

DOI: 10.26794/2587-5671-2025-29-3-126-135

УДК 330.133(045)

JEL D46, G12, C51, Q15, Q57

Стоимость освобождения от обременения владения имуществом (на примере стоимостных показателей земельных участков)

А.В. Щепотьев

Тульский государственный университет, Тула, Российская Федерация

АННОТАЦИЯ

Данная статья посвящена исследованию стоимостных показателей в отношении «проблемных» земельных участков (застроенных самовольной постройкой или с аварийным зданием, загрязненных отходами и т.д.), приведение которых к соответствующим экологическим и санитарно-эпидемиологическим нормам приведет к существенно большим расходам, чем стоимость данного земельного участка в пригодном состоянии для коммерческого или иного использования. **Цель** исследования состоит в определении финансовых принципов возникновения отрицательной величины стоимостных показателей в отношении имущества с дальнейшей трансформацией отрицательных значений финансовых показателей в обязательства, возникающие у собственника данного имущества. Для достижения поставленной цели автором решены следующие **задачи**: определены основные принципы возникновения отрицательных стоимостных величин; описан экономический показатель «стоимость освобождения от обременения владения имуществом, имущественными правами»; предложен финансовый инструментарий использования отрицательных стоимостных величин в оценочной деятельности. В ходе исследования использовались **методы** анализа, обобщения, синтеза, сравнения, нормативного регулирования. Автор показывает и обосновывает необходимость совершенствования инструментария оценочной деятельности, поднимая вопрос о неоднозначном понимании и толковании такого экономического явления, как отрицательная стоимость имущества. В ходе исследования представлены рекомендации по трансформации отрицательной величины стоимости имущества в соответствующие обязательства собственника актива. Сделан **вывод**, что отрицательная стоимость актива должна трансформироваться в неформальное обязательство, которое не подлежит бухгалтерскому учету. Величину подобных неформализованных обязательств разумно определить в размере стоимости освобождения от обременения владения имуществом и имущественными правами. Полученные выводы могут быть использованы в ходе осуществления оценочной деятельности, финансовых аналитических процедур при анализе деятельности компании, принятии управленческих решений и т.д.

Ключевые слова: оценочная деятельность; рыночные отношения; финансовый анализ; неформальные обязательства; отрицательная стоимость; мнимый актив; земельный участок; аварийное сооружение; самовольная постройка; загрязнение земли

Для цитирования: Щепотьев А.В. Стоимость освобождения от обременения владения имуществом (на примере стоимостных показателей земельных участков). *Финансы: теория и практика*. 2025;29(3):126-135. DOI: 10.26794/2587-5671-2025-29-3-126-135

ORIGINAL PAPER

The Cost of Exemption from Encumbrance of Property Ownership (on the Example of the Cost Indicators of Land Plots)

A.V. Shchepot'ev

Tula State University, Tula, Russian Federation

ABSTRACT

This article is devoted to the study of cost indicators in relation to “problematic” land plots which have been built with unauthorized construction, contain emergency buildings, or are polluted by waste. Bringing these plots to the appropriate environmental and sanitary-epidemiological standards will lead to significantly higher costs than the cost of this land plot in a condition suitable for commercial or other use. The purpose of this study is to identify the financial principles behind the negative values of property indicators, and how these negative values can become obligations for

the owner. To achieve this goal, the author has identified several key tasks: defining the basic principles behind negative value occurrence, describing the economic indicator “cost of exemption from encumbrances on property”, and exploring how negative values can become obligations for property owners; a financial toolkit for the use of negative values in valuation activities is proposed. In the course of the research, methods of analysis, generalization, synthesis, comparison, as well as the method of regulatory regulation were used. The author shows and justifies the need to improve the tools of valuation activities, raising the question of the ambiguous understanding and interpretation of such an economic phenomenon as the negative value of property. The study provides recommendations for transforming negative property value into corresponding liabilities of the asset owner. It concludes that negative asset value should be transformed into informal liabilities that are not subject to accounting. It is reasonable to determine the amount of such informal obligations in the amount of the cost of exemption from encumbrance of ownership of property, property rights. The conclusions obtained can be used in the course of evaluation activities, in the implementation of financial analytical procedures during the analysis of the company's activities, in making management decisions, etc.

Keywords: valuation activity; market relations; financial analysis; informal obligations; negative value; imaginary asset; land plot; emergency structure; unauthorized construction; land pollution

For citation: Shchepot'ev A.V. The cost of exemption from encumbrance of property ownership (on the example of the cost indicators of land plots). *Finance: Theory and Practice*. 2025;29(3):126-135. DOI: 10.26794/2587-5671-2025-29-3-126-135

ВВЕДЕНИЕ

Оценочная деятельность плотно вошла в экономические отношения современного общества. Результаты оценки (стоимости имущества, имущественных прав) используются при принятии управленческих решений, в ходе контроля фискальных органов, при совершении юридически значимых действий, в ходе судебных разбирательств и т.д. [1, 2]. В данном исследовании речь пойдет о земельных участках, стоимость которых (в ходе оценочных и аналитических процедур) определена в виде отрицательного значения. При этом эффективный, разумный собственник будет стремиться избавиться от имущества, которое приносит только дополнительные расходы и убытки и не сможет в обозримом будущем дать положительного экономического эффекта.

