



# Методы определения групп взаимосвязанных организаций, участвующих в инвестиционно-строительном процессе

Юлия Викторовна КОГАН, кандидат географических наук, начальник отдела научных исследований,  
e-mail: kogan\_yv@list.ru

ООО НПЦ «Развитие города», 129090 Москва, просп. Мира, 19, стр. 3

**Аннотация.** В статье обосновывается актуальность определения групп юридически взаимосвязанных организаций для решения прикладных задач. Целью определения таких групп является координация инвестиционно-строительного процесса и анализ градостроительной деятельности в столице. Основным объектом исследования – юридические лица, участвующие в проектировании и строительстве объектов недвижимости различного функционального назначения на территории Москвы. Представлена типология групп организаций в зависимости от организации-учредителя, ведомственной подчиненности, истории реорганизации и организационно-правовой формы юридических лиц. При определении групп юридически взаимосвязанных организаций рекомендуется использовать официальные документы, публикуемые в открытом доступе, которые могут актуализироваться на регулярной основе. Разработаны методические основы для формирования перечней групп взаимосвязанных организаций, которые объединяют крупнейших застройщиков, осуществляющих свою деятельность на территории столицы. Определение групп юридически взаимосвязанных организаций позволяет решать оперативные организационные задачи, а также анализировать масштабы и динамику их деятельности, в том числе в территориальном разрезе.

**Ключевые слова:** группы юридически взаимосвязанных организаций, проектные декларации, застройщики, выписка из ЕГРЮЛ, правопреемник, правопреемник, управляющая организация.

## METHODS FOR DETERMINING GROUPS OF INTERRELATED ORGANIZATIONS INVOLVED IN THE INVESTMENT AND CONSTRUCTION PROCESS

Yulia V. KOGAN, e-mail: kogan\_yv@list.ru

Research and Design Center "City Development", prospekt Mira, 19, str. 3, Moscow 129090, Russian Federation

**Abstract.** The article substantiates the relevance of defining groups of legally interconnected organizations for solving applied problems. The purpose of defining such groups is to coordinate the investment and construction process and analyze urban development activities in the capital. The main object of the study is legal entities involved in the design and construction of real estate objects of various functional purposes on the territory of Moscow. The typology of groups of organizations is presented depending on the founding organization, departmental subordination, the history of reorganization and the organizational and legal form of legal entities. When defining groups of legally interconnected organizations, it is recommended to use official documents published in the public domain, which can be updated on a regular basis. Methodological foundations have been developed for the formation of lists of groups of interrelated organizations that unite the largest developers operating on the territory of the capital. The definition of groups of legally interconnected organizations makes it possible to solve operational organizational tasks, as well as to analyze the scale and dynamics of their activities, including in the territorial context.

**Key words:** groups of legally interconnected organizations, project declarations, developers, extract from the Unified State Register of Legal Entities, predecessor, legal successor, managing organization.

### Введение

В последнее время Москва характеризуется все более интенсивным градостроительным развитием, в котором задействовано в той или иной мере почти миллион человек. Пандемия коронавирусной инфекции и реализация противозидемических мероприятий в столице в начале 2020 г. потребовали оперативно-го взаимодействия с различными

организациями, задействованными в инвестиционно-строительном процессе. В этой связи для оперативной координации мероприятий необходимо определить группы юридически взаимосвязанных организаций, выполняющих различные функции, в первую очередь застройщиков.

Актуальность разработки методических подходов к решению данной задачи обусловлено тем,

что в российском законодательстве отсутствует однозначное определение термина «группа организаций». Кроме того, по мнению А. А. Коноваловой, П. П. Гриценко и других авторов в законодательстве Российской Федерации нет единой трактовки термина «группа компаний» [1–4]. По этой причине для описания группы юридических лиц и предпринимателей применяются

различные определения: холдинг, концерн, трест, консорциум и др.

Механизм формирования групп юридически взаимосвязанных организаций, безусловно, влияет на возможность принятия самостоятельных управленческих решений. В то же время с 2017 г. налоговые органы рассматривают процесс «дробления» бизнеса как схему уклонения от уплаты налогов [5–8].

