхода несогласных участников из общества.

Такой взгляд вполне согласуется с позицией Конституционного Суда Российской Федерации, который указывал, что суды не должны проверять экономическую целесообразность решений, принимаемых советом директоров и общим собранием участников, которые обладают самостоятельностью и широкой дискрецией в сфере бизнеса<sup>4</sup>.

Но со временем оказалось, что предусмотренных механизмов защиты недостаточно. Так, требование о квалифицированном большинстве не защищает права миноритариев, когда имеется мажоритарий с большим количеством голосов, что с учетом инсайдерской модели управления бывает достаточно часто. На практике пролоббировать единогласное принятие решений даже по ключевым вопросам миноритариям удается очень редко. Право

участника требовать выкупа доли (акции) также не всегда позволяет эффективно защитить миноритария. Во-первых, этот инструмент является достаточно радикальным, и с учетом того, что часто участники непубличных обществ – это не просто инвесторы, решившие вложить свои деньги в компанию, а сами основатели компаний, которые потратили много сил и ресурсов на ее развитие, выход из общества для них не выглядит удачным исходом. Во-вторых, участник может требовать только действительную стоимость доли, которая иногда может быть достаточно далека от реальной рыночной цены.

Возможно, понимая недостаточность имеющихся средств защиты, судебная практика начала расширять основания для признания решений собраний недействительными, предоставляя миноритариям новый способ защиты своих прав.

Первыми делами, в которых суды фактически начали пересматривать решения собраний по существу, были дела, связанные с решением об увеличении уставного капитала. Изначально высшие суды в пункте 11 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 90, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 14 от 9 декабря 1999 года «О некоторых вопросах применения Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» указали, что несоблюдение сроков внесения вкладов отдельными участниками общества (третьими лицами) влечет признание увеличения уставного капитала ООО несостоявшимся. Таким образом, миноритарии, которые не были согласны с решением об увеличении уставного капитала, могли просто не вносить дополнительный вклад и блокировать увеличение уставного капитала. Так, появив-

<sup>3</sup> Смотри:

Анашкин С. Проявление принципа business judgment rule при оспаривании решений собраний: теория и практика // Цивилистика. 2021. № 4. С. 223;

Кузнецов А.А. Оспаривание решений общих собраний участников (акционеров) // Корпоративное право в ожидании перемен: сборник статей к 20-летию Закона об ООО / отв. ред. А.А. Кузнецов. М., 2020. С. 232; Глазунов А.Ю., Горчаков Д.С., Чупрунов И.С. Указ. соч. С. 105–111.

<sup>4</sup> См. определение Конституционного Суда Российской Федерации от 03.07.2007 № 681-О-П.

лись иски о признании увеличения уставного капитала общества с ограниченной ответственностью несоставившимся<sup>5</sup>, а результаты их рассмотрения были фактически такими же, как при рассмотрении исков об оспаривании решения собрания об увеличении уставного капитала.

В дальнейшем судебная практика начала удовлетворять и иски об оспаривании решения общего собрания об увеличении уставного капитала, если его целью было размытие доли миноритария, а не реальная необходимость увеличение уставного капитала<sup>6</sup>. Одно из таких дел дошло и до Конституционного Суда Российской Федерации, который подтвердил возможность оспаривания решения собрания в таких случаях<sup>7</sup> и сделал эту практику еще более массовой. А затем эта позиция в чуть измененном виде была отражена в пункте 12 Обзора судебной практики по некоторым вопросам применения законодательства о хозяйственных обществах, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25 декабря 2019 года (далее – Обзор судебной практики от 25.12.2019).

Следующим видом решения собраний, который суды начали пересматривать по существу, стали решения, связанные с выпуском привилегированных акций. Привилегированные акции также использовались для размытия голосов миноритарных участников, поэтому суды при признании их недействительными использовали аргументацию, схожую с той, которую они использовали в делах об увеличении уставного капитала<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> См., например, постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.03.2008 № 13554/07, от 25.05.2010 № 446/10.

<sup>6</sup> См., например, постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.04.2010 № 17536/09.

<sup>7</sup> См. постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21.02.2014 № 3-П.

<sup>8</sup> См., например, постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24.04.2012 по делу № А63-5890/2011.

<sup>9</sup> См., например, постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 01.10.2013 по делу № А53-3054/2013. Надо отметить, что таких решений немного.

<sup>10</sup> Смотри:

пункт 1 статьи 43 Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»;

пункт 7 статьи 49 Федерального закона от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Третьим видом решения являются решения о невыплате дивидендов. В таких делах мажоритарий, владеющий большим количеством привилегированных акций, специально голосовал против выплаты дивидендов, чтобы удержать корпоративный контроль<sup>9</sup>.

В пункте 13 Обзора судебной практики от 25.12.2019 описывается дело, в котором оспаривались решение собрания об одобрении сделки купли-продажи имущества, а также положение о порядке премирования членов совета директоров общества. Цена одобряемой сделки была занижена более чем в десять раз, а положение о порядке премирования устанавливало необоснованные выплаты органам управления, которые являлись одновременно участниками общества.

Безусловно, представленный перечень видов решения собраний не является исчерпывающим, есть и другие виды решений, которые могут быть признаны недействительным.

Во всех приведенных делах имеются проблемы, связанные с нормативным обоснованием признания решения недействительным. Истцы и суды ссылались лишь на общую норму о недействительности собраний<sup>10</sup>, в которой указано, что решение собрания, принятое с нарушением закона или устава и нарушающее права участника, может быть признано недействительным. При этом не раскрывалось, какой именно закон был нарушен. В некоторых делах добавлялась ссылка на статью 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) (видимо, в понимании судов

это и был закон, положение которого было нарушено).

Такое обоснование встречается не только в российском праве. Если обратиться к зарубежному опыту, то можно заметить, что некоторые правопорядки (Франция, Испания, Италия) позволяют признавать решения собрания недействительным через конструкцию злоупотребления правом<sup>11</sup>. Например, А.А. Кузнецов описывает это достаточно подробно и предлагает использовать схожий подход в России<sup>12</sup>. Поддерживают возможность использовать статью 10 ГК РФ для признания решений собраний недействительными и другие авторы<sup>13</sup>.

Но в зарубежных правопорядках есть и другие способы решения описанной проблемы. Так, согласно германской судебной практике можно признавать недействительным решения собрания по мотиву нарушения участником своих фидуциарных обязанностей. Основываясь на фидуциарных обязанностях товарищей по партнерству, суды постепенно продвигались к признанию фидуциарных обязанностей мажоритарных и миноритарных акционеров в компаниях с ограниченной ответственностью. В знаковом деле 1988 года Федеральный Верховный Суд Германии сделал последний шаг, признав, что мажоритарный акционер имеет фидуциарные обязанности по отношению к миноритарным акционерам и в акционерном праве. Суд утверждал, что мажоритарный акционер в силу своего права голоса имеет возможность влиять на инте-

ресы миноритарных акционеров, что, в свою очередь, требует соответствующей обязанности учитывать интересы меньшинства<sup>14</sup>.

В дальнейшем в литературе и судебной практике получила поддержку идея о возможности признания решения собрания недействительным, если мажоритарий нарушил свои фидуциарные обязанности. Сторонники этой концепции исходят из того, что нарушение фидуциарной обязанности является нарушением закона, а оно (нарушение) является основанием для оспаривания решения собрания<sup>15</sup>.