В ходе исследований использовались методы анализа, обобщения, синтеза, сравнения, а также метод нормативного регулирования. Автор показывает и обосновывает необходимость совершенствования инструментария оценочной деятельности, поднимая вопрос о неоднозначном понимании и толковании такого экономического явления, как отрицательная стоимость имущества. В ходе исследования представлены рекомендации по трансформации отрицательной величины стоимости имущества в соответствующие обязательства собственника актива.

Цель исследования состоит в определении финансовых принципов возникновения отрицательной величины стоимостных показателей в отношении имущества с дальнейшей трансформацией отрицательных значений финансовых показателей в обязательства, возникающие у собственника данного имущества.

Для достижения поставленной цели необходимо было решить следующие **задачи**:

- определить основные принципы возникновения отрицательных стоимостных величин;
- описать экономический показатель «стоимость освобождения от обременения владения имуществом, имущественными правами»;
- предложить финансовый инструментарий использования отрицательных стоимостных величин в оценочной деятельности.

ИССЛЕДОВАНИЕ

Рассмотрим возможные примеры существования подобных вариантов имущества (в частности, земельных участков), которые имеют отрицательные значения стоимостных показателей.

Объект накопленного вреда окружающей среде

Данное понятие раскрывается в действующем законодательстве: «объекты накопленного вреда окружающей среде — территории и акватории, на которых выявлен накопленный вред окружающей среде, объекты капитального строительства и объекты размещения отходов, являющиеся источником накопленного вреда окружающей среде»¹.

При этом на земельном участке могут быть размещены химические, ядерные или иные опасные отходы, ликвидация (уничтожение) которых приведет к существенным финансовым расходам. Действующим законодательством предусматривается особый порядок уничтожения подобных производственных отходов².

К описываемым объектам накопленного вреда окружающей среде могут относиться и мусорные

¹ Статья 1 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

² Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».

полигоны (свалки и т.д.): «объекты размещения отходов — специально оборудованные сооружения, предназначенные для размещения отходов (полигон, шламохранилище, в том числе шламовый амбар, хвостохранилище, отвал горных пород и другое) и включающие в себя объекты хранения отходов и объекты захоронения отходов» (в этом же документе раскрываются понятия «объекты захоронения отходов», «объекты хранения отходов»)³. Деятельность по размещению мусора и отходов (различных категорий) может приносить доход, как минимум, до выработки возможных объемов их утилизации [3]. При этом возможно эффективное использование отходов с получением вторичного сырья [4] или электроэнергии [5].

Однако в рассматриваемой ситуации объект размещения отходов не предполагает получения экономических выгод (мусорный полигон выработал свой ресурс, закрыт по решению суда, переработка мусора невозможна и т.д.).

В рассматриваемой ситуации у хозяйствующего субъекта имеется в собственности земельный участок, являющийся, по своей сути, объектом накопленного вреда окружающей среде. Отметим, что за «хранение, захоронение отходов производства и потребления (размещение отходов)» предусмотрена «плата за негативное воздействие на окружающую среду»⁴. При этом дальнейшее использование данного земельного участка в обозримом будущем невозможно (объект не будет приносить экономические выгоды), но собственник обязан нести расходы по утилизации расходов и содержанию земельного участка в санитарно-эпидемиологических нормах. При этом несоблюдение данных норм приведет к расходам в виде штрафных санкций. Действующими в России нормами предусмотрена административная ответственность за «несоблюдение экологических и санитарно-эпидемиологических требований при сборе, складировании, использовании, сжигании, переработке, обезвреживании, транспортировке, захоронении и ином обращении с отходами производства и потребления или иными опасными веществами»⁵; за «уничтожение плодородного слоя почвы, а равно порчу земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными опасными

для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления»⁶; за «загрязнение ледников, снежников или ледяного покрова водных объектов, либо загрязнение водных объектов, содержащих природные лечебные ресурсы, или отнесенных к особо охраняемым водным объектам, местам туризма, спорта и массового отдыха, отходами производства и потребления и (или) вредными веществами, а равно захоронение вредных веществ (материалов) в водных объектах»⁷; за «нарушение правил захоронения отходов и других материалов во внутренних морских водах, в территориальном море, на континентальном шельфе и (или) в исключительной экономической зоне Российской Федерации»⁸; за «нарушение правил санитарной безопасности в лесах»⁹. Действующим законодательством предусматривается и уголовная ответственность за экологические правонарушения, например, «нарушение правил обращения экологически опасных веществ и отходов»¹⁰. Таким образом, законодательство предусматривает уголовную и административную ответственность (в том числе финансовые санкции) за загрязнение окружающей среды посредством сброса промышленных или бытовых отходов (неосуществление мер по утилизации отходов предусмотренным порядком). Отметим, что подобные нормы уголовной и административной ответственности за нарушение экологического законодательства распространены в развитых странах [6, 7]. Необходимость соблюдения природоохранного законодательства приводит к формированию в России ярко выраженной тенденции увеличения капитальных вложений и осуществления расходов на природоохранные мероприятия [8], что также подтверждает мысль о формировании и развитии обязанности действующего бизнеса нести все больше и больше расходов природоохранного характера.

