

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования «Южно–Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Факультет «Экономика, управление, право»  
Кафедра «Социально–гуманитарные и правовые дисциплины»  
Направление подготовки «Юриспруденция»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Заведующий кафедрой,  
д.ю.н., профессор  
\_\_\_\_\_ С.Г. Соловьев  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Проблемы правового регулирования муниципальной собственности

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 40.03.01. 2020. 057. ВКР

Руководитель  
к.и.н., доцент  
\_\_\_\_\_ Е.В. Сумина  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020г.

Автор работы  
студент группы МиЭУП–542  
\_\_\_\_\_ А.С. Трушков  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Нормоконтролер  
д.ю.н., доцент  
\_\_\_\_\_ Д.Б. Абушенко  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

## АННОТАЦИЯ

Трушков А.С. Проблемы правового регулирования муниципальной собственности – Миасс: ЮУрГУ, МиЭУП– 552, 2020. – 82 с., библиогр. список – 150 наим.

Выпускная квалификационная работа содержит исследование теоретических и практических вопросов, связанных с правовым регулированием муниципальной собственности. В представленной работе исследованы: история становления и развития института муниципальной собственности; теоретические основы понятия муниципальной собственности; особенности приватизации муниципальной собственности арендаторами муниципального имущества с использованием преимущественного права покупки.

В настоящее время вопрос муниципальной собственности является наиболее актуальным и дискуссионным. Данная тема исследуется известными учеными в области юриспруденции. Доказательством этого служит перечень использованных в работе научных статей по данной тематике. В тоже время, муниципальная собственность недостаточно полно урегулирована в законодательстве, что подтверждается приведенными в работе примерами судебной практики.

Работа структурирована. Она состоит из: введения, двух глав, включающих в себя четыре параграфа, заключения, библиографического списка.

В выпускной квалификационной работе поставлены цели, для достижения которых определены соответствующие задачи. Основной целью работы является выявление правовых проблем, связанных с правовым регулированием

особенностей защиты арбитражным судом права муниципальной собственности.

Выполненная работа отличается новизной, поскольку выявленные в ней правовые пробелы исследуются комплексно. Результатом представленного исследования является формулирование предложений в действующее законодательство с целью его совершенствования.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	7
ГЛАВА 1 ИСТОРИКО– ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИНСТИТУТА МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ	
§ 1.1 История становления и развития муниципальной собственности в России.....	10
§ 1.2 Теоретические основы правового регулирования муниципальной собственности.....	22
ГЛАВА 2 ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ	
§ 2.1 Правовые проблемы, связанные с определением объектов приватизации муниципальной собственности.....	31
§ 2.2 Особенности защиты арбитражным судом права муниципальной собственности.....	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	61
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	67

## ВВЕДЕНИЕ

Основополагающим вопросом реформирования российского общества в 1990–х годах было изменение отношений собственности и создание нового экономического механизма, основанного на разнообразных формах собственности, инициативы и независимости экономических субъектов. С развитием рыночного сектора экономики произошла реструктуризация ранее объединенной государственной собственности путем разграничения между федеральным, субфедеральным и местным уровнями. При формировании новой территориальной структуры государственной собственности установлен принцип оптимального соответствия объема и характера собственности характеру задач, решаемых муниципальными органами власти.

Таким образом, муниципальная собственность является определяющей частью экономической и финансовой основы местного самоуправления и одним из главных рычагов реализации местной социально– экономической политики. Она охватывает умелое использование и распоряжение денежными активами, принадлежащими муниципалитету, транспортные средства, предприятия и муниципальные организации, здания и сооружения как промышленного, так и непромышленного назначения, коммунальные жилищные фонды и нежилые помещения, а также другое движимое и недвижимое имущество. Местные органы власти могут активно влиять на развитие муниципалитета, структуру его экономики, деловой и инвестиционный климат и, в конечном итоге, на решение множества задач, связанных с улучшением благосостояния населения, которое, в свою очередь, составляет сообщество местный.

**Актуальность** выбранной темы заключается в том, что из трех возможных источников благосостояния местных сообществ: налоги и сборы; внешние поступления (субсидии, дотации, трансферты); доходы от собственной хозяйственной деятельности, – лишь последний обладает относительной независимостью от центрального правительства и способен к неограниченному

росту. Основным источником доходов муниципалитета является хозяйственное использование имущества (в первую очередь недвижимого). Однако муниципальная недвижимость зачастую используется крайне неэффективно. Актуальность устанавливают проблемы, связанные с определением объектов приватизации, а также проблемы приватизации муниципальной собственности арендаторами муниципального имущества с использованием преимущественного права покупки.

**Объектом исследования** являются правоотношения, возникающие в процессе формирования, управления и распоряжения муниципальной собственностью.

**Предметом исследования** являются законодательные нормы, регулирующие вопросы приватизации муниципальной собственности.

**Целью работы** является изучение особенностей правового регулирования приватизации муниципальной собственности. Это включает в себя раскрытие и детальное рассмотрение категории «муниципальная собственность», анализ действующего гражданского законодательства, судебной практики в области приватизации муниципальной собственности, выявление теоретических и практических проблем, возникающих при использовании муниципальной собственности, а также внесение предложений по совершенствованию действующего законодательства в данной области.

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

- 1) изучить историю становления и развития муниципальной собственности;
- 2) раскрыть теоретические основы правового регулирования муниципальной собственности;
- 3) рассмотреть практические проблемы, связанные с определением объектов приватизации муниципальной собственности;
- 4) изучить особенности защиты арбитражным судом права муниципальной собственности.

В данной работе были использованы следующие **методы**: изучение и анализ научной литературы; изучение и обобщение отечественной практики; сравнение, анализ; синтез; историко-правовой метод.

**Научная новизна** исследования заключается в спектре анализируемых вопросов, учитывающих современный подход к проблеме правового регулирования муниципальной собственности. Научная новизна выпускной квалификационной работы также связана с содержанием сформулированных в ней научных положений и практических рекомендаций по совершенствованию законодательства.