Так, Федеральный Верховный Суд Германии в одном из дел указал, что голоса, поданные с нарушением фидуциарной обязанности, считаются недействительными и не должны учитываться при подсчете голосов, поданных за или против определенного предложения, а также при подсчете общего количества голосов, представленных на собрании, причем последнее делается для того, чтобы недействительные голоса не привели к эффекту отсутствия голосов<sup>16</sup>. Соответственно, если голоса, которые не были учтены из-за (предполагаемого) нарушения фидуциарной обязанности, не изменили результат решения, то, если бы они были учтены, решение акционеров осталось бы действительным<sup>17</sup>.

Похожие идеи были восприняты и странами Восточной Азии. Так, Япония, а вслед за ней и Южная Корея восприняла германскую концепцию признания решений собраний недействительными<sup>18</sup>.

<sup>11</sup> См. Conac P.H. The shareholders' duty not to abuse right // Shareholders' duties / ed. H.S. Birkmose. Kluwer Law International, 2017. P. 366.

<sup>12</sup> См. Кузнецов А.А. Указ. соч. С. 220–226.

<sup>13</sup> Смотри:

Добровольский В.И. Решение собрания акционеров формально принято без нарушений. Как акционеру оспорить его в суде // Арбитражная практика. 2013. № 9. С. 73–74;

Мосин В.А. Недействительность решений органов управления корпораций: дис. ... канд. юрид. наук. Челябинск, 2018. С. 48–50.

<sup>14</sup> Fleischer H. A guide to German Company Law for International Lawyers. P. 21–22.

<sup>15</sup> Cahn A. The shareholders' fiduciary duty in German company law // Shareholders' duties / ed. H.S. Birkmose. Kluwer Law International, 2017. P. 357.

<sup>16</sup> High Federal Court, Second Civil Division, 20 March 1995 Doc. No. II ZR 205/94, BGHZ 129, 136 (153).

<sup>17</sup> Cahn A. Op. cit. P. 357.

<sup>18</sup> Gelter M. Mapping Types of Shareholder Lawsuits Across Jurisdictions // Fordham Law Legal Studies Research Paper. 2018. № 3011444. P. 10–14.

Полагаю, что использование фидуциарных обязанностей как основания недействительности решения собрания – более удачная конструкция, чем общий принцип добросовестности. С одной стороны, действия мажоритария, который использует свое право голоса для ущемления прав миноритария, вполне можно назвать злоупотреблением правом. Также нельзя не заметить, что в отношении сделок уже основательно сформировалась практика по их оспариванию на основании статей 10 и 168 ГК РФ и оспаривание решений собраний через принцип добросовестности было бы логичным продолжением. Но, с другой стороны, признание решений собраний недействительным с опорой на злоупотребление правом имеет определенные недостатки. Принцип добросовестности имеет очень широкое и абстрактное содержание, поэтому частое его применение при признании решений недействительными (да, и в других случаях) подрывает определенность отношений. В отличие от других нарушений нарушение принципа добросовестно не столь явно и очевидно, поэтому зачастую участники оборота не могут определить, перешли ли они грань, после которой наступает недобросовестное поведение. В итоге активное применение принципа добросовестности приведет к неопределенности относительно действительности тех или иных решений, а также увеличит транзакционные издержки участников оборота.

Безусловно, все это не означает, что надо отказаться от принципа добросовестности, но применять его следует лишь тогда, когда других инструментов нет. Представляется, что российское право подобно германскому праву могло бы использовать фидуциарные обязанности как более спе-

циализированный институт с более определенным содержанием.

Несмотря на то что в российской науке отмечается критическое отношение к наличию фидуциарных обязанностей участников по отношению друг к другу<sup>19</sup>, полагаю, что их все же можно вывести из законодательства.

Так, в пункте 4 статьи 65.2 ГК РФ закреплена обязанность члена корпорации не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда корпорации и не совершать действий (бездействий), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создана корпорация. Критики концепции фидуциарных обязанностей, ссылаясь на эту норму, указывают, что законодательство закрепляет обязанности только перед корпорацией, а не перед другими участниками<sup>20</sup>. Такое утверждение противопоставляет интерес корпорации и интерес участников, что нельзя признать полностью верным. Интерес корпорации представляется совокупность интересов ее участников. Вопрос, что представляет собой эта совокупность интересов, достаточно сложный, и требуется его глубокий анализ. Но в рассматриваемом случае (может быть, и во многих других случаях) нет необходимости определять интерес максимально точно. Достаточно понять, что совокупность интересов участников включает интерес отдельного участника, поэтому он в любом случае должен учитываться.

Вхождение интереса отдельного участника в интерес корпорации подтверждается и тем, что в основе корпорации лежит товарищеское соглашение, что неоднократно отмечал Верховный Суд Российской Федерации<sup>21</sup>. Наличие такого товарищеского

<sup>19</sup> Смотри:

Смирнова Я.А. Фидуциарные обязанности участников хозяйственных обществ по российскому праву // Законодательство. 2018. № 4. Доступ из справочной правовой системы «Гарант»;

Радченко С.Д. Злоупотребление правом в гражданском праве России. М.: Волтер Клюверс, 2010. 224 с.

<sup>20</sup> Смирнова Я.А. Указ. соч.

<sup>21</sup> См. пункт 15 Обзора Судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2020), определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28.08.2023 № 305-ЭС23-8438 по делу № А40-91941/2022 и от 09.08.2024 № 304-ЭС24-5461 по делу № А45-7166/2023.

соглашения уже наталкивает на мысль о наличии каких-то обязанностей между его участниками. Более того, целью товарищеского соглашения не может быть ущемление интересов одного из товарищей. Цель товарищеского соглашения заключается в ведении общего дела и получении всеми товарищами прибыли (ст. 1041 ГК РФ). Именно поэтому Верховный Суд Российской Федерации, прямо ссылаясь на норму, регулирующую отношения между участниками простого товарищества, выразил позицию, согласно которой лишение участника хозяйственного общества права на получение прибыли от общего дела противоречит существу законодательного регулирования товарищеского соглашения (ст. 1048 ГК РФ)<sup>22</sup>. Точно так же и любые другие действия участников (в том числе голосование на общем собрании) не должны противоречить цели соглашения (цели создания корпорации). Совершение действий, которые противоречат цели создания корпорации, является нарушением фидуциарных обязанностей.

Идея фидуциарных обязанностей участников по отношению друг к другу находит поддержку в пункте 17 Обзора судебной практики от 25.12.2019, в котором указывается, что участники общества не должны причинять неоправданный вред остальным участникам. О наличии обязанностей участников корпорации по отношению друг к другу отмечается и в доктрине<sup>23</sup>.

Более того, если обратиться к пункту 13 Обзора судебной практики от 25.12.2019, то в нем Верховный Суд Российской Федерации прямо указывает на то, что решение общего собрания участников (акционеров)

может быть признано недействительным в случае, если оно принято в ущерб интересам общества и (или) участника (акционера) и при этом участник (акционер), повлиявший на принятие решения, действовал исходя из собственной выгоды или имеются иные доказательства его недобросовестности или неразумности (например заведомая невыгодность одобренной сделки).

Таким образом, Верховный Суд Российской Федерации прямо поддерживает концепцию наличия фидуциарных обязанностей участников корпорации по отношению друг к другу и возможность признания недействительным решения собрания при их нарушении. Единственным недостатком описанной позиции Верховного Суда Российской Федерации является то, что в части нормативного обоснования суд ссылается на статью 10 ГК РФ. Проблемы такого подхода были описаны ранее. Полагаю, что приведенные рассуждения показывают, что источник фидуциарных обязанностей – норма пункта 4 статьи 65.2 ГК РФ.