Земельные участки, в отношении которых предусмотрены дорогостоящие мелиоративные мероприятия (при условии, что затраты на них в обозримом будущем превышают стоимость земельного участка в экологически и санитарно-эпидемиологически нормальном состоянии)

«Мелиорация земель — коренное улучшение земель путем проведения гидротехнических, культуртех-

³ Статья 1 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».

⁴ Статья 16 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

⁵ Статья 8.2 «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 № 195-ФЗ (Здесь и далее — КоАП РФ).

⁶ Статья 8.6 КоАП РФ.

⁷ Статья 8.13 КоАП РФ.

⁸ Статья 8.19 КоАП РФ.

⁹ Статья 8.31 КоАП РФ.

¹⁰ Статья 247 Уголовного кодекса Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (далее — УК РФ).

нических, химических, противоэрозионных, агролесомелиоративных, агротехнических и других мелиоративных мероприятий»¹¹. Зачастую мелиоративные мероприятия приводят к улучшению качества земель и, как следствие, к увеличению стоимостных показателей земельных участков [9, 10]. Но если анализируемые земельные участки существенно истощены, может возникнуть ситуация, когда затраты на мелиорацию будут превышать (в стоимостном выражении) стоимость данных земельных участков в текущем состоянии. Подобная ситуация возможна, когда земельный участок интенсивно эксплуатировался, но мелиоративные мероприятия вовремя и в полном объеме не производились. В таком случае расчетная стоимость земельного участка, с математической точки зрения, может иметь отрицательное значение.

Земельный участок, застроенный зданием или сооружением, находящимся в аварийном состоянии, которое не подлежат восстановлению или реконструкции

Необходимо понимать, что «собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором»¹². Собственник имущества обязан понести финансовые расходы на ликвидацию данного аварийного здания [11]. Также он несет ответственность за компенсацию убытков третьим лицам, если произойдут негативные последствия от данного аварийного объекта, вовремя не устраненные собственником. При этом эксплуатация объекта невозможна по техническим параметрам. В данном примере предусматривается, что стоимость полученных материалов и металлолома при ликвидации объекта недвижимости, а также освобожденного от недвижимости земельного участка существенно ниже стоимости самой ликвидации аварийного объекта. Земельный участок, на котором расположено здание в аварийном состоянии, непригодное к эксплуатации, может иметь отрицательное значение стоимости.

Земельный участок, на котором не разрешено строительство, с самовольно построенной недвижимостью

Такой земельный участок также, с экономической точки зрения, может иметь отрицательное

значение стоимости. Отметим, что «самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки»¹³. Если с высокой долей вероятности можно утверждать, что собственник по решению суда (с учетом всех судебных инстанций) будет обязан ликвидировать (снести) самовольно построенный объект (причем за свой счет) [12] и стоимость работ по сносу (за вычетом пригодных материалов, металлолома) превысит стоимость освобожденного земельного участка, то и в этом случае возникает, с математической точки зрения, отрицательное значение стоимости имущества.

Отрицательная стоимость: принцип возникновения

Все вышеприведенные примеры могут иметь и положительные значения стоимостных показателей в отношении анализируемого имущества (земельных участков), однако для данного исследования подобраны ситуации, когда объект недвижимости (со всеми правами, обязанностями и обременениями) имеет, с математической точки зрения, отрицательное значение стоимости, т.е. имущество не только не приносит экономических выгод, но и обязывает владельца постоянно нести расходы: данный конкретный объект приводит к отрицательному денежному потоку. Отрицательный денежный поток показывает, что собственник больше тратит, чем зарабатывает (или вообще ничего не зарабатывает) с данного объекта имущества.

Для более наглядного понимания данного вопроса приведем теоретический пример.

Организация владеет земельным участком, на котором расположено строение в аварийном состоянии. Использование данного объекта невозмож-

¹¹ Статья 1 Федерального закона от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель».

¹² Статья 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее — ГК РФ).

¹³ Статья 222 ГК РФ.