**Теоретическая и практическая значимость** данной работы определяется возможностью использования результатов исследования в нормотворчестве, а также в образовательной и иной практической деятельности.

**Структура** выпускной квалификационной работы: введение, 2 главы, включающих в себя четыре параграфа, заключение, библиографический список.

# ГЛАВА 1 ИСТОРИКО-ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СТАНОВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

## § 1.1 История становления и развития муниципальной собственности

Появление и развитие муниципального права началось на Руси в так называемый «дохристианский период», еще до принятия христианства жителями Руси. Тогда появились обобщенные признаки самоуправления на местах, его основы, формы, система, например, такой формат взаимоотношений с основной властью, как большие богатые города, властные князья.

В современном мире, местное самоуправление рассматривают как личное участие граждан, местного населения в местном внутригородском управлении, образованном на уровне районов города, пригородов, находящихся на территории возле собственного производства, своей собственности, выборных должностных лиц, на уровне зависимости от решений центральной федеральной власти по некоторому списку вопросов, независимости в решении задач локального значения. Согласно всеобщей теории «неолитической революции» – когда человек начал сам производить вещи, товары, а не собирать их либо охотиться, а также она считается одной из идей происхождения и основы государства и права – самоуправление уже в те далекие примитивные времена стало принимать субординационный структурный характер.

В значительной степени преобразования в политической и социально-экономической плоскостях привели к организационному формированию таких организаций местного управления, как вождь, собрание старейшин, вече. Местной основой самоуправления являлась сугубо – сельская община.



В летописях из Древней Руси написано о крепких традициях вечевых собраний в древних населенных пунктах. Восточные славяне уберегли одну из наиболее принципиальных традиций организации вечевого управления – определение путем голосования главы вече, главного человека города – князя. Только в высшем органе власти — вече, в котором на одинаковых правилах принимали участие все свободные жители города, нашла выражение демократия Новгородской республики. Жители этого древнего города были политически энергичны и действительно принимали участие в управлении городом.

Практически всю историю местного самоуправления на Древней Руси можно поделить на два продолжительных отрезка. Первый отрезок VI – VIII века, пролегает во время появления, формирования и становления общинного строя у древних славян, сообщество и союзы промышленных общин в объединения и поселения по типу городских, разделение власти на первостепенную и местную. Второй отрезок IX – XII века, отмечен с появлением и формированием государства и принятием христианства на Руси.

На основании появления и образования сообществ и союзов общин, объединенных на экономических, производственных признаках и признаках безопасности общины, на такой территории постепенно образуется система местного самоуправления, основанная на вертикальной подчиненности власти.

Не смотря на это, самостоятельная общественная деятельность на уровне местных управленческих структур не была определена законом до конца XVI века и развивалась в основном за счет народных обычаев и традиций, сложившихся внутри общины.

Посредником княжеского управления на территории был человек называемый – кормленщик. Он занимался сбором подати, производил сделки связанные с имуществом, например обмен предметами или покупка лошади, заверял итог произведенных при его присутствии судебных дел в отношении свободных граждан и крепостных крестьян, но практически не уделял

внимания вопросам финансового состояния жителей населенных пунктов на вверенной территории.

В волостях находились преимущественно крестьянские деревни. Волостью считалась территория, которая подчиняется одной власти, одному князю. Князь для представления своих интересов на земле назначал человека в волости, который назывался волостель. Волости объединялись в уезды, в которых представлять княжескую власть были поставлены наместники. Крестьяне уплачивали в казну князя натуральный оброк, отбывали барщину. Такие налоги начислялись на крестьянский двор, а не на землю.

Период проведения реформ Петра I был отмечен существенным развитием органов муниципального управления, базой для этого стали реформирование и образование торгово-промышленного и производственного населения страны в границах муниципального управления.

Последствием реформы городского управления 1718 – 1724 годов явилось «образование магистратов в качестве территориальной единицы, как органов управления городом»<sup>1</sup>. В 1734 году с передачей городам прав юридических лиц муниципальные образования приобрели реальные возможности для получения финансово-экономической самостоятельности и разграничения их полномочий от полномочий органов государственной власти.

Основные изменения в обособленности местной власти произошли в эпоху Екатерины II. Приказом императрицы в 1785 году было подписано «Городовое положение», соединившее в себе промышленный, имущественный и территориальный факторы формирования власти на местах.

Первый раз в законодательстве в Российской империи за городами укрепляется право собственности на движимое и недвижимое имущество. В соответствии со ст. 2 Городового положения 1785 года «Городу передаются в управление правильно принадлежащие по межевой инструкции или инако законно земли, сады, поля, пастбы, луга, реки, рыбные ловли, леса, рощи,

---

<sup>1</sup> Геллер М.Я. История Российской империи в 3 т. Т. 2. / М.Я. Геллер. М.: МИК, 2001. С. 201. URL: <http://prussia.online/books/istoriya-rossiyskoy-imperii-2001> (дата обращения 10.04.2020)

кустарники, пустыя места, мельницы водяныя или ветряныя; все оныя вообще и каждое порознь ненарушимо иметь и оным пользоваться мирно и вечно на основании законов как внутри города, так и вне онаго»<sup>2</sup>.

Для того, чтобы был прирост и умножение материальной основы территории, было позволено в уведомительном порядке организовывать различного вида промыслы и предприятия, которые первоначально не облагались налогами, до того времени, пока потраченные средства на их создание не возместились в период их деятельности. Такие действия давали реальную возможность развивать промышленность и сформировать соответствующую материальную базу для организации муниципальной казны. Необходимо отметить, что среди объектов собственности рассчитывалось создание как промышленных зданий, так и здания для сферы обслуживания. Как указано в статьях 19 и 20 Городового положения: «19. О корчмах и прочем на городской земле. На городской земле по дорогам дозволяется городу построить и содержать и в наем отдать харчевни, корчмы, или герберги, или трактиры. 20. О гостинном дворе и лавках по домам. Мещанам отдается на волю в городе иметь или строить, или чинить для хранения или продажи товаров гостинной двор или же иметь по домам лавки и анбары для продажи и поклажи товаров»<sup>3</sup>.