В рамках данной статьи в задачу исследования не входил анализ действующего законодательства, юридической практики или уточнение правовых аспектов функционирования, налогообложения холдингов и аналогичных объединений. Цель работы – определение группы юридически взаимосвязанных организаций, участвующих в инвестиционно-строительном процессе на территории Москвы для решения конкретных управленческих задач. Группы должны быть определены на основании официальных источников информации, а не базироваться на противоречивых и неоднозначных данных отдельных консалтинговых компаний, публикуемых в интернет-источниках.

#### **Материалы и методы исследования**

Для решения поставленной задачи в первую очередь необходимо было определить основной объект исследования, т. е. сформировать базовый перечень организаций, которые участвуют в проектировании и строительстве на территории столицы. Основной источник информации – Информационно-аналитическая система управления градостроительной деятельностью (далее – ИАС УГД). В базовый перечень были включены все юридические лица, сведения о которых опубликованы в ИАС УГД, участвовавшие в проектировании и стро-

ительстве в последние три года, а также планирующие продолжить свою деятельность в 2020–2025 гг.

Анализ базового перечня показал, что прежде чем формировать группы юридически взаимосвязанных организаций, следует определить их типологию. Эта типология имеет исключительно прикладной, функциональный характер, обусловленный необходимостью координации мероприятий в градостроительном процессе.

В первую очередь были выделены организации, которые учреждены органами исполнительной власти. Эта категория юридических лиц очень неоднородна и представляет собой организации, учрежденные органами исполнительной власти РФ, Москвы, других субъектов РФ, включая муниципальные образования, расположенные за пределами столицы. В отдельный, очень специфичный тип были объединены организации, для которых строительство и проектирование не является основным видом хозяйственной деятельности, но тем не менее они участвуют в строительстве (реконструкции и реставрации) объектов недвижимости в Москве. Это религиозные организации, принадлежащие к различным конфессиям и религиозным объединениям.

Однако большинство юридических лиц, участвующих в инвестиционно-строительном процессе на территории Москвы, можно объединить под условным наименованием «коммерческие организации» (ПАО, АО, ООО).

Для того, чтобы более детально проанализировать базовый перечень организаций, при необходимости его откорректировать, определить группы юридически взаимосвязанных организаций, следует найти источники официальной информации. В первую очередь источником такой ин-

формации могут являться выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (далее – выписка из ЕГРЮЛ). Этот источник, разумеется, официальный и постоянно актуализируемый.

В выписках из ЕГРЮЛ публикуются сведения об учредителях, правопреемниках, правопреемниках, а также управляющих организациях. Эти сведения могут быть использованы для установления корректных взаимосвязей.

Однако процесс анализа большого количества выписок из ЕГРЮЛ очень трудоемкий, а огромное число взаимосвязей разного уровня различается не всегда однозначным результатом. Неоднозначность может быть связана с тем, что учредитель (в том числе орган исполнительной власти) ликвидирован, а ранее учрежденные им юридические лица переподчинены другим министерствам и ведомствам. Очень неоднозначна ситуация, когда организации, учрежденные органами исполнительной власти, были акционированы, перешли в категорию коммерческие.

Инвестиционно-строительный процесс характеризуется значительной продолжительностью, особенно при проектировании и строительстве инженерной и транспортной инфраструктуры, поэтому процесс реорганизации имеет большое значение при осуществлении контрольных функций со стороны органов исполнительной власти.

Альтернативным источником информации могут быть проектные декларации [9], которые публикуются застройщиками на официальном сайте: <https://наш.дом.рф/> (далее – наш.дом.рф). Содержание проектной декларации определяется приказом Минстроя России от 20.12.2016 г. № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации». В составе проектной декларации в соответствии

с данным приказом публикуются сведения, которые могут использоваться для решения поставленной задачи. Разд. 3 предусматривает публикацию информации об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, а в разд. 3.5 должны быть указаны сведения о физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации в одну группу лиц с застройщиком<sup>1</sup>.