но в принципе из-за его технического состояния. При этом существуют риски, что строение самостоятельно рухнет и может привести к убыткам третьих лиц, испортив при своем разрушении рядом стоящие здания. В рассматриваемом примере стоимость земельного участка без находящегося на нем аварийного строения стоит 1 000 000 денежных единиц. А стоимость работ по сносу здания, уборки строительного мусора и приведение земельного участка для предполагаемой продажи или возведения нового объекта составит 1 500 000 денежных единиц. Таким образом, математически стоимость земельного участка со строением в аварийном состоянии составляет отрицательное значение ($1\,000\,000 - 1\,500\,000 = -500\,000$). С финансовой точки зрения — $-500\,000$ денежных единиц в составе активов разумно рассматривать как обязательство в размере 500 000 денежных единиц. При определении величины чистых активов данной организации, вне зависимости от того, где стоимостной показатель будет отражен в расчете (в активах со знаком «–» или в составе обязательств), влияние на итоговую величину определяемых чистых активов это не повлияет.

Теперь перейдем к анализу существования стоимостных показателей с отрицательным значением. Рассмотрим принцип возникновения отрицательной стоимости в отношении отдельных активов. С экономической точки зрения отрицательная стоимость на актив возникает тогда, когда продавец готов доплатить покупателю, который забирает (приобретает) его продукцию, доплачивая за это, а не получая денежные средства. Подобные ситуации возможны при добыче нефти (газа) или иных природных ресурсов [13, 14] или при выработке электроэнергии [15], когда остановить производственный процесс невозможно (экономически нецелесообразно), а хранить выработанный продукт (электроэнергию, нефть) производитель не имеет возможности (в полной мере). Поэтому (на определенный период времени) и может возникнуть ситуация, когда продавец (по экономически обоснованным причинам) готов доплачивать за производимую продукцию потребителю, который забирает результат производства в текущем режиме.

Как уже было описано, вероятность получения, с математической точки зрения, отрицательного значения стоимости имущества возможна. Несмотря на существование такого экономического явления, как «отрицательные стоимостные показатели» в отношении отдельных активов (имущества, имущественных прав), многие экономисты отрицают возможность существования отрицательной

рыночной стоимости. Проанализируем мнения исследователей и практиков по данному вопросу.

По поводу обоснованности существования отрицательного значения стоимости имущества существуют две противоположные точки зрения:

- при определении, с математической точки зрения, отрицательного значения стоимостных показателей имущества величина имущества должна быть определена в размере 0 руб.¹⁴ (или, как вариант, 1 руб. — условное теоретическое значение положительной величины стоимостного показателя)¹⁵;
- отрицательное значение стоимости имущества возможно [16], при этом оно может быть переквалифицировано (трансформировано) в обязательство собственника данного имущества [17].

Рассмотрим доводы по обоим точкам зрения. Многие исследователи и практикующие оценщики придерживаются мысли, что стоимость имущества не может иметь отрицательную стоимость, так как любое имущество что-то стоит, а стоимость — это положительная величина [18]. Подобная мысль присутствует и в п. 3 Методических разъяснений¹⁶, согласно которого «при нулевой/отрицательной экономической полезности результат оценки рекомендуется указать в виде 1 (одного) условного рубля (минимальная целая денежная единица Российской Федерации)». Схожие, по своей сути, принципы отражены и в позиции Банка России по вопросу отрицательного значения стоимости¹⁷. Суть ответа сводится к следующему: «если стоимость чистых активов фонда на момент определения расчетной стоимости инвестиционного пая фонда является отрицательной, расчетную стоимость инвестици-

¹⁴ Письмо Банка России на запрос «Какую расчетную стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда (далее — фонд) следует указывать в справке о стоимости чистых активов фонда в случае, если стоимость чистых активов данного фонда является отрицательной?» Вопрос-ответ. Банк России: официальный сайт. 2017. URL: <http://www.cbr.ru> (дата обращения: 28.09.2017).

¹⁵ Методические разъяснения по вопросу нулевой / отрицательной расчетной величины стоимости от 18.10.2021 № МР-1/21 (утверждено Ассоциацией «СРОО «Экспертный совет» и Союзом судебных экспертов «Экспертный совет»).

¹⁶ Методические разъяснения по вопросу нулевой / отрицательной расчетной величины стоимости от 18.10.2021 № МР-1/21 (утверждено Ассоциацией «СРОО «Экспертный совет» и Союзом судебных экспертов «Экспертный совет»).

¹⁷ Письмо Банка России на запрос «Какую расчетную стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда (далее — фонд) следует указывать в справке о стоимости чистых активов фонда в случае, если стоимость чистых активов данного фонда является отрицательной?» Вопрос-ответ. Банк России: официальный сайт. 2017. URL: <http://www.cbr.ru> (дата обращения: 28.09.2017).

онного пая фонда на соответствующую отчетную дату следует признавать равной нулю», т.е. при установлении математическим инструментарием отрицательной величины имущества (в данном ответе, в отношении расчетной стоимости инвестиционного пая фонда) определяется, что стоимость имущества признается нулевой.