Исходя из изложенного представляется возможным сделать вывод о том, что российское право предоставляет миноритариям право на признание недействительным решения общего собрания участников в случае, если голосовавший на нем мажоритарий нарушил свои фидуциарные обязанности.

#### ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ \*

1. Арбитражное судопроизводство. Общие показатели по категориям дел. [сайт Агентства правовой информации]. URL: <https://stat.apri-press.ru/stats/arb/t/42/s/1>

<sup>22</sup> См. определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 6.04.2023 № 305-ЭС22-24465.

<sup>23</sup> Смотри:

Степанов Д.И. Ответственность акционера перед акционером: возможна ли постановка такой проблемы? // Корпоративный юрист. 2008. № 11. С. 8–23;

Гутников О.В. Корпоративная ответственность в гражданском праве. М.: ООО «ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА «КОНТРАКТ», 2019. С. 383–409;

Бойко Т.С. Защита прав и интересов миноритарных участников непубличного общества в праве России, США и Великобритании. М.: Статут, 2019. 255 с.

\* Также в статье автором приведены дела, рассмотренные судами высших и региональных инстанций, доступ к которым, а также к указанным в перечне документам можно получить из любой поисковой системы.

2. Глазунов А. Ю., Горчаков Д. С., Чупрунов И. С. Комментарий к Обзору судебной практики по некоторым вопросам применения законодательства о хозяйственных обществах (часть 2) // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 11. С. 101–171.

3. Анашкин С. Проявление принципа business judgment rule при оспаривании решений собраний: теория и практика // Цивилистика. 2021. № 4. С. 221–234.

4. Кузнецов А. А. Оспаривание решений общих собраний участников (акционеров) // Корпоративное право в ожидании перемен: сборник статей к 20-летию Закона об ООО / отв. ред. А. А. Кузнецов. М., 2020. С. 199–271.

5. О некоторых вопросах применения Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 90, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 14 от 9 декабря 1999 года.

6. Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения законодательства о хозяйственных обществах : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25 декабря 2019 года.

7. Об обществах с ограниченной ответственностью : Федеральный закон от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ.

8. Об акционерных обществах : Федеральный закон от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ.

9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.

10. Conac P. H. The shareholders' duty not to abuse right // Shareholders' duties / ed. H.S. Birkmose. Kluwer Law International, 2017. Р. 363–376.

11. Добровольский В. И. Решение со-

брания акционеров формально принято без нарушений. Как акционеру оспорить его в суде // Арбитражная практика. 2013. № 9. С. 70–78.

12. Мосин В. А. Недействительность решений органов управления корпораций : дис. ... канд. юрид. наук. Челябинск, 2018. 264 с.

13. Fleischer H. A guide to German Company Law for International Lawyers. Р. 3–25.

14. Cahn A. The shareholders' fiduciary duty in German company law // Shareholders' duties / ed. H.S. Birkmose. Kluwer Law International, 2017. Р. 347–361.

15. High Federal Court, Second Civil Division, 20 March 1995 Doc. No. II ZR 205/94, BGHZ 129, 136 (153).

16. Gelter M. Mapping Types of Shareholder Lawsuits Across Jurisdictions // Fordham Law Legal Studies Research Paper. 2018. № 3011444. 50 р.

17. Смирнова Я. А. Фидuciарные обязанности участников хозяйственных обществ по российскому праву // Законодательство. 2018. № 4. Доступ из справочной правовой системы «Гарант».

18. Радченко С. Д. Злоупотребление правом в гражданском праве России. М. : Волтер Клюверс, 2010. 224 с.

19. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ.

20. Степанов Д. И. Ответственность акционера перед акционером: возможна ли постановка такой проблемы? // Корпоративный юрист. 2008. № 11. С. 8–23.

21. Гутников О. В. Корпоративная ответственность в гражданском праве. М. : ООО «ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА «КОНТРАКТ», 2019. 1001 с.

22. Бойко Т. С. Защита прав и интересов миноритарных участников непубличного общества в праве России, США и Великобритании. М. : Статут, 2019. 255 с.

# Правовое положение ассоциированных членов сельскохозяйственных кооперативов \*

В.В. Устюкова

доктор юридических наук, профессор, главный научный сотрудник, исполняющий обязанности заведующего сектором экологического, земельного и аграрного права Института государства и права Российской академии наук (г. Москва)

Валентина Владимировна Устюкова, ecolaw@igpran.ru

Институт «ассоциированного члена» является относительно новым в российском кооперативном праве. Он появился лишь в Федеральном законе от 8 декабря 1995 года № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» (далее – Закон № 193-ФЗ, Закон).

В зарубежных правопорядках это довольно распространенное явление, хотя и имеющее различные наименования. Так, например, во Франции лица, имеющие статус, примерно аналогичный статусу ассоциированных членов в России, называются «третьи лица – нечлены»<sup>1</sup>. В других странах, помимо основных (или «полных»<sup>2</sup>) членов, в кооперативах могут быть «ассоциированные члены», «номинальные члены», «неквалифицированные члены»<sup>3</sup> и т. д. В настоящее время институт ассоциированного члена предусмотрен и в законодательстве ряда стран СНГ (Азербайджан, Армения, Казахстан, Россия), что было обусловлено изменением экономической системы – переходом к рыночной экономике. При этом в законодательстве Азербайджа-

на используется термин «долевой (ассоциативный) член», Армении – «член-инвестор», а Казахстана – «ассоциированный член»<sup>4</sup>.

Анализ российского законодательства и практики его применения свидетельствует о том, что в регулировании правового статуса ассоциированных членов существует ряд юридико-технических неточностей, пробелов и противоречий, которые влекут за собой нарушение прав как членов кооператива, так и самих кооперативов.

Согласно Закону № 193-ФЗ «ассоциированный член кооператива – физическое или юридическое лицо, внесшее паевой взнос, по которому оно получает дивиденды, несущее риск убытков, связанных с деятельностью кооператива, в пределах стоимости своего паевого взноса и имеющее право голоса в кооперативе с учетом ограничений, установленных настоящим Федеральным законом и уставом кооператива». Более подробно правовой статус ассоциированного члена сельскохозяйственного кооператива раскрывается в статье 14 закона № 193-ФЗ, согласно которой ассоци-

\* Статья подготовлена при информационной поддержке справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>1</sup> См. Павлова Э.И. Государственное регулирование сельского хозяйства во Франции (организационно-правовые аспекты) / отв. ред. Р.О. Халфина. М., 1988. С. 112–113.

<sup>2</sup> Надо отметить, что в Законе № 193-ФЗ речь идет не о «полных» членах, а просто о членах, однако в литературе этот термин употребляется именно в целях отличия члена кооператива от ассоциированного члена (см. Научно-практический комментарий к Федеральному закону от 8 декабря 1995 г. № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» (постатейный) / отв. ред. Е.Л. Минина. М., Проспект, 2019. С. 19, 87).

<sup>3</sup> См. Васильева Е.Н. Особенности законодательного регулирования деятельности кооперативов в странах общего права // Сельскохозяйственная кооперация и право / отв. ред. М.И. Козырь. М., 1993. С. 124.

<sup>4</sup> См. Горячковская Ю.М., Мадыгина О.А., Кондракова И.А. Институт членства в сельскохозяйственных и потребительских кооперативах стран СНГ // Юрист. 2022. № 10. С. 68–73.