Анализ проектных деклараций позволяет объединить большое количество юридически взаимосвязанных организаций в одну группу на основании официального документа. Именно по такому принципу осуществляется объединение застройщиков «в группы компаний» на сайте наш.дом.рф. Важно отметить, что здесь публикуются сведения только об объектах долевого строительства, преимущественно об объектах жилого назначения<sup>2</sup>.

В ходе исследований было установлено, что использование проектных деклараций не всегда позволяет получить однозначный результат. Во-первых, застройщики публикуют проектные декларации с разной степенью подробности. В результате у застройщиков, объединенных в одну группу компаний, публикуются разные перечни, которые нужно объединять, удаляя дублирование. Во-вторых, если сопоставить проектные декларации, изданные застройщиками и относящиеся к разным группам компаний, то может оказаться, что перечни взаимосвязанных организаций частично дублируются. В результате возникают перечни совмест-

ных предприятий. На основе проектных деклараций, опубликованных в разное время, можно выявить «мигрирующие» организации.

Использование данных, опубликованных в составе проектных деклараций и выписок из ЕГРЮЛ, без учета основных видов экономической деятельности и основного субъекта РФ, где ведется хозяйственная деятельность, приводит к увеличению перечней юридически взаимосвязанных организаций. В результате в перечни включены организации, для которых проектирование и строительство не являются основной сферой деятельности. Однако если такая организация впервые иницирует градостроительный проект, то для нее не нужно заново формировать группу. Кроме того, такой методический подход позволяет выявлять организации, которые входят в группу, но раньше не осуществляли проектирование и строительство на территории Москвы.

В процессе работы было установлено, что использовать официально публикуемые отчеты акционерных обществ об аффилированных организациях для решения поставленной задачи не эффективно. Это связано с тем, что в отчетах в открытом доступе не публикуются сведения об индивидуальном номере налогоплательщика (ИНН). Именно ИНН использовался при обработке выписок из ЕГРЮЛ и проектных деклараций для систематизации разнородных данных, поступающих из различных источников.

Одним из проблемных вопросов, возникших в процессе формирования групп юридически взаимосвязанных организаций, стало определение наименования конкретного объединения.

Далеко не во всех случаях можно однозначно определить головную организацию. А застройщики, использующие разные «брендовые наименования», могут быть юридически взаимосвязаны. Поэтому в некоторых случаях применялись условные наименования, а также выделялись подгруппы в составе группы. Таким образом, неоднозначность в сфере законодательства может оказывать негативное влияние на координацию мероприятий в условиях чрезвычайных ситуаций.

### Результаты исследования

Несмотря на перечисленные проблемы, удалось определить более 400 групп юридически взаимосвязанных организаций, в том числе объединений, включающих в себя основных застройщиков на территории Москвы. В частности, выявлено 94 группы юридически взаимосвязанных организаций, оказывающих существенное влияние на градостроительное развитие столицы. Критерием для определения значимости группы являлись планы строительства. Каждая из перечисленных групп предполагает построить более 50 м<sup>2</sup> недвижимости до 2025 г.

Определение групп юридически взаимосвязанных организаций позволяет решать оперативные организационные задачи, а также анализировать масштабы и динамику их деятельности, в том числе в территориальном разрезе. Для дальнейшей актуализации сведений о группах юридически взаимосвязанных организаций были предложены соответствующие алгоритмы, результаты стандартизированы, а для систематизации данных применяется технология Qlick Sense.

### Вывод

Разработан и апробирован методический инструментарий для решения прикладных задач гра-

<sup>1</sup> Федеральный закон от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

<sup>2</sup> Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».



достроительного планирования и управления. Предложенные методические подходы позволяют не только оценить сложившуюся

ситуацию на конкретную дату, но и актуализировать сведения на регулярной основе, уточняя взаимосвязи между организациями,

а также их функции в реализации градостроительных проектов на территории столицы.