Помимо приведенной точки зрения о недопустимости отрицательной величины стоимости имущества существует и противоположная, в соответствии с которой существование отрицательной величины стоимости имущества допустимо [16–21]. Это утверждение поддерживается европейскими нормами оценочной деятельности, где, в частности, указано, что «отрицательная стоимость — это такая стоимость, которая представляет юридическую и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца недвижимости. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты недвижимости в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость»¹⁸.

Поскольку в российской практике оценочных процедур большая часть специалистов придерживается мнения о недопустимости отрицательного значения рыночной стоимости имущества, целесообразно (в случае установления отрицательного значения стоимостных показателей) отрицательное значение величины актива трансформировать (с финансовой точки зрения) в обязательства владельца данного имущества. Особенно актуальным это будет при осуществлении оценочных и финансово-аналитических процедур в ходе оценки стоимости бизнеса или имущественного комплекса в целом.

Если у собственника есть имущество или имущественные права на активы, которые больше не приносят и не могут приносить экономические выгоды в обозримом будущем (т.е. утратили все признаки актива, включая способность приносить доход), то такое имущество создает отрицательный денежный поток. При этом в ходе оценочных и иных финансово-аналитических процедур целесообразно использовать понятие **«стоимость освобождения от обременения владения имуществом, имущественными правами»**. Под ним понимаются

расходы, которые должен понести собственник для избавления от бремени владения ненужным, неэффективным имуществом (имущественными правами), которое не приносит, не может и не будет приносить в обозримом будущем экономических или иных выгод. Владение имуществом, имущественными правами обязывает или обязет в будущем собственника нести расходы, связанные с владением данным имуществом, имущественными правами. С финансовой точки зрения такую экономическую категорию, как «стоимость освобождения от обременения владения имуществом, имущественными правами» целесообразно рассматривать как один из вариантов неформальных обязательств, т.е. обязанность организации произвести расходы в обозримом будущем по избавлению законным способом от владения ненужным имуществом, которое обременяет организацию [22].

Неформальное обязательство — существующее или вероятностное финансовое обязательство хозяйствующего субъекта. Оно возникает из прошлых или прогнозируемых событий, которые могут привести к потере организацией ресурсов, содержащих экономические выгоды. Неформальное обязательство не отвечает квалификационным признакам, присущим понятию «обязательство» в соответствии с бухгалтерской парадигмой. Из величины обязательств, учитываемых при определении стоимости организации, исключаются неформальные обязательства в части мнимых обязательств, которые необоснованно учтены и отражены в регистрах бухгалтерского учета и отчетности.

Понятие «неформальное обязательство» имеет достаточно широкие границы, включающие термины «мнимое обязательство», «обязательство, утратившее часть своих квалификационных признаков в процессе трансформационных изменений в ходе существенных преобразований хозяйствующего субъекта», «скрытое обязательство», не подлежащее отражению и оценки в бухгалтерском учете, а также такие экономические категории, как «экономический аналог обязательства», «вероятностное обязательство» и иные обязательства и обязанности, не обладающие всеми квалификационными признаками обязательства.

Неформальные обязательства определяются таковыми с точки зрения существующих правил бухгалтерского учета, и они не подлежат отражению в бухгалтерском учете и финансовой (бухгалтерской) отчетности. Однако существует разумная уверенность, что подобные обязательства (неформальные обязательства, с точки зрения существующих правил бухгалтерского учета)

¹⁸ Европейские стандарты оценки недвижимости TEGOVA.

имеют достаточные признаки в рамках соответствующей экономической науки, дисциплины или направления для признания обязательством и могут быть использованы для оценочных процедур, управленческого учета, финансового анализа, бизнес-планирования и иных аналитических процедур, не регулируемых правилами бухгалтерского учета [19].

С финансовой точки зрения ни один эффективный собственник не приобретет имущество, в отношении которого установлена (расчетным путем с использованием математического инструментария) отрицательная величина стоимости. При этом существующий собственник не может избавиться от ненужного и неэффективного актива, не потратив на это средств больше, чем получит от нового собственника за данное имущество: приведение имущества в состояние, пригодное к реализации на открытом рынке за цену, имеющую положительное стоимостное значение, обяжет израсходовать существенно большее количество финансовых ресурсов (снос и утилизация аварийной постройки, самовольно построенного здания или очищение земельного участка от мусора или загрязнения до уровня, соответствующего экологическим и санитарно-эпидемиологическим нормам).