ированное членство как в производственных, так и в потребительских кооперативах допускается в соответствии с их уставами. То есть в кооперативах может и не быть ассоциированных членов, если такое членство не предусмотрено уставом кооператива.

Для вступления в кооператив<sup>5</sup> в качестве ассоциированного члена необходимо подать заявление вправление кооператива. Условия членства таких членов определяются в соответствии с уставом кооператива на основании договора, заключаемого кооперативом с ассоциированными членами.

Судебная практика свидетельствует о том, что при отсутствии заявления и договора лицо не признается ассоциированным членом, то есть автоматически ассоциированное членство не возникает. В первую очередь это касается случаев, когда «полное» членство может быть переоформлено в ассоциированное.

Так, например, гражданин К. являлся членом колхоза «Большевик» (то есть производственного кооператива) и прекратил трудовые отношения с последним в мае 2004 года в связи с увольнением по собственному желанию. Конечно, такая терминология не вполне соотносится с кооперативным законодательством, так как гражданин должен был ставить вопрос не об «увольнении» из колхоза, а о прекращении членства в колхозе (выходе из него). Именно об этом (то есть об утрате членства в колхозе) колхоз известил гражданина 19 декабря 2007 года и предложил ему воспользоваться правом получения имущественного пая или подать заявление о принятии в ассоциированные члены колхоза, а также известил о проведении внеочередного собрания колхоза 21 декабря 2007 года.

Действия колхоза (кооператива) полностью соответствуют Закону № 193-ФЗ, в частности, пунктам 3 и 4 статьи 14, согласно которым для приема в ассоциированные члены гражданин должен подать заявление о приеме в кооператив в таком качестве (в том числе при переоформлении «полного» членства в ассоциированное), так как только гражданин может решать, оставаться ему в кооперативе в качестве ассоциированного члена или прекратить членство (даже в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 14 Закона, то есть при выходе на пенсию<sup>6</sup>, переходе на выборную должность вне кооператива, прохождении службы в рядах Вооруженных Сил Российской Федерации и в других случаях, предусмотренных уставом кооператива).

В рассматриваемом деле гражданин обратился вправление колхоза с заявлением, в котором просил выделить имущество в соответствии с его имущественной долей 29 декабря 2007 года, то есть уже после проведения общего собрания, поэтому заявление гражданина К. было рассмотрено лишь на следующем общем собрании колхоза 14 марта 2008 года, на котором было принято решение отказать в имущественной выдаче паевых взносов, выдачу паевых взносов провести по стоимости их денежной оценки (11 653 рубля). Но истец в колхоз за получением причитающейся ему стоимости пая в денежном выражении не обращался. В феврале 2017 года гражданин обратился вправление колхоза с просьбой предоставить ему списки членов и ассоциированных членов колхоза, а также образец договора колхоза с ассоциированным членом, на что получил отказ со ссылкой на то, что истец при увольнении не подал заявление о приеме в ассоциированные члены колхоза, а

<sup>5</sup> Здесь и далее под термином «кооперативы» имеются в виду лишь сельскохозяйственные кооперативы.

<sup>6</sup> Попутно следует отметить, что в этом пункте содержится некорректная формулировка условия о переоформлении членства в случае «выхода на пенсию по возрасту или состоянию здоровья». Во-первых, в России имеются и другие виды пенсий (например пенсия по инвалидности и т. п.), назначение которых также может быть причиной прекращения трудового участия в кооперативе. Во-вторых, напротив, при буквальном прочтении этого пункта можно предположить, что в России якобы есть «пенсия по состоянию здоровья». В связи с этим указанное условие следует разделить на два, указав, что переоформление возможно в случае «выход на пенсию» (не конкретизируя вид пенсии) и в случае «ухудшения состояния здоровья».

впоследствии подал заявление о выделении имущественной доли. В марте 2017 года истец обратился вправление колхоза с заявлением, в котором просил переоформить его в ассоциированные члены колхоза, но рассмотрение заявления было отложено до проведения очередного общего собрания членов колхоза, которое 28 февраля 2018 года рассмотрело заявление и приняло решение об отказе в связи с добровольной утратой членства в колхозе в 2004 году. Попытка гражданина К. оспорить это решение общего собрания не увенчалась успехом. Арбитражный суд Центрального округа не удовлетворил его кассационную жалобу и оставил без изменения ранее состоявшееся решение Арбитражного суда Воронежской области от 8 апреля 2019 года и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 1 июля 2019 года <sup>7</sup>.

В рассмотренном деле гражданин, видимо, полагал, что если он не забрал имущественный пай из кооператива, то он остается его ассоциированным членом (поскольку личного трудового участия в деятельности кооператива он не принимает), однако он такой статус, как указывалось, не приобрел. То что он не забрал пай из кооператива, – это его «личное дело», получение пая при выходе – это право, а не обязанность члена кооператива (в отличие от кооператива, для которого возврат паевого взноса – это обязанность, вытекающая из статьи 18 Закона № 193-ФЗ, и колхоз готов был ее выполнить). Если гражданин полагал себя ассоциированным членом (хотя ему однозначно было указано на необходимость подачи заявления), то он должен был на протяжении всего периода с 2007 по 2018 год участвовать в общих собраниях, получать дивиденды на пай и т. п., но ничего этого, очевидно, не было. Почему он решил обратиться с заявлением о переоформлении членства не тогда, когда ему предлагали это сделать, а через десять лет после этого, остается загадкой. Однако в сложившейся

ситуации именно действия колхоза (кооператива) являются юридически грамотными и полностью соответствуют законодательству.

Вместе с тем не вполне понятно, почему кооператив не предложил гражданину при подаче заявления уточнить его содержание, то есть не переоформлять утраченное «полное» членство в ассоциированное, а вновь вступить в кооператив в качестве ассоциированного члена. Можно предположить, что это объясняется лишь длительным корпоративным конфликтом (что было отмечено в судебных решениях) гражданина с колхозом в связи с его несогласием получить пай в денежном, а не в имущественном выражении. Однако форма возврата пая (имуществом или денежными средствами) определяется уставом кооператива (ст.18 Закона № 193-ФЗ).

Согласно статье 14 Закона вопрос о приеме в ассоциированные члены кооператива относится к компетенции правления кооператива, решение которого подлежит утверждению наблюдательным советом кооператива. Однако здесь возникает ряд вопросов:

- как быть, если в кооперативе нет наблюдательного совета, что возможно в производственном кооперативе, число членов которого не превышает 50 (п. 1 ст. 19 Закона № 193-ФЗ)?
- что может быть основанием для отказа в приеме в ассоциированные члены?
- можно ли обжаловать решение об отказе и куда?

Представляется, что в этих случаях по аналогии может применяться статья 15 Закона № 193-ФЗ, регулирующая отношения по приему в кооператив «полных» членов, то есть при отсутствии наблюдательного совета решение правления подлежит утверждению общим собранием, отказ в приеме должен быть мотивированным и может быть обжалован на общем собрании или

<sup>7</sup> См. постановление Арбитражного суда Центрального округа от 11 октября 2019 года по делу № А14-23540/2018.

в суде. Но было бы целесообразным, чтобы соответствующие отношения были прямо урегулированы Законом и применительно к ассоциированным членам.