Правительство понимало, что организация и помощь реальному сектору экономики в муниципалитетах неизбежно приведет за собой укрепление финансовой, а значит и материальной основы как местной, так и первоначальной, то есть императорской власти, а также увеличит число граждан имеющих собственное дело и занятость, а значит и доход, что окажет положительное влияние на политическую обстановку и снизит социальное напряжение в обществе.

Во второй половине XVIII века местные социально-экономические проблемы и проблемы использования муниципальной собственностью решали

---

<sup>2</sup> Городовое положение 1785 года//электронная библиотека Нижнего Новгорода/официальный сайт. URL: <https://нижнийновгород.рф/Gorod/Istoriya/Tekst-Gorodovogo-polozheniya-1785-goda> (дата обращения 10.04.2020).

<sup>3</sup> См. Там же.

выборные органы муниципального самоуправления. Таким органам были выделены следующие компетенции для решения вопросов местного значения: обеспечение безопасности муниципальной собственности, строительство и ремонт публичных городских зданий, постройка других необходимых жителям города объектов, таких как торговые лавки, площади, пристани, амбары, магазины и т.п.

В 1802 году вместо приказов образуются министерства. Министерству внутренних дел и Министерству финансов были предоставлены полномочия для отслеживания государственного имущества.

Восьмого декабря 1811 при Министерстве финансов был образован Департамент государственных имуществ, для того, чтобы организовать управление государственным имуществом, государственными крестьянами и землями, им принадлежавшими. 26 декабря 1837 года указом Александра I было организовано Министерство государственных имуществ, которое вело дела по управлению государственными имуществами, казенными землями, казенными оброчными хозяйствами.<sup>4</sup>

Следующим и самым важным, историческим отрезком становления и укрепления муниципальной собственности необходимо считать преобразования реформ середины XIX века, когда было объявлено крестьянское и земское самоуправление. Девятнадцатого февраля 1861 года было принято Общее положение о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости<sup>5</sup>. Было отменено крепостное право.

Положение давало крестьянам возможность самоопределения, самоорганизации и вещную независимость. Императорские правители понимали, что изменение в лучшую сторону положения граждан в имущественном отношении существенно повысит материальное положение

---

<sup>4</sup> Беляев И.Д. Лекции по истории русского законодательства / И.Д. Беляев; сост. И.Д. Беляев, А.А. Карцева. М.: Институт Русской цивилизации, 2011. С. 243. URL: [http://rusinst.ru/docs/books/I.D.Belyaev-Lekcii\\_po\\_istorii\\_rus\\_zakon](http://rusinst.ru/docs/books/I.D.Belyaev-Lekcii_po_istorii_rus_zakon) (дата обращения 12.04.2020)

<sup>5</sup> Чистяков О.И. Российское законодательство X – XX веков. Документы крестьянской реформы / О.И. Чистяков; под ред. М.Л. Янина. М.: Юридическая литература, 2009. С. 35–105. URL: [https://archive.org/details/Russian\\_Legislation\\_of\\_the\\_10th\\_20th\\_centuries\\_Chistyakov\\_Vol\\_1\\_Legislation\\_of\\_Old\\_Rus\\_Yanin\\_2009\\_doc](https://archive.org/details/Russian_Legislation_of_the_10th_20th_centuries_Chistyakov_Vol_1_Legislation_of_Old_Rus_Yanin_2009_doc) (дата обращения 13.04.2020).

сельских общин и, естественно, общества в целом, потому что Россия представляла собой аграрную державу.

Кроме того, абсолютно каждый крестьянин на своей земле получал право, без согласия помещика или общества содержать фабричные, промышленные и торговые организации. Таким образом реализовывались необходимые условия для становления производства, расширения мест применения труда, а также образование новых источников доходов для местной и государственной казны.

В январе 1864 года Александром II было пересмотрено и утверждено дополненное положение «О земских губернских и уездных учреждениях». После внесения поправок, положение приобрело силу закона. В соответствии с данным положением земство приобрело правовой статус системы, которая не входила в систему органов государства. На государственном уровне были установлены отдельные источники финансирования деятельности земских учреждений. Финансовое благосостояние земского учреждения формировались из местного государственного налога, до этого поступавшего в казну губернской администрации, губернского земского сбора, а также из денежных средств от пользования объектами муниципальной собственности. В статье 24 положения «О земских губернских и уездных учреждениях» говорится: «Земскими учреждениями для покрытия дефицита средств могли быть установлены местные налоги для своего населения путем введения дополнительных сборов с предметов, облагавшихся прямым налогом»<sup>6</sup>.

Вопросы преобразования земского и муниципального управления стали одним из ключевых вопросов реформаторской программы П. А. Столыпина. Указанные вопросы входили в программные требования практически всех ведущих политических партий.

С 1906 года накопившиеся противоречия в области муниципального управления и муниципальной собственности оказались на устах депутатов

---

<sup>6</sup> Герасименко Г.А. Земское самоуправление в России / Г.А. Герасименко. М.: РАГС, 1990. С. 57

Государственной думы. Но какие-то радикальные изменения внести и утвердить не удалось.

После Февральской революции 1917 года практически первым решением, принятым Временным правительством, стало издание «Особого совещания по реформе местного управления», согласно которому с октября 1917 года земские и городские учреждения стали пользоваться функциями для исполнения первых декретов новой власти.

Двадцать седьмого октября 1917 года постановлением Совета Народных Комиссаров «О расширении прав городских управлений в продовольственном деле»<sup>7</sup> было определено, что все продовольствие необходимо распределять исключительно через городские органы управления, которым, помимо всего прочего, предоставлялось право контроля деятельности торговых и торгово-промышленных продовольственных предприятий, право на управление их работой и установления трудовой обязанности учащихся для работы на этих предприятиях.

Через некоторое время с опубликованием Декрета НКВД «О передаче жилищ в ведение городов» органам местного самоуправления была предоставлена возможность для организации муниципальной собственности и распределения бесхозных зданий, предоставление помещений тем гражданам, у которых их нет, а вместе с тем и полномочия по учреждению жилищных инспекций. Но такие привилегии для органов местного управления просуществовали крайне недолго, Декретом СНК 27 декабря 1917 года был расформирован Земский союз, а весной 1918 года полностью были упразднены земские и городские органы местного управления.