ВЫВОДЫ

Подводя итоги, можно с уверенностью утверждать, что в определенных условиях собственник может владеть активом (в описываемом случае, земельным участком), который, с математической точки зрения, может иметь отрицательное значение стоимостных показателей. Вопросы существования отрицательной величины стоимостных показателей активов в настоящее время не проработаны научным сообществом. В данном исследовании показан принцип сохранения научного взгляда о недопустимости наличия отрицательного значения стоимости имущества через трансформацию соответствующей экономической категории отрицательного значения стоимости имущества

(с математической точки зрения) в обязательства, что с финансовой точки зрения влияния на величину чистых активов (собственных средств) хозяйствующего субъекта является идентичным. В данном контексте можно говорить о разумности, с финансовой точки зрения, следующего утверждения: «отрицательная величина стоимости имущества = обязательства (прогнозируемая величина расходов, необходимых для освобождения от обременения владения имуществом)». Прогнозируемая величина расходов, которые необходимо осуществить собственнику, чтобы освободиться от обременения владения имуществом, и есть определяемая в данном исследовании стоимость освобождения от обременения владения имуществом.

Отрицательное значение стоимостных показателей имущества целесообразно рассматривать, с финансовой точки зрения, как неформальное обязательство, не подлежащее отражению в бухгалтерском учете. При этом величину подобных неформальных обязательств разумно определить в размере стоимости освобождения от обременения владения имуществом, имущественными правами. Практическая значимость результатов данных исследований состоит в возможности рассмотреть и обосновать возникновение и наличие отрицательных (с математической точки зрения) величин стоимости имущества, трансформируя данное отрицательное значение в обязательства (с финансовой точки зрения) собственника. Описываемый принцип финансовой трансформации отрицательной величины стоимостных показателей активов в обязательства может привести к выработке единой позиции в научном сообществе по вопросу существования (или невозможности существования) отрицательной величины стоимостных показателей активов.

Введение и использование соответствующего финансово-аналитического инструментария позволит более четко и эффективно осуществлять финансовые, оценочные и прочие аналитические процедуры.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Ballwieser W. International Valuation Standards (IVS) — Bedarf, Reichweite, Würdigung, diskutiert anhand der Bewertung von Unternehmen und Goodwill. *Schmalenbachs Zeitschrift für Betriebswirtschaftliche Forschung*. 2020;72(1):71–94. DOI: 10.1007/s41471-020-00084-3
2. Федорова Т.А., Федорова Е.А. Роль оценочной деятельности в реформировании экономики России. *Управление экономическими системами: электронный научный журнал*. 2018;(6):46.
3. Висмет Х., Стародубец Н.В. Управление твердыми коммунальными отходами в соответствии с критериями экономики замкнутого цикла: на примере России. *Экономика региона*. 2020;16(3):725–738. (На англ.). DOI: 10.17059/ekon.reg.2020-3-4

4. Краснощеков В.Н., Лунев Г.Г. Оценка эколого-экономической эффективности рециклинга вторичных строительных ресурсов: состояние, проблемы и пути решения. *Вестник Московского университета. Серия 6: Экономика*. 2022;(5):172–193. DOI: 10.38050/01300105202259
5. Богданова А.Н., Гребенкина М.А. Обзор существующих технологий переработки твердых коммунальных отходов с получением электрической энергии. Тинчуринские чтения — 2021 «Энергетика и цифровая трансформация». Мат. Междунар. молодеж. науч. конф. (Казань, 28–30 апреля 2021 г.). В 3-х т. Т. 1. Казань: Астор и Я; 2021:434–439.
6. Billiet C.M., Rousseau S. How real is the threat of imprisonment for environmental crime? *European Journal of Law and Economics*. 2014;37(2):183–198. DOI: 10.1007/s10657-011-9267-2
7. Buribayev Y.A., Khamzina Z.A., Suteeva C., et al. Legislative regulation of criminal liability for environmental crimes. *Journal of Environmental Accounting and Management*. 2020;8(4):323–334. DOI: 10.5890/JEAM.2020.012.002
8. Карпова С.В., Погодина Т.В. Финансово-экономическое поведение потребителей и его влияние на достижение целей устойчивого развития в России. *Финансы: теория и практика*. 2024;28(1):109–121. DOI: 10.26794/2587-5671-2024-28-1-109-121
9. Несмысленов А.П. Методы оценки использования мелиоративного фонда в АПК региона. *АПК: экономика, управление*. 2015;(5):72–79.
10. Кондерешко Э.П. Зарубежный опыт эффективного использования мелиорированных земель. Фундаментальные и прикладные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации. Сб. ст. XXI Междунар. науч.-практ. конф. (Пенза, 12 марта 2019 г.). Пенза: Наука и Просвещение; 2019:112–114.
11. Пашенко А.А. Особенности процедуры ликвидации аварийного и ветхого жилья. Разумов М.С., ред. Будущее науки-2022. Сб. науч. ст. 10-й Междунар. молодеж. науч. конф. (Курск, 21–22 апреля 2022 г.). В 4-х т. Т. 2. Курск: ЮЗГУ; 2022:476–478.
12. Лебедева К.Ю. Правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации по вопросу применения положений пункта 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (о сносе самовольной постройки). *Вестник Томского государственного университета. Право*. 2018;(28):137–148. DOI: 10.17223/22253513/28/13
13. Дмитриевский А.Н., Еремин Н.А., Басниева И.К. и др. К вопросу системного анализа внешних условий цифровой нефтегазовой модернизации. *Нефть. Газ. Новации*. 2021;(12):10–13.
14. Студеникина Л.А. Пандемия и мировой нефтяной кризис 2020 года. Актуальные проблемы развития нефтегазового комплекса России. Сб. тр. XIII Всерос. науч.-техн. конф. (Москва, 01 октября 2020 г.). М.: Изд. центр РГУ нефти и газа (НИУ) им. И.М. Губкина; 2020:259–266.
15. Ziel F., Steinert R. Probabilistic mid- and long-term electricity price forecasting. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*. 2018;94:251–266. DOI: 10.1016/j.rser.2018.05.038
16. Щепотьев А.В. Экономико-правовые основы возникновения отрицательной величины стоимости имущества. *Право и экономика*. 2011;(1):14–18.
17. Щепотьев А.В. «Скрытые» обязательства, учитываемые при исчислении чистых активов организации. *Управленческий учет*. 2013;(5):58–67.
18. Рябых Д. Может ли компания иметь отрицательную стоимость? *Консультант*. 2009;(9):27–31.
19. Shchepot'ev A.V., Fedorova T.A. Taking informal liabilities into account when valuing a company. *Academy of Strategic Management Journal*. 2021;20(3):1–11. URL: <https://www.abacademies.org/articles/Taking-informal-liabilities-into-account-when-valuing-company-1939-6104-20-S-3-030.pdf>
20. Сорнетте Д. Как предсказывать крахи финансовых рынков: критические события в сложных финансовых системах. Пер. с англ. М.: SmartBook; 2008. 400 с.
21. Самсонов Р.А. По ту сторону положительной стоимости...!? Гипотеза об относительности стоимостных измерений экономического пространства. Кожевина О.В., ред. Управление современной организацией: опыт, проблемы и перспективы. Мат. VI Междунар. науч.-практ. конф. (Барнаул, 30 июня 2014 г.). Барнаул: Азбука; 2014:255–265.
22. Щепотьев А.В. Расширение понятийного аппарата и терминологии при совершенствовании инструментария оценочной деятельности, финансового анализа и иных аналитических процедур. *Slovak International Scientific Journal*. 2019;35(2):20–26. URL: <https://sis-journal.com/wp-content/uploads/2019/12/Slovak-international-scientific-journal-%E2%84%9635-2019-VOL.2.pdf>