Также следует обратить внимание на то, что употребление в статье 14 Закона формулировок типа «может быть переоформлено», «возможно переоформление» формально оставляет решение на усмотрение общего собрания членов кооператива, то есть кооператив может предоставленной ему возможностью не воспользоваться и отказать гражданину или юридическому лицу в переоформлении членства. Однако, учитывая то, что кооперативы выполняют важную социальную роль, такие отказы должны быть сведены к минимуму, с тем чтобы не подрывать имущественную основу деятельности кооператива, поскольку «на практике прием ассоциированных членов в кооперативы, как правило, осуществляется с целью привлечения дополнительных средств в качестве паевого взноса ассоциированного члена»<sup>8</sup>. В случае отказа в переоформлении членства паевой взнос члену кооператива придется возвращать.

Возможно, гражданин К. добросовестно заблуждался по поводу своего членства в кооперативе, поскольку он не подавал заявление о выходе из кооператива и не передавал пай другому члену производственного кооператива (пп. 1 и 3 ст. 16 Закона № 193-ФЗ). Однако суд, на мой взгляд, совершенно правильно указал в названном постановлении от 11 октября 2019 года, что, подав заявление о выделении имущества в соответствии с его имущественной долей, гражданин фактически заявил о выходе из колхоза. Во избежание подобных «заблуждений» содержание статьи 16 Закона № 193-ФЗ также должно быть конкретизировано.

В другом споре гражданин Д. также считал, что он в безусловном порядке стал

ассоциированным членом того же колхоза «Большевик» после прекращения трудовых отношений с колхозом и перехода на выборную должность. Однако и он заявление об изменении статуса членства правление колхоза не подавал и договор с ним не заключал. После исключения гражданина Д. из членов колхоза решением общего собрания колхоза от 29 марта 2019 года с выплатой имущественного пая в сумме 6 210 рублей он дошел до Верховного Суда Российской Федерации, пытаясь признать решение собрания недействительным, однако его требования не были удовлетворены<sup>9</sup>. При этом гражданин оспаривал не только факт исключения из кооператива, но и размер имущественного пая, указывая, что в 2007 году он приобрел у других ассоциированных членов их пай. Однако он не учел, что член производственного кооператива вправе передать свой пай или его часть другому члену кооператива только с согласия кооператива (п. 4 ст. 16 Закона № 193-ФЗ), которого в рассматриваемом случае не было. Следовательно, и в части исчисления имущественного пая гражданина Д. его права не нарушены.

Вместе с тем и по этому делу возникает прежний вопрос: почему гражданина исключили из членов кооператива не в 2000 году, когда он не подал заявление о переводе его в ассоциированные члены, и не в 2007 году, когда он без согласия кооператива приобретал пай у ассоциированных членов, а только в 2019 году?

В этом и подобных случаях нарушаются как права членов кооператива, которые не смогли своевременно переоформить основное членство в ассоциированное в связи с тем, что неправильно толковали Закон, так и права самого кооператива, который был вовлечен в ненужные и очень длительные судебные споры, что, безусловно, мешало ему в осуществлении

<sup>8</sup> См. Лончакова Е.Г., Щербаков В.А. Комментарий к Федеральному закону от 08.12.1995 № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» (постатейный). Подготовлено для справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>9</sup> См. определение Верховного Суда Российской Федерации от 10 июля 2020 года № 310-ЭС20-7651.

производственно-хозяйственной деятельности.

До недавнего времени Законом не регулировались вопросы, связанные с переоформлением «полного» членства на ассоциированное в потребительских кооперативах. Но летом 2023 года статья 14 Закона была дополнена пунктом 4.1, предусматривающим случаи, когда такое переоформление возможно. При этом прямо в указанном пункте названо лишь одно возможное условие переоформления членства – служба в рядах Вооруженных Сил Российской Федерации и почему-то не воспроизведены другие условия, которые применимы к производственным кооперативам. Но ведь и член потребительского кооператива (например гражданин, ведущий личное подсобное хозяйство – ЛПХ) может перейти на выбранную должность, выйти на пенсию или у него просто ухудшится состояние здоровья. В этих и в подобных случаях гражданин может перестать вести ЛПХ и, соответственно, уже не будет участвовать в хозяйственной деятельности потребительского кооператива (например не будет поставлять кооперативу молоко для переработки или закупать в кооперативе необходимые для ведения ЛПХ материально-технические ресурсы). Естественно, это также может быть основанием для переоформления членства в ассоциированное. Но коль скоро в пункте 4.1 статьи 4 Закона эти условия прямо не названы, кооперативам рекомендуется закреплять их в своих уставах.

Во избежание описанных и подобных недоразумений и непонимания отдельными членами как производственного, так и потребительского кооператива своего статуса при наступлении названных условий, когда возможно переоформление членства, в статье 14 Закона следовало бы прямо записать, что такое переоформление (а не только вступление в кооператив в качестве ассоциированного члена) осуществляется

не автоматически, а по заявлению члена кооператива. Следует отметить, что в Законе словосочетание «по заявлению...» приводится много раз, а вот в рассматриваемых пунктах (4 и 4.1) оно отсутствует, что и приводит к судебным спорам. Такой подход соответствует одному из главных кооперативных принципов, закрепленных в статье 2 Закона, – принципу добровольности членства в кооперативе, который распространяется и на ассоциированных членов.

Вместе с тем ситуации, когда член кооператива прекращает в нем трудовое участие или участие в хозяйственной деятельности, но при этом не подает заявление ни о выходе из кооператива, ни о переводе в ассоциированные члены, нередко складываются на практике. Однако вопрос о том, каков правовой статус подобных лиц, остается открытым – они не могут считаться «полными» членами, так как не отвечают предъявляемым к ним требованиям, но и не являются ассоциированными членами, поскольку не подали в кооператив соответствующее заявление о переоформлении членства. Однако из кооператива они не исключены... Ситуация патовая.

В одном из судебных решений по делу об оспаривании решений общего собрания было указано, что «факт прекращения членом кооператива трудовой деятельности в кооперативе не влечет автоматическую (без соответствующего решения общего собрания членов кооператива) утрату статуса члена кооператива, обладающего правом голоса на общих собраниях членов кооператива, и не означает, что с момента прекращения данным лицом трудовых отношений с кооперативом он автоматически становится ассоциированным членом кооператива, который не может осуществлять прямое голосование на общих собраниях членов кооператива»<sup>10</sup>. Иначе говоря, по мнению суда, члены кооператива, прекратившие в нем трудовую деятельность, если они не «переведены» в ассоциированные члены и

<sup>10</sup> Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 19 октября 2022 года № Ф10-3939/2022 по делу № А64-6344/2021.

не исключены из кооператива, голосуют на общем собрании как «полные» члены. На мой взгляд, такой подход может нарушать права кооператива, поскольку у подобных лиц могут быть собственные интересы, не совпадающие с интересами кооператива. Лица с неопределенным статусом (и не «полные» члены, и не ассоциированные, но в то же время не исключенные из кооператива) не должны иметь права голоса на собрании. Однако решение подобной ситуации можно быть однозначно предложено в законодательстве. В отсутствие такого решения кооперативам нужно оперативно реагировать на подобные ситуации и исключать таких членов из кооператива, чего они зачастую не делают или делают с большим опозданием. Видимо, некоторые кооперативы, как и члены кооператива, также добросовестно заблуждаются, считая, что подобные лица автоматически в силу закона становятся ассоциированными членами, хотя это не так, что было показано ранее.

Обязательным условием «полного» членства в производственном кооперативе является личное трудовое участие гражданина в деятельности кооператива, поэтому в тех случаях, когда это становится невозможным по объективным причинам, Закон предусматривает возможность переоформления на основании решения общего собрания членов кооператива «полного» членства в ассоциированное, для которого личное трудовое участие необязательно. В норме пункта 4 статьи 14 Закона приводится примерный перечень таких случаев (они уже были перечислены) и указывается, что другие случаи могут быть предусмотрены уставом кооператива. Поскольку юридические лица не могут участвовать в деятельности кооператива своим трудом, в производственных кооперативах они могут быть только ассоциированными членами.