Оглядываясь на советский период, отметим, что территориальное управление практически на деле осуществлялось такими органами местного самоуправления, как Советы, которые были организованы по строгому

---

<sup>7</sup> Постановление от 27 октября 1917 года «О расширении прав городских управлений в продовольственном деле» Совета Народных Комиссаров. Информационно-справочная онлайн-система «Технорма.RU». URL: <http://tehnorma.ru/normativpages/40.htm> (дата обращения 13.04.2020).

принципу подчиненности. Режим государственного управления основывался на базе жесткой экономико-политической концентрации у центральной власти.

Во времена социалистического пути развития страны экономическая и финансовая основа работы муниципальных образований была полностью исключена. Отправной точкой для экономических отношений стала появившееся социалистическая собственность, в экономическом плане представляющая собой всю обобщенность системы исторически сформировавшихся производственных отношений, т.е. общественных, социальных, экономических отношений граждан в течении периода производства, распределения, обмена и потребления материальных благ.

Муниципальные образования были лишены финансовой основы деятельности, потому что институт муниципальной собственности завершил свое существование. В 30-е годы произошел практически полный переход промышленности и торговли под государственную опеку, административно-командные методы стали основным методом управления народным хозяйством. Единственным субъектом народной собственности осталось государство. Основной функцией промышленных предприятий было исполнение заказов государства в очень ограниченных границах.

Указом Президента Российской Федерации от 22 декабря 1993 года № 2265 «О гарантиях местного самоуправления в Российской Федерации»<sup>8</sup> было определено, что делегирование объектов муниципальной собственности, в собственность государства субъектов Российской Федерации либо федеральную собственность осуществляется с одобрения органов местного самоуправления либо по постановлению суда.

На развитие организации муниципальной собственности главным образом повлиял процесс приватизации, на который, тем не менее, местные органы самоуправления, прежде всего небольших районных центров, поселков,

---

<sup>8</sup> Указом Президента Российской Федерации от 22 декабря 1993 года № 2265 «О гарантиях местного самоуправления в Российской Федерации»// Собрание указов Президента и Правительства РФ. 1994. № 1. Ст. 2. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

сельских поселений и других малонаселенных населенных пунктов, в большей мере не оказывали никакого ощутимого влияния.

Приватизация объектов государственного и муниципального имущества организована на основе Закона Российской Федерации от 3 июля 1991 года № 1531 – 1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ»<sup>9</sup>, а также благодаря государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации № 2284 от 24 декабря 1993 года,<sup>10</sup> так же широко использовались местные программы приватизации, которые были утверждены, разработаны и разрабатываются комитетами по управлению имуществом субъектов Российской Федерации, а также такие программы несомненно появлялись и в городских и районных комитетах по управлению имуществом и принимаются соответствующими местными органами самоуправления.

Вследствие того, что практически каждое приватизируемое государственное предприятие имеет в своем подчинении и распоряжении объекты социального назначения, культурного назначения, а также коммунального и бытового назначения, Президент Российской Федерации совместно с правительством Российской Федерации издали ряд новых и определяющих нормативных правовых актов, которые организуют порядок дальнейшего существования в рабочем состоянии этих объектов. К таким актам относятся: – Указ Президента Российской Федерации «Об использовании объектов социального, культурного, коммунального и бытового назначения приватизируемых предприятий и организаций» № 8 от 10 января 1993 года<sup>11</sup>;

---

<sup>9</sup> Закон РФ № 1531-1 от 03 июля 1991 года «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ» // «Ведомости СНД и ВС РСФСР». 1991. № 27. Ст. 927.

<sup>10</sup> Указ Президента РФ № 2284 от 24 декабря 1993 года «О Государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» // Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1994. № 1. Ст. 2. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>11</sup> Указ Президента РФ от 10 января 1993 года № 8 «Об использовании объектов социально - культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий» // Российская газета. 1993. № 12. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».



– Указ Президента Российской Федерации «О полномочиях Правительства Российской Федерации по организации передачи объектов федеральной собственности в государственную собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность» № 2027 от 28 октября 1994 года<sup>12</sup>;

– Постановление Совета Министров – Правительства Российской Федерации «О выделении средств финансирования для объектов социального, культурного, коммунального и бытового назначения, передаваемых в пользование местных органов исполнительной власти в ходе приватизации предприятий и организаций» от 23 декабря 1993 года<sup>13</sup>;

– Постановление Правительства Российской Федерации «О порядке передачи объектов социального, культурного, коммунального и бытового назначения федеральной собственности в государственную собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность» № 235 от 07 марта 1995 года.<sup>14</sup>

Благодаря вышеперечисленным нормативным актам многие из объектов социального, культурного, коммунального и бытового назначения, находящихся до приватизации в распоряжении предприятий, перешли в собственность местных органов самоуправления тем самым стали муниципальной собственностью. Основываясь на постановления правительства и указы президента была организована муниципальная собственность в населенных пунктах подчиняющихся областному центру. Последующем, с вступлением в силу Федерального закона № 131 – ФЗ от 06

---

<sup>12</sup> Указ Президента РФ от 28 октября 1994 года № 2027 «О полномочиях Правительства Российской Федерации по осуществлению передачи объектов федеральной собственности в государственную собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность» // Собрание законодательства РФ. 1994. № 27. Ст. 2858. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>13</sup> Постановление Правительства РФ от 23 декабря 1993 года № 1325 «О финансировании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, передаваемых в ведение местных органов исполнительной власти при приватизации предприятий» // Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1993. № 52. Ст. 5091.

<sup>14</sup> Постановление Правительства РФ от 07 марта 1995 года № 235 « О порядке передачи объектов социального, культурного, коммунального и бытового назначения федеральной собственности в государственную собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность» // Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1996. № 74. Ст. 7928.