REFERENCES

1. Ballwieser W. International Valuation Standards (IVS) — Bedarf, Reichweite, Würdigung, diskutiert anhand der Bewertung von Unternehmen und Goodwill. *Schmalenbachs Zeitschrift für Betriebswirtschaftliche Forschung*. 2020;72(1):71–94. DOI: 10.1007/s41471-020-00084-3
2. Fedorova T.A., Fedorova E.A. The role of valuation activities in reforming the Russian economy. *Upravlenie ekonomicheskimi sistemami: elektronnyi nauchnyi zhurnal = Management of Economic Systems: Scientific Electronic Journal*. 2018;(6):46. (In Russ.).
3. Wiesmeth H., Starodubets N.V. The management of municipal solid waste in compliance with circular economy criteria: The case of Russia. *Economy of Regions*. 2020;16(3):725–738. DOI: 10.17059/ekon.reg.2020-3-4 (In Russ.: *Ekonomika regiona*. 2020;16(3):725–738. DOI: 10.17059/ekon.reg.2020-3-4).
4. Krasnoshchekov V.N., Lunev G.G. The assessment of ecological and economic recycling efficiency of secondary building resources: Status quo, challenges and solutions. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 6: Ekonomika = Moscow University Economics Bulletin*. 2022;(5):172–193. (In Russ.). DOI: 10.38050/01300105202259
5. Bogdanova A.N., Grebenkina M.A. Review of existing technologies for processing municipal solid waste to produce electrical energy. In: Tinchurin readings — 2021 “Energy and digital transformation”. Proc. Int. youth sci. conf. (Kazan, April 28–30, 2021). In 3 vols. Vol. 1. Kazan: Astor & Ya; 2021:434–439. (In Russ.).
6. Billiet C.M., Rousseau S. How real is the threat of imprisonment for environmental crime? *European Journal of Law and Economics*. 2014;37(2):183–198. DOI: 10.1007/s10657-011-9267-2
7. Buribayev Y.A., Khamzina Z.A., Suteeva C., et al. Legislative regulation of criminal liability for environmental crimes. *Journal of Environmental Accounting and Management*. 2020;8(4):323–334. DOI: 10.5890/JEAM.2020.012.002
8. Karpova S.V., Pogodina T.V. Financial and economic behavior of consumers and its impact on the achievement of sustainable development goals in Russia. *Finance: Theory and Practice*. 2024;28(1):109–121. DOI: 10.26794/2587-5671-2024-28-1-109-121
9. Nesmyslenov A.P. Methods for assessing the use of melioration funds in the regional agro-industrial complex. *APK: ekonomika, upravlenie = Agro-Industrial Complex: Economics, Management*. 2015;(5):72–79. (In Russ.).
10. Kondereshko E.P. Foreign experience of efficient use of reclaimed lands. In: Fundamental and applied scientific research: Current issues, achievements and innovations. Proc. 21st Int. sci.-pract. conf. (Penza, March 12, 2019). Penza: Nauka i Prosveshchenie; 2019:112–114. (In Russ.).
11. Pashchenko A.A. Features of the procedure for the liquidation of emergency and dilapidated housing. In: Razumov M.S., ed. The future of science 2022. Proc. 10th Int. youth sci. conf. (Kursk, April 21–22, 2022). In 4 vols. Vol. 2. Kursk: South-West State University; 2022:476–478. (In Russ.).
12. Lebedeva K. Yu. Legal positions of the Constitutional Court of the Russian Federation on application of provisions of item 4, article 222 of the Civil code of the Russian Federation (about demolition of unauthorized construction). *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Pravo = Tomsk State University Journal of Law*. 2018;(28):137–148. (In Russ.). DOI: 10.17223/22253513/28/13
13. Dmitrievsky A.N., Eremin N.A., Basnieva I.K., et al. On the issue of system analysis in the external conditions with oil and gas digital upgrading. *Neft'. Gaz. Novatsii*. 2021;(12):10–13. (In Russ.).
14. Studenikina L.A. Pandemic and global oil crisis of 2020. In: Current issues of development of the oil and gas complex of Russia. Proc. 13th All-Russ. sci.-tech. conf. (Moscow, October 01, 2020). Moscow: Gubkin University Publ.; 2020:259–266. (In Russ.).
15. Ziel F., Steinert R. Probabilistic mid- and long-term electricity price forecasting. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*. 2018;94:251–266. DOI: 10.1016/j.rser.2018.05.038
16. Shchepot'ev A.V. Economic and legal bases for the notion of negative value of property. *Pravo i ekonomika*. 2011;(1):14–18. (In Russ.).
17. Shchepot'ev A.V. “Hidden” liabilities taken into account when calculating the net assets of an organization. *Upravlencheskii uchet = The Management Accounting Journal*. 2013;(5):58–67. (In Russ.).
18. Ryabykh D. Can a company have a negative value? *Konsul'tant*. 2009;(9):27–31. (In Russ.).
19. Shchepot'ev A.V., Fedorova T.A. Taking informal liabilities into account when valuing a company. *Academy of Strategic Management Journal*. 2021;20(3):1–11. URL: <https://www.abacademies.org/articles/Taking-informal-liabilities-into-account-when-valuing-company-1939-6104-20-S-3-030.pdf>

20. Sornette D. Why stock markets crash: Critical events in complex financial systems. Princeton, NJ: Princeton University Press; 2002. 448 p. (Russ. ed.: Sornette D. Kak predskazyvat' krakhi finansovykh rynkov: kriticheskie sobytiya v slozhnykh finansovykh sistemakh. Moscow: SmartBook; 2008. 400 p.).
21. Samsonov R.A. Beyond positive value...!? Hypothesis on the relativity of value dimensions of economic space. In: Kozhevina O.V., ed. Management of a modern organization: Experience, problems and prospects. Proc. 6th Int. sci.-pract. conf. (Barnaul, July 30, 2014). Barnaul: Azbuka; 2014:255–265. (In Russ.).
22. Shchepot'ev A.V. Expansion of the conceptual apparatus and terminology while improving the tools of valuation activities, financial analysis and other analytical procedures. *Slovak International Scientific Journal*. 2019;35(2):20–26. URL: <https://sis-journal.com/wp-content/uploads/2019/12/Slovak-international-scientific-journal-%E2%84%9635-2019-VOL.2.pdf> (In Russ.).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ / ABOUT THE AUTHOR



Александр Викторович Щепотьев — кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов и менеджмента, Тульский государственный университет, Тула, Российская Федерация

Alexander V. Shchepot'ev — Cand. Sci. (Econ.), Assoc. Prof., Assoc. Prof. of the Department of Finance and Management, Tula State University, Tula, Russian Federation

<https://orcid.org/0000-0003-3451-2947>

shepotevsv@mail.ru

Конфликт интересов: автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

Conflicts of Interest Statement: The author has no conflicts of interest to declare.

Статья поступила в редакцию 17.05.2023; после рецензирования 10.12.2023; принята к публикации 27.01.2024.

Автор прочитал и одобрил окончательный вариант рукописи.

The article was submitted on 17.05.2023; revised on 10.12.2023 and accepted for publication on 27.01.2024.

The author read and approved the final version of the manuscript.