В потребительном кооперативе ассоциированный член не обязан участвовать в хозяйственной деятельности кооператива, что также отличает его статус от статуса «полного» члена кооператива. Соответственно,

юридические лица могут быть как «полными», так и ассоциированными членами. По общему правилу ассоциированные члены какой-либо организации участвуют в общих собраниях, имея только совещательный голос. Однако Закон № 193-ФЗ наделяет ассоциированных членов сельскохозяйственных кооперативов правом голоса на общем собрании, но устанавливает определенные ограничения. В частности, предусмотрено, что общее число ассоциированных членов с правом голоса на общем собрании не должно превышать 20 процентов от числа членов кооператива на дату принятия решения о созыве собрания. При значительном числе ассоциированных членов в кооперативе они должны провести свое собрание и определить на нем, кто из них персонально будет участвовать в работе общего собрания членов кооператива. Порядок проведения собраний ассоциированных членов кооператива и норма представительства ассоциированных членов на общем собрании членов кооператива или собрании уполномоченных устанавливаются уставом кооператива или положением о выборах в кооперативе (пп. 7 и 8 ст. 14 Закона № 193-ФЗ). Если в кооперативе насчитываются более 200 членов, то общее собрание членов кооператива может проводиться в форме собрания уполномоченных (если это предусмотрено уставом). Определение числа представителей ассоциированных членов на такое собрание несколько отличается от описанного – их число также должно составлять не более 20 процентов, но не от общего числа членов кооператива, а от числа избранных уполномоченных от основных членов (ст. 23 Закона № 193-ФЗ).

Поскольку повестка дня общего собрания (собрания уполномоченных) направляется членам кооператива и ассоциированным членам заранее – не позднее чем за 30 дней до даты проведения собрания (ст. 22 Закона), ассоциированные члены могут на своем собрании не только избрать своих представителей, но и выработать их общую позицию по рассматриваемым вопросам,

которую должны будут отстаивать их представители.

Ассоциированные члены также обладают правом подавать в письменной форме предложения о внесении в повестку дня годового общего собрания не более двух вопросов и выдвигать кандидатов в наблюдательный совет (правление кооператива) на должность председателя кооператива (ст. 22 Закона) или требовать созыва внеочередного общего собрания (ст. 21). И в том и в другом случае это возможно, если соответствующее предложение вносится группой ассоциированных членов, составляющей не менее одной трети от их общего числа.

Ассоциированные члены (как и «полные») вправе обжаловать решение общего собрания членов кооператива, принятое с нарушением требований Закона, устава кооператива и нарушающее их права и (или) законные интересы, если они не принимали участия в голосовании или голосовали против обжалуемого решения (п. 1 ст. 30.1 Закона № 193-ФЗ). Однако они нередко злоупотребляют своими правами. Например, гражданка З. обратилась в Арбитражный суд Свердловской области с исковым заявлением к СХПК «Универсал» о признании недействительным решения внеочередного общего собрания членов кооператива от 31 августа 2021 года по двум вопросам. Позднее, поддерживая ее позицию, в дело в качестве соистцов вступили еще 4 ассоциированных члена. По делу состоялись несколько судебных решений. Первоначально областной и апелляционный арбитражные суды иск удовлетворили, но Арбитражный суд Уральского округа эти акты отменил и направил дело на новое рассмотрение. Впоследствии решением Арбитражного суда Свердловской области от 25 декабря 2023 года, оставленным без изменения постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22 апреля 2024 года, в удовлетворении исковых требований отказано в полном объеме.

Эти решения оставлены в силе постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 9 сентября 2024 № Ф09-2332/23.

В искомом заявлении гражданка З. указывала, что на дату проведения общего собрания в кооперативе не было ассоциированных членов, решения на общем собрании были приняты в отсутствие необходимого кворума, а значит, являются незаконными и необоснованными. Вместе с тем гражданка З. была избрана на общее собрание кооператива собранием ассоциированных членов и, соответственно, участвовала в общем собрании как их представитель. При этом ни она, ни другие соистцы ранее свой статус ассоциированных членов не оспаривали. Учитывая это, суд признал заслуживающими внимания доводы кооператива о противоречивом поведении процессуальных истцов, об отсутствии у них собственного достойного судебной защиты интереса. Суд также усмотрел со стороны истцов отступление от стандартов добросовестного поведения. По поводу второго довода (отсутствия кворума) суд установил, что в кооперативе «полных» членов – 5, ассоциированных членов – 59, участвующих в собрании с правом голоса – 6 (то есть 1 представитель от ассоциированных членов, а именно гражданка З., что соответствует закону). То есть кворум на собрании имелся. При таких обстоятельствах вполне обоснованно кассационная жалоба истцов была оставлена без удовлетворения<sup>11</sup>.

Следует обратить внимание на то, что гражданка З. на этом не остановилась и обратилась в Конституционный Суд Российской Федерации с жалобой на нарушение ее конституционных прав статьей 14 и пунктом 7 статьи 41 Федерального закона «О сельскохозяйственной кооперации». Конституционный Суд определил, что представленные судебные акты не подтверждают факт применения в деле гражданки З. пункта 7 статьи 41 Закона. Что касается статьи 14, то в жалобе указывалось, что эта статья по смыслу, придаваемому ей пра-

<sup>11</sup> См. постановление Арбитражного суда Уральского округа от 9 сентября 2024 года № Ф09-2332/23.

воприменительной практикой, позволяет сельскохозяйственному кооперативу и его единоличному исполнительному органу изменять статус членов этого кооператива на ассоциированных членов без их согласия и предварительного уведомления, без заключения договоров и в отсутствие каких-либо правовых оснований для этого, в результате чего такие лица не учитываются при определении кворума для принятия решений общим собранием членов кооператива.

Но это утверждение не соответствует действительности – приведенные примеры судебных актов показывают, что право-применительная практика придерживается прямо противоположных позиций.

В итоге Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что норма статьи 14 «не может рассматриваться в качестве нарушающей конституционные права заявительницы, в деле с участием которой суды исходили из того, что она, не будучи когда-либо работником кооператива, обладала только статусом ассоциированного члена этого кооператива». В связи с этим в принятии жалобы к рассмотрению было отказано<sup>12</sup>.

Как уже отмечалось, ассоциированный член вносит в кооператив паевой взнос, по которому он получает дивиденды, и несет риск убытков, связанных с деятельностью кооператива, в пределах стоимости своего паевого взноса. Таким образом, ответственность ассоциированного члена ограничена стоимостью его паевого взноса. В связи с этим некорректным является утверждение в одном из комментариев к Закону № 193-ФЗ, что заявление о приеме в ассоциированные члены кооператива должно содержать указание на их обязанность нести субсидиарную ответственность по обязательствам кооператива<sup>13</sup>.

Что касается паевого взноса, то он не подразделяется на основной и дополнительный, как у «полных» членов, и на этот паевой взнос начисляются не кооперативные выплаты, а дивиденды. На выплату дивидендов ассоциированным членам может быть направлено не более 30 процентов от прибыли, подлежащей распределению между членами.