#### Л И Т Е Р А Т У Р А

1. Коновалова А. А. Законодательное регулирование холдингов и групп компаний // Интеллектуальный потенциал XXI века: ступени познания. 2013. № 17. С. 392–396.
2. Гриценко П. П. Группы взаимосвязанных предприятий: организационные аспекты и правовой статус // Московский экономический журнал. 2021. № 7. С. 396–411.
3. Доолбеков З. Б. Сущность интегрированных корпоративных структур // Наука и новые технологии. 2013. № 4. С. 233–234.
4. Шмакова Н. Н. Интегрированные корпоративные структуры в экономике Российской Федерации // Научные исследования XXI века. 2020. № 4(6). С. 79–97.
5. Дониц С. Р. Новации в сфере налогового администрирования: доктрина «дробления» бизнеса // Вестник Сибирского государственного университета путей сообщения. 2021. № 1(9). С. 39–44.
6. Синенко О. А., Митрофанов Т. Н. Выявление признаков «дробления бизнеса» на территориях с особым экономическим статусом Дальнего Востока // Финансовый журнал. 2021. № 3. С. 88–103.
7. Волков А. В., Блинков О. Е. Дробление бизнеса: правовые проблемы // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. Вып. 2(44). С. 261–280.
8. Ягофарова Р. Ш., Путанова О. А. Альянсы компаний и их отражение в финансовой отчетности // Финансы и учетная политика. 2019. № 6. С. 31–36.
9. Шулекин А. Н. Показатели оценки устойчивого развития организаций-застройщиков в области жилищного строительства // Вестник Кемеровского государственного университета. Серия: Политические, социологические и экономические науки. 2017. № 1. С. 71–76.

#### R E F E R E N C E S

1. Konovalova A. A. Legislative regulation of holdings and groups of companies. *Intellektual'nyj potencial XXI veka: stupeni poznaniya*, 2013, no. 17, pp. 392–396. (In Russian).
2. Gricenko P. P. Groups of interconnected enterprises: organizational aspects and legal status. *Moskovskiy ekonomicheskij zhurnal*, 2021, no. 7, pp. 396–411. (In Russian).
3. Doolbekov Z. B. The essence of integrated corporate structures. *Nauka i novye tekhnologii*, 2013, no. 4, pp. 233–234. (In Russian).
4. Shmakova N. N. Integrated corporate structures in the Economy of the Russian Federation. *Nauchnye issledovaniya XXI veka*, 2020, no. 4(6), pp. 79–97. (In Russian).
5. Donich S. R. Innovations in the field of tax administration: the doctrine of "fragmentation" of business. *Vestnik Sibirskogo gosudarstvennogo universiteta putej soobshcheniya*, 2021, no. 1(9), pp. 39–44. (In Russian).
6. Sinenko O. A., Mitrofanov T. N. Identification of signs of "business fragmentation" in territories with a special economic status of the Far East. *Finansovy zhurnal*, 2021, no. 3, pp. 88–103. (In Russian).
7. Volkov A. V., Blinkov O. E. Business fragmentation: legal problems. *Vestnik Permskogo universiteta. Yuridicheskie nauki*, 2019, vol. 2(44), pp. 261–280. (In Russian).
8. Yagofarova R. Sh., Putanova O. A. Alliances of companies and their reflection in financial statements. *Finansy i uchetrnaya politika*, 2019, no. 6, pp. 31–36. (In Russian).
9. Shulekin A. N. Indicators for assessing the sustainable development of real estate developers in the field of housing construction. *Vestnik Kemerovskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Politicheskie, sociologicheskie i ekonomicheskie nauki*, 2017, no. 1, pp. 71–76. (In Russian).

Для цитирования: Коган Ю. В. Методы определения групп взаимосвязанных организаций, участвующих в инвестиционно-строительном процессе // Промышленное и гражданское строительство. 2021. № 11. С. 15–18. DOI: 10.33622/0869-7019.2021.11.15-18.

For citation: Kogan Yu. V. Methods for Determining Groups of Interrelated Organizations Involved in the Investment and Construction Process. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo* [Industrial and Civil Engineering], 2021, no. 11, pp. 15–18. (In Russian). DOI: 10.33622/0869-7019.2021.11.15-18. ■