октября 2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»,<sup>15</sup> (далее по тексту Федеральный закон № 131 – ФЗ) выравнивающего в правах все муниципальные образования, был организован процесс разграничения муниципальной собственности между муниципальными образованиями всех типов и видов, так же этот закон устанавливает, что муниципальная собственность относится к экономической основе местного самоуправления.

Таким образом, на основании вышесказанного, можно сделать следующие выводы:

1. Институт муниципальной собственности имеет длительную историю становления, в которой можно условно выделить шесть этапов, где конец каждого ознаменовывается началом следующего, а его развитие неотделимо от истории местного самоуправления.

В каждый исторический период развитие института муниципальной собственности имело свои особенности, соответствующие уровню развития общества каждой отдельной исторической эпохи.

Первый этап развития приходится на IX-XVII века. Со времен становления российской государственности и до петровских времен управление государственными имуществами находилось в ведомстве Приказов – органов центрального управления.

Второй этап – XVIII век. «Городовое положение» Екатерины II и реформы Петра Великого, направленные на централизацию и коллегиальность решения вопросов управления Россией, привели к созданию Сената, и в помощь ему Коллегий, заменивших Приказы.

Третий этап – вступления на престол Императора Александра I. Предпринимается ряд реформ во всех отраслях государственного управления, в том числе в области государственного хозяйства России. В 1802 году на смену Приказам приходят министерства.

---

<sup>15</sup> Федеральный закон РФ от 06 октября 2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Российская газета 2003. № 202.

Четвертый этап, это начало XX века. Советы были образованы по социально классовому признаку, интересы отдельных социальных групп составили основное содержание их деятельности, особенно на первом этапе. Местные Советы и их исполнительные комитеты выступали как местные органы государственной власти.

Пятым этапом стали 80-е года. В государственном регулировании отношений собственности преобладал консерватизм, сопровождавшийся еще большим усилением бюрократизма, бесконтрольными действиями многих руководящих органов, отношения собственности в тех конкретных нормах, которые сложились в СССР к середине 80-х годов.

Шестой этап развития муниципальной собственности выпадает на 90 – е годы XX века и длится до сих пор.

2. Формирование муниципальной собственности в России происходило в условиях общей экономической и политической нестабильности в стране, которые и предопределили особенности развития данного института, выразившиеся в следующем:

а) муниципальная собственность зарождалась в России директивным путем. Муниципальная собственность была провозглашена нормативными правовыми актами государства, и только после этого начался процесс ее имущественного наполнения;

б) муниципальная собственность, еще не успев сформироваться, попала в разряд объектов, которые подлежали приватизации одновременно с государственным имуществом.

в) перспективами развития института муниципальной собственности является пополнение фонда муниципальной собственности за счет постройки новых зданий, сооружений, покупки объектов движимого и недвижимого имущества, получения объектов в дар, включение в муниципальную собственность бесхозных построек и другими предусмотренными законом способами.

## § 1.2 Теоретические основы правового регулирования муниципальной собственности

Муниципальная собственность - это имущество, принадлежащее органам местного самоуправления на праве собственности ст. 215 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту ГК РФ)<sup>16</sup> Юридическое понятие смысла муниципальной собственности закреплено в п. 1 ст. 130 и п. 1 ст. 132 Конституции Российской Федерации<sup>17</sup>, в которых описано, что местное самоуправление обеспечивает владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью, а местные органы самоуправления самостоятельно распоряжаются муниципальной собственностью.

В федеральном законе № 131 – ФЗ в ст. 51 употребляется термин «муниципальная собственность» в юридическом понятии, обозначая триаду правомочий собственника имущества: владения, пользования и распоряжения имуществом. Содержание субъективного права собственности чаще всего описывается в гражданском праве как триада правомочий. Эта модель субъектного права собственности – понятие, больше всего подходит российскому гражданскому праву. Она очень удобна для универсальной характеристики любой формы собственности и права.

Про муниципальную собственность, как вид экономических отношений, говорится в ст. 49, № 131 – ФЗ. В этой статье не описываются права собственника для владения, распоряжения и пользования имуществом, но там описана форма собственности в ее естественном, реально существующем, необходимом для понимания данного явления и для представления об экономической основе местного самоуправления.

---

<sup>16</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>17</sup> Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. № 237.

Муниципальная собственность – часть экономического основания местного самоуправления, которая представляет собой несколько отношений, образующихся в результате деятельности субъектов отношений в системах местного управления по образованию, управлению, владению, пользованию и распоряжению имуществом в целях выполнения поставленных задач на местном уровне и осуществления части функций государственного уровня.

В политическом понимании смысл муниципальной собственности описан в Конституции РФ. Выражается это в том, что Конституция РФ изначально закрепляет все три формы собственности: частную, государственную и муниципальную, чем и обозначает политическое решение, направленное на создание совершенно новых экономических отношений. Безусловно, утверждать, что Конституция РФ стала самым первым нормативным документом, в котором была установлена новая форма собственности нельзя.

Раскрытие права собственности охватывает как частное право собственности, а именно: право собственности физических лиц, право собственности юридических лиц, право на недвижимое и движимое имущество, так и право собственности государства. Об этом говорили российские ученые, изучавшие содержание права собственности в Своде законов Российской империи. Такое право фактически и практически представляется всегда аналогичным, без всякого определения к тому, являются ли его субъектами физические или юридические лица, на основании чего определение это должно быть относимо в равной степени как к собственности лиц физических, так и юридических.

Правовая природа юридической стороны права собственности – власть (отношения главенства и подчиненности) над гражданами, сформированная как власть над вещами. Если посмотреть со стороны то это – фикция, потому что владение вещами, всегда практическое отношение, без морального элемента и социального подтекста.

В гражданском праве юридическая природа права собственности лучше и больше всего выражается в триаде правомочий собственника, т. е. более

формальном и концентрированном виде, как с точки зрения субъекта права, так и с точки зрения содержания права. В сфере производственной деятельности, собственно как самого производства, так и потребления, поскольку личное потребление так же может рассматриваться как личностное производство, это право концентрируется в первой точке отсчета («юридический интерес собственника»).

Регулирование прав в этой сфере происходит путем принятия различных запретов, доставляя тем самым множество неудобств собственникам. В сфере публичной собственности права собственности оказываются развешенными в правовом пространстве между несколькими лицами, каждое из которых, не являясь собственником вещи, в разные моменты времени непосредственно могут реализовать соответствующее право собственности.

В ходе изучения юридической науки уже давно обратили внимание на теоретическую и практическую условность триады. К этому одним из первых привлек внимание своих коллег, известный деятель XIX века Сперанский М.М. Он обращал внимание на то, «что право собственности сохраняется и тогда, когда не остается ни одного из трех правомочий»<sup>18</sup>. Значит, право собственности не должно сводиться к сумме трех прав. По мнению русского юриста Шершеневича Г.Ф., «владение, распоряжение и пользование имуществом может быть временно отсоединено от права собственности на него, но при таком отсоединении оно все же не перестает существовать, а становится только не совсем полным правом собственности»<sup>19</sup>. По мнению некоторых других ученых, включающие в право собственности упоминание о любых отдельных правомочиях, входящих в состав права, представляется незначительным.

В период наступления эпохи советской юридической науки эти сомнения только усилились. По мнению доктора юридических наук СССР Венедиктова

---

<sup>18</sup> Владимирова Т.Е. Концептуальные подходы М.М. Сперанского к определению юридической природы основных законов российской империи / Т.Е. Владимирова; сост. Т.Е. Владимирова, С.В. Кодан. Курск.: КГУ, 2012. С. 192-214.

<sup>19</sup> Шершеневич Г.Ф. Наука гражданского права в России / Г.Ф. Шершеневич под ред. Е.А. Суханова. М.: Статут, 2003. С 184. URL: <https://civil.consultant.ru/elib/books/7/pagel>. (дата обращения 04.05.2020).

А.В. «в том случае, когда претензия взыскателя исчезает, право собственности восстанавливается в полном объеме в лице собственника объекта права, известная как «упругость» или «эластичность» права собственности, всеми тремя правомочиями не исчерпывается наполнение права собственности. Против недооценки важности триады правомочий в деле исполнения права собственности, они полностью не исчерпывают собой всего того объема права собственности»<sup>20</sup>.

В общее понятие права государственной собственности некоторыми учеными из юридической сферы добавлялись как отдельные правомочия – управление и контроль. Как писал доктор юридических наук С.М. Корнеев, само по себе управление не создает самостоятельного правомочия, а скорее образует собой союз распоряжения и пользования, а владение представляет собой учет имущества, выдвижение определенных правил его хранения и организация государственного контроля за его использованием.

Советский и российский правовед В.П. Мозолин указывал на универсальный характер содержания права муниципальной собственности, представивший абсолютно другой вариант системы, разделяющий государственной собственности. По его словам «юридические права собственника необходимы только для раскрытия содержания права муниципальной собственности. По отношению права общегосударственной собственности они применимы не во всех случаях. Главная причина в этом случае является правомочие административно-организационного характера, для обеспечения более, лучшего использования государственной собственности в интересах социалистического общества»<sup>21</sup>. Такие взгляды правоведа В.П. Мозолина наталкивают на мысль о том, что муниципальная собственность

---

<sup>20</sup> Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права» / О.С. Иоффе. М.: Профи, 2004. С. 215. URL:[https://civil.consultant.ru/elib/books/3/page\\_33](https://civil.consultant.ru/elib/books/3/page_33). (дата обращения 04.05.2020).

<sup>21</sup> Гражданское право Часть первая: Учебник / под ред. В.П. Мозолина. М.: Юристъ, 2005. С. 185 URL:<http://uristinfo.net/2010-12-27-04-58-59/86.html>. (дата обращения 01.05.2020).

и применение к ней прав гораздо шире необходимо использовать и применять на практике.

Нестерова А.А. в своем исследовании указывает на то, что «управление муниципальной собственностью, это сложный многофункциональный процесс, который связан с особенностями отношений между субъектами и объектами. Эти отношения в основном направлены не на производство чего либо, а на потребление с целью реализации местных интересов населения. Повышение эффективности управления муниципальной собственностью невозможно представить без четкого представления о целевом развитии муниципалитета, составе субъектов и объектов, специфике экономических отношений. В гражданском законодательстве муниципальная собственность прописана как имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям.

Таким образом, основным признаком муниципальной собственности является ее фактическое, вещное, содержание и то, что она принадлежит муниципалитету»<sup>22</sup>.

Проанализировав работу Нестеровой А.А. можно сделать вывод, что муниципальная собственность и успешность деятельности органов местного самоуправления это два не разделимых и взаимовыгодных субъекта права.

Порядок создания первой муниципальной собственности был подробно описан в постановлении Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 3020 – 1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность»<sup>23</sup>.

---

<sup>22</sup> Нестерова А.А. Особенности управления муниципальной собственностью // Гуманитарные научные исследования. 2018. № 10. URL: <http://human.snauka.ru/2018/10/25313> (дата обращения: 07.05.2020).

<sup>23</sup> Постановление ВС РФ от 27 декабря 1991 года № 3020 – 1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» // Ведомости СНД и ВС РСФСР». 1991. № 29. Ст. 1047.



Для формирования понятия муниципальной собственности и для продолжения названного выше постановления, президент Российской Федерации своим распоряжением от 18 марта 1992 года № 114 – РП подписал «Положение об определении по объектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности»<sup>24</sup>. Изданное положение определило процесс создания и утверждения списка объектов, используемых органами местного самоуправления как муниципальную собственность, а также системы оформления права собственности. Муниципальное имущество необходимо определять по объектной регистрации в определенном реестре или списке муниципальной собственности. В положении указано, что право и обязанность ведения списков по объектам, отданным в муниципальную собственность, возлагается на комитеты по управлению имуществом городов и районов.

Муниципальная собственность, начавшая создаваться в муниципальных образованиях России после распада СССР, еще не обрела законченной формы, а сам процесс ее образования постоянно совершенствуется и преобразуется.

Кандидат экономических наук Фролов А.С. в своей статье так описал становление муниципальной собственности в России: «Формирование муниципальной собственности в Российской Федерации происходило в условиях становления нового Российского государства. Этот период отмечался слабостью власти в стране как на федеральном, так на региональном и местном уровнях, нестабильностью во всех сферах общественной жизни, неразвитостью отношений собственности, отсутствием четкой и последовательной позиции государства по разграничению полномочий между различными уровнями публичной власти»<sup>25</sup>.

Муниципальная собственность, являясь формой публичной собственности, выступает гарантом социальной защиты жителей

---

<sup>24</sup> Распоряжение президента РФ № 114 – РП от 18 марта 1992 года «Положение об определении по объектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности» // Собрание законодательства РФ. 1992. № 12. Ст. 589. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>25</sup> Фролов А.С. Муниципальная собственность: содержание и проблемы развития // Журнал научных публикаций. 2013. № 18. С.12. URL: <http://jurnal.org/articles/2013/ekon89.html> (дата обращения 05.05.2020)

муниципального образования, она разрешает обеспечить определенные социальные потребности людей и придает достойное существование отдельным, не защищенным слоям населения. И это является одним из самых важных и достойных обоснований для необходимости образовывать и развивать муниципальную собственность.

Перед тем как напрямую перейти к составу муниципальной собственности, рассмотрим общие в юридической теории основания и способы приобретения права собственности.

Как и любое правоотношение, правоотношения собственности образуются на основании определенных юридических фактов, которые всегда рассматриваются в качестве оснований возникновения права собственности.

Статья 218 ГК РФ содержит основания приобретения права собственности, но все таки, в ней не содержится полного перечня оснований и полной их систематизации, что так же распространяется и на муниципальную собственность.

Основания приобретения права муниципальной собственности подразделяются на общегражданские и специальные методы возникновения права собственности.

К обязательным особенностям муниципальной собственности можно отнести:

- прямая связь данной собственности с интересами местного сообщества (культурные, социальные, спортивные объекты);
- реализация особых финансовых отношений между гражданским населением и органами власти;
- причисление ее к виду публичной собственности;
- муниципальная собственность представляется основным средством социальной защиты и поддержки населения территории муниципального образования.

Важнейшее условие для благополучного существования местной власти это наличие у нее большого количества муниципальной собственности.

Муниципальная собственность так же, как и имущество, причисленное к государственной собственности и переданное в управление органам местного самоуправления, составляет экономическую основу местного самоуправления. Вместе с тем в соответствии со статьей 61 Федерального закона № 131 – ФЗ, «отсутствие муниципальной собственности на территории муниципального образования не является основанием для упразднения или преобразования муниципального образования либо отказа в образовании нового муниципального образования».

Субъектами муниципальной собственности являются городские и сельские населенные пункты, а так же другие муниципальные образования, это значит, что граждане, проживающие на территории муниципального образования, имеет право на местное самоуправление путем избирания должностных лиц органов местного самоуправления.

Список объектов имеющих право принадлежать муниципальным властям ограничено законодательством, который представлен в ст. 50 Федерального закона № 131 – ФЗ. Муниципальной собственности не могут быть приписаны объекты, изъятые из оборота или ограниченные в обороте, например, боевое оружие.

Более детально состав муниципальной собственности определен в уставах муниципальных образований.

Таким образом, в результате проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

1. Институт муниципальной собственности имеет длительную историю становления, в которой можно условно выделить шесть этапов, где конец каждого ознаменовывается началом следующего, а его развитие неотделимо от истории местного самоуправления.

Первый этап развития приходится на IX-XVII века.

Второй этап XVII – середина XVIII века.

Третий этап, середина XVIII – XX века.

Четвертый этап, это начало XX века до 1990-х годов.

Пятый этап развития муниципальной собственности выпадает на 90 – е годы XX века и длится до настоящего времени.

2. Формирование муниципальной собственности в России выражается в следующем:

1) муниципальная собственность зарождалась в России директивным путем;

2) муниципальная собственность, еще не успев сформироваться, попала в разряд объектов, которые подлежали приватизации одновременно с государственным имуществом;

3) перспективами развития института муниципальной собственности является пополнение фонда муниципальной собственности за счет постройки новых зданий и так далее.

## ГЛАВА 2 ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

### § 2.1 Правовые проблемы, связанные с определением объектов приватизации муниципальной собственности

Любое общество располагает некоторой совокупностью материальных благ, которые в рамках отдельного государства формируют его национальное богатство. Потребление национального богатства, осуществляемое для удовлетворения потребностей и интересов субъектов общества, граждан и различных общественных институтов, реализуется путем его присвоения. Присвоение в своем историческом развитии проходит различные формы, приобретая наиболее развитую – форму собственности.

Процесс этого развития закрепляется в системе юридических норм, которые в настоящее время рассматривают право собственности в триединстве владения, распоряжения и пользования.

Другими словами, собственность – это отношения между человеком и группой или сообществом субъектов, с одной стороны, и субстанцией материального мира (объекта), с другой стороны, которая состоит из постоянного или временного, частичного или полного отчуждения, отделения, присвоения имущества.

Как отмечает С.А. Бабков: «Приватизация – передача государственной и муниципальной собственности в частную собственность на возмездной основе как элемент кардинальных экономических реформ 90-х годов прошлого века, безусловно, останется одной из самых противоречивых страниц российской истории. С одной стороны, приватизация была необходимым компонентом перехода от плановой государственной экономики к рыночным отношениям, а

с другой стороны, споры о том, насколько справедливо она была проведена по отношению к основной массе населения, до сих пор не утихают в обществе<sup>26</sup>.

Законодательные, юридические основы преобразования отношения собственности в России определялись следующими законодательными и нормативными документами, Закон Российской Советской Федеративной Социалистической Республики «Об обеспечении экономической основы суверенитета Российской Советской Федеративной Социалистической Республики»<sup>27</sup> от 31 октября 1990 года № 293-1 (далее – Закон РСФСР «Об обеспечении экономического суверенитета, Закон Российской Советской Федеративной Социалистической Республики «О предприятиях и предпринимательской деятельности»<sup>28</sup> от 25 декабря 1990 года № 445 – 1 (далее – Закон РСФСР «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Советской Федеративной Социалистической Республики»<sup>29</sup>.

Новым шагом в развитии экономических реформ и переходе к рыночной экономике стало принятие государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации, а затем в 1994 году, новая государственная программа приватизации государственного и муниципального имущества в Российской Федерации, в которой определен механизм реализации основных законов о приватизации, формы и методы их

---

<sup>26</sup> Бабков С.А. Казусы приватизации // «Журнал Российского права». 2007. № 9. С. 14. URL: <https://base.garant.ru/5388981/> (дата обращения 30.04.2020).

<sup>27</sup> Закон Российской Советской Федеративной Социалистической Республики «Об обеспечении экономической основы суверенитета Российской Советской Федеративной Социалистической Республики» от 31 октября 1990 года № 293-1 // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Советской Федеративной Социалистической Республики и Верховного Совета Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. 1990. № 22. Ст. 260.

<sup>28</sup> Закон Российской Советской Федеративной Социалистической Республики «О предприятиях и предпринимательской деятельности» от 25 декабря 1990 года № 445-1 // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Советской Федеративной Социалистической Республики и Верховного Совета Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. 1990. № 30. Ст. 418.

<sup>29</sup> Закон Российской Советской Федеративной Социалистической Республики «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Советской Федеративной Социалистической Республики» от 03 июля 1991 года № 1531-1 // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Советской Федеративной Социалистической Республики и Верховного Совета Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. 1991. № 27. Ст. 927.

реализации. Статья 25 Закона РСФСР «О собственности в РСФСР» гласит, что предприятия, имущественные комплексы, здания, сооружения и иное имущество, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть отчуждены в частную собственность граждан и юридических лиц в соответствии с применимым правом.

Прежде чем раскрыть содержание приватизации, дадим определение разгосударствлению, поскольку эти два понятия часто объединяют. Разгосударствление представляет собой преобразование ведомственных государственных и муниципальных предприятий в обладающие хозяйственной самостоятельностью различные акционерные общества и товарищества, арендные предприятия. Преобразование заключается в выведении предприятий из-под директивного управления министерств и ведомств. При этом государство по отношению к предприятию выступает в роли акционера или арендодателя. При разгосударствлении происходит перераспределение (передача) части прав собственности государственных органов управления новым субъектам, т.е. смена организационно-правовой формы хозяйствования; собственником остается государство.

Приватизация в отличие от разгосударствления предполагает не только смену субъекта собственности, но и формы собственности путем приобретения гражданами или их объединениями у государства, местных Советов предприятий в частную (коллективно-долевою или совместную) собственность. В Законе РСФСР «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР» впервые дано следующее определение приватизации: «Приватизация государственных и муниципальных предприятий это есть приобретение гражданами, акционерными обществами (товариществами) у государства и местных Советов народных депутатов в частную собственность предприятий и других, практически всех, объектов собственности, если иное не оговорено законом».

Анализ содержания разгосударствления и приватизации позволяет сделать вывод, что эти процессы, несмотря на их различное содержание, не

противоречивы, объективно направлены на демократизацию хозяйственной жизни. Вместе с тем приватизация по сравнению с разгосударствлением обладает, о чем говорилось ранее, рядом преимуществ, прежде всего, позволяет соединить субъект с объектом собственности.

Важным моментом, на который следует обратить особое внимание, является то, что указанный Закон РСФСР не регламентировал восстановление имущественных прав собственников, их наследников и правопреемников на предприятия, которые были ранее национализированы, конфискованы или другим способом изъяты против их воли в собственность государства. В бывших социалистических странах Восточной Европы восстановление бывших владельцев в правах собственности привело к тяжелым последствиям и конфликтам.

В 90-х годах прошлого века приватизация проводилась в соответствии с программой приватизации, в которой были определены: условия кредитования и размер кредитных ресурсов; методы приватизации; сумма приватизационных взносов; условия использования приватизации иностранных инвестиций; порядок взаиморасчетов фондов недвижимости разных уровней между собой; порядок использования средств, полученных от приватизации. На основании рассчитанных показателей и задач приватизации, установленных государственной программой приватизации власти и государственного управления, комитеты по управлению имуществом разработали местные программы приватизации, которые были утверждены местными советами народных депутатов и представлены в российский комитет по имуществу. Личная ответственность за выполнение задач Национальной программы приватизации была возложена на председателей местных советов народных депутатов.

В соответствии с Законом Российской Федеративной Социалистической Советской Республики «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федеративной Республике Россия» и «Программой приватизации государственных и муниципальных предприятий в Челябинской



области», утвержденным постановлением главы администрации Челябинской области<sup>30</sup>, а также указом Президента Российской Федерации «О приватизации государственных и муниципальных предприятий»<sup>31</sup>, предметом приватизации могут быть: предприятия, мастерские, производственные, производственные и другие подразделения этих предприятий, выделенные в качестве самостоятельных предприятий; оборудование, конструкции, лицензии, патенты и другие материальные и нематериальные активы ликвидируемых предприятий и их филиалов; недавно начатое строительство; незавершенное строительство и строительство истекло; доли (паи, доли) государственных и местных советов народных депутатов в капитале акционерных обществ (товариществ), ассоциаций, концернов, союзов и других объединений и предприятий.

В Программе приватизации Челябинской области государственных и муниципальных предприятий на 1994 год все объекты были разделены на несколько групп, в зависимости от возможности их приватизации.

В первую группу вошли такие объекты и предприятия, приватизация которых запрещена. Среди них: недра земли, водные ресурсы, дно озера, леса, воздушное пространство, особые природные территории; объекты исторического, культурного и природного наследия; объекты художественной ценности, штатные и военнослужащие и другое имущество (в том числе арсеналы), находящиеся на оперативном совете вооруженных сил Российской Федерации. Специальные учебные лагеря для испытаний оружия и военной техники.

Вторая группа включала такие объекты и предприятия, приватизация которых осуществляется только по решению правительства Российской Федерации