По мнению А.В. Габова, пай ассоциированного члена – не что иное, как аналог акций, причем в большей степени привилегированных. Такой член кооператива, не участвуя в его деятельности ничем кроме как финансовыми вложениями, получает на эти вложения финансовый результат<sup>14</sup>. Подобная аналогия действительно направлена. Но поскольку никаких акций кооперативы не выпускают, логичнее сравнить правовой статус ассоциированного члена со статусом члена-вкладчика в товариществе на вере. Однако и здесь полной аналогии нет, так как вкладчики не участвуют в управлении товариществом, а ассоциированные члены определенным образом участвуют в управлении. Таким образом, ассоциированный член кооператива – не акционер и не вкладчик, он имеет свой собственный статус, закрепленный Законом № 193-ФЗ.

Закон допускает выплату дивидендов ассоциированным членам полностью или частично различными услугами (обеспечение топливом, обработка земельного участка, поставка продовольствия, кормов и т. д.), если это предусмотрено письменным договором с кооперативом (п. 10 ст. 14). В юридической литературе отмечалось, что это положение продиктовано самой жизнью – доходы многих кооперативов на селе недостаточны для выплаты дивидендов, в то же время для многих граждан, особенно пен-

<sup>12</sup> См. определение Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 991-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Зацепиловой Натальи Владимировны на нарушение ее конституционных прав статьей 14 и пунктом 7 статьи 41 Федерального закона «О сельскохозяйственной кооперации».

<sup>13</sup> См. Лончакова Е.Г., Щербаков В.А. Указ. соч.

<sup>14</sup> См. Габов А.В. Некоммерческие организации: теоретические и практические проблемы // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. № 10. С. 94.

сионеров, важнее пользоваться услугами кооператива, необходимыми для ведения личного подсобного хозяйства и обеспечения сельского быта (вспашка огорода, доставка дров, обеспечение кормами, удобрениями). Другие жители села, работающие, например, врачами, учителями, почтальонами, заинтересованы во вступлении в ассоциированные члены кооператива с целью получения указанных услуг<sup>15</sup>.

Ассоциированные члены вправе выйти из кооператива (при этом порядок выхода четко не урегулирован). Выплата им стоимости паевых взносов и дивидендов осуществляется в соответствии с уставом кооператива и договорами, заключенными с этими ассоциированными членами. При ликвидации кооператива ассоциированные члены имеют право на выплату стоимости своих паевых взносов и на выплату объявленных, но не выплаченных дивидендов до выплаты стоимости паев членам кооператива (п. 9 ст. 14 Закона № 193-ФЗ). В пункте 4 статьи 44 Закона также предусматривается, что оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество ликвидируемого кооператива передается его членам и распределяется между ними. При этом в первую очередь выплачивается стоимость паевых взносов ассоциированных членов. Некоторые ученые делали на этом основании вывод о том, что у ассоциированных членов якобы «больше прав», чем у «полных», что они находятся как бы в привилегированном положении<sup>16</sup>.

С этим мнением нельзя согласиться, так как, во-первых, уже отмечалось, что лишь 30 процентов от распределяемой прибыли могут быть направлены на выплату дивидендов ассоциированных членов, следовательно, 70 процентов идут на распределение прибыли между «полными» членами

кооператива. Кроме того, указанные 30 процентов прибыли идут не только на дивиденды ассоциированных членов, но и на выплату дивидендов по дополнительным паевым взносам «полных» членов, на их премирование и премирование работников кооператива. Так что доля прибыли, которую в качестве дивидендов могут получить ассоциированные члены, в процентном выражении не столь значительна, чтобы можно было говорить о том, что они имеют какие-то привилегии по сравнению с «полными» членами.

В заключение надо отметить, что ранее в юридической литературе предлагалось в кооперативном законодательстве прямо зафиксировать запрет на ассоциированное участие для лиц, не состоявших ранее в членских правоотношениях с кооперативом. Для лиц, желающих принимать имущественное участие в деятельности кооператива, всегда существовали иные формы участия – приобретение облигаций и векселей последнего<sup>17</sup>. То есть согласно такой позиции ассоциированными членами в кооперативе могут быть только лица, которые «переоформляют» свое «полное» членство на ассоциированное.

Представляется, что такой подход неприемлем. Во-первых, кооператив в своем уставе может предусмотреть, что в нем ассоциированное членство не допускается, и никакого законодательного запрета для этого не требуется. Во-вторых, неясно, почему надо лишать кооперативы такого источника пополнения паевого фонда. Кооперативы нуждаются в привлечении финансовых средств «со стороны» для своего развития, а облигации и векселя они выпускают далеко не всегда, и для кооперативов это более сложный путь привлечения инвестиций. Формирование (увеличе-

<sup>15</sup> См. Галиновская Е.А., Минина Е.Л. Комментарий к Федеральному закону «О сельскохозяйственной кооперации» (постатейный). М., Юстицинформ, 2004. Доступ из справочной правовой системы «Консультант-Плюс».

<sup>16</sup> Подробнее см. Павлова Э.И. Обслуживающие кооперативы в предпринимательской деятельности крестьян // Государство и право. 1997. № 11. С. 42–51.

<sup>17</sup> См. Тюкавкин-Плотников А.А. Понятие членства в производственном кооперативе и его формы // Гражданин и право. 2010. № 3. С. 70.

ние) паевого фонда кооперативов за счет паевых взносов ассоциированных членов является вполне надежным и удобным вариантом. Так, например, ОАО «Россельхозбанк» входит ассоциированным членом в несколько десятков сельскохозяйственных кредитных потребительских кооперативов, общая сумма внесенных им паевых взносов составляет несколько сот миллионов рублей) <sup>18</sup>. Так что отказываться от института ассоциированного членства не следует.

А.А. Тюкавкин-Плотников также указывает, что ассоциированное членство в порядке «переоформления» для лиц, состоящих ранее в кооперативе, «следует разрешить», а «вопрос о введении института ассоциированного членства следует отдать «на откуп» самим членам кооператива» <sup>19</sup>. Такие формулировки вызывают недоумение, ведь все это уже предусмотрено в действующих нормах законодательства.

## Выводы

Причины, по которым физические или юридические лица участвуют в кооперативе именно как ассоциированные члены, могут быть различными, но в основном это несоответствие лица признакам «полного» члена (например невозможность не только юридического, но и физического лица принимать личное трудовое участие в деятельности сельскохозяйственного производственного кооператива или участие в его хозяйственной деятельности).

Отличительной особенностью ассоциированных членов является то, что они участвуют в кооперативах на особых условиях. Они не лишены права участвовать в управлении кооперативом, но их права некоторым образом ограничены по сравнению с правами «полных» членов. Вместе с тем у

ассоциированных членов есть имущественные права, связанные с деятельностью кооператива, в противном случае у физических или юридических лиц не было бы интереса приобретать статус ассоциированного члена.

Проведенный анализ показал наиболее существенные недостатки правового регулирования ассоциированного членства в Законе № 193-ФЗ. Основные направления его совершенствования:

- уточнение некоторой терминологии;
- более четкое закрепление порядка приема в ассоциированные члены и переоформления «полного» членства в ассоциированное;
- конкретизация условий членства и порядка его прекращения;
- закрепление оснований для отказа в приеме в ассоциированные члены и порядка обжалования такого отказа.

При этом следует заметить, что внесение указанных изменений будет иметь «точечный» характер.

Пробельность, противоречивость норм, а также недостатки юридической техники можно отметить и во многих других статьях Закона № 193-ФЗ. Таким образом, становится очевидным, что необходим системный пересмотр этого Закона с учетом накопившейся практики его применения.

## ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ \*

1. О сельскохозяйственной кооперации : Федеральный закон от 8 декабря 1995 года № 193-ФЗ.

2. Павлова Э. И. Государственное регулирование сельского хозяйства во Франции (организационно-правовые аспекты) / отв. ред. Р. О. Халфина. М., Наука, 1988. 174 с.

3. Научно-практический комментарий к Федеральному закону от 8 декабря 1995 г.

<sup>18</sup> Подробнее см. Байтенова А.А. Комментарий к Федеральному закону от 8 декабря 1995 г. № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» (постатейный). М., Юстицинформ, 2010. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>19</sup> См. Тюкавкин-Плотников А.А. Указ. соч. С. 70–71.

\* Доступ к указанным в перечне документам можно получить из любой поисковой системы.

№ 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» (постатейный) / отв. ред. Е. Л. Минина. М., Проспект, 2019. 304 с.

4. *Васильева Е. Н.* Особенности законодательного регулирования деятельности кооперативов в странах общего права // Сельскохозяйственная кооперация и право / отв. ред. М. И. Козырь. М., 1993. С. 115–130.

5. *Горячковская Ю. М., Мадыгина О. А., Кондракова И. А.* Институт членства в сельскохозяйственных и потребительских кооперативах стран СНГ // Юрист. 2022. № 10. С. 68–73.

6. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 11 октября 2019 года по делу № А14-23540/2018.

7. *Лончакова Е. Г., Щербаков В. А.* Комментарий к Федеральному закону от 08.12.1995 № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» (постатейный). Подготовлено для справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 10 июля 2020 года № 310-ЭС20-7651.

9. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 19 октября 2022 года № Ф10-3939/2022 по делу № А64-6344/2021.

10. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 9 сентября 2024 года № Ф09-2332/23.

11. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Зацепиловой Натальи Владимировны на нарушение ее конституционных прав статьей 14 и пунктом 7 статьи 41 Федерального закона «О сельскохозяйственной кооперации»: определение Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 991-О.

12. *Габов А. В.* Некоммерческие организации: теоретические и практические проблемы // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. № 10. С. 92–110.

13. *Галиновская Е. А., Минина Е. Л.* Комментарий к Федеральному закону «О сельскохозяйственной кооперации» (постатейный). М., Юстицинформ, 2004. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

14. *Павлова Э. И.* Обслуживающие кооперативы в предпринимательской деятельности крестьян // Государство и право. 1997. № 11. С. 42–51.

15. *Тюкавкин-Плотников А. А.* Понятие членства в производственном кооперативе и его формы // Гражданин и право. 2010. № 3. С. 68–76.

16. *Байтенова А. А.* Комментарий к Федеральному закону от 8 декабря 1995 г. № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» (постатейный). М., Юстицинформ, 2010. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».



## Информационно-методическое обеспечение оценки и стоимостной экспертизы. Автоматизированные методы и технологии искусственного интеллекта как инструменты повышения достоверности и обоснованности результатов оценки

XVII Поволжская научно-практическая конференция

12–14 июня 2025 года

12–14 июня 2025 года в пригороде Нижнего Новгорода состоялась XVII Поволжская научно-практическая конференция «Информационно-методическое обеспечение оценки и стоимостной экспертизы. Автоматизированные методы и технологии искусственного интеллекта как инструменты повышения достоверности и обоснованности результатов оценки».

В форуме приняли участие специалисты из многих городов России и Республики Беларусь в том числе члены саморегулируемых организаций оценщиков России, представители крупнейших заказчиков ПАО «Лукойл», кредитных организаций АО «ДОМ.РФ», АО «ТБанк», АО «Газпромбанк Лизинг» и государственных бюджетных учреждений.

Мероприятие открыл председатель оргкомитета, научный руководитель ООО «Информ-Оценка» Л.А. Лейфер, который зачитал приветственное слово председателя совета Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО» А.Н. Луняка.

На Конференции были рассмотрены следующие вопросы:

- информационное и аналитическое обеспечение оценочной деятельности и судебных экспертиз в условиях цифровизации;
- первые опыты по применению технологий искусственного интеллекта

(ИИ) (машинное обучение, нейронные сети и т. п.) при подготовке отчетов об оценке;

- стоимостные подходы в судебных спорах – проблемы обоснования используемой информации;
- новые методические подходы к оценке бизнеса (расчет ставки дисконтирования, использование прямых рыночных данных и т. п.).

В ходе работы Конференции прошла демонстрация действующих онлайн-сервисов, обеспечивающих всесторонний анализ рынков недвижимости с использованием современных технологий анализа данных.

Представленные доклады и многочисленные дискуссии в формате круглых столов охватили широкий круг теоретических и практических вопросов. Особое внимание было уделено методологии оценки недвижимости с использованием ИИ. Большой интерес вызвала дискуссия относительно возможности и целесообразности широкого использования нейронных сетей и других технологий ИИ при анализе рынка и оценке недвижимости.

Участники Конференции отметили:

- эффективность и практическую пользу новой концепции проведения конференции – широкое обсуждение наиболее актуальных тем в формате круглых столов с импровизированными

- ми дискуссиями двух сторон, придерживающихся противоположных точек зрения по заданному вопросу (батлы);
- важность использования данных о сделках, имеющихся в Росреестре, для повышения качества и точности проводимых оценок;
- необходимость создания на уровне Союза ССО единого информационного ресурса, включающего данные о ценах реальных сделок и результаты их первичной обработки;
- актуальность разработки рекомендаций и разъяснений относительно эффективного использования информации из внешних источников (в том числе справочников, сборников и т. п.).

По итогам Конференции были сформулированы следующие предложения и рекомендации, направленные на повышение стандартов оценки, снижение рисков ошибок в оценочных отчетах и укрепление диалога между профессиональным оценочным сообществом и регуляторами:

1) обратиться в Союз ССО со следующими пожеланиями:

- продолжить работу по созданию единого методического и информационно-аналитического обеспечения оценочной деятельности;
- обеспечить взаимодействие оценочного сообщества с Росреестром в части размещения в открытом доступе баз данных о сделках;
- подготовить разъяснения по наиболее актуальным ключевым проблемам оценки, обеспечив при этом взаимодействие с Минэкономразвития России;

2) обратиться в Совет Федерации с предложением по совершенствованию системы квалификационного экзамена для оценщиков;

3) предложить СРО оценщиков и комитетам Союза ССО следующее:

- инициировать разработку методических документов с формированием единых требований к информации, используемой при оценке;
- организовать разработку рекомендаций по применению информации в оценочной деятельности, включая принципы использования корректировок из единых источников;
- разработать разъяснения по эффективному и обоснованному использованию различных источников информации (в том числе сборников, справочников);
- разработать образовательные программы по эффективному и обоснованному использованию различных источников информации;

4) предложить организаторам поволжских научно-практических конференций:

- ввести в постоянную практику конференций широкие дискуссии по ключевым вопросам методологии оценки (круглые столы, батлы и т. п.);
- рассмотреть возможность проведения конференции, посвященной проблемам оценки добывающих компаний;
- организовать в кроссплатформенном мессенджере Telegram группу для оперативного обсуждения актуальных вопросов оценки;
- создать отдельный канал в Telegram для обсуждения проблемы использования ИИ в практике оценки;
- разместить на сайте организатора мероприятия – Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки – в открытом доступе презентации и видео всех докладов, прозвучавших на конференции.

Организаторы Конференции выражают искреннюю благодарность всем участникам за активное участие в дискуссиях и мероприятиях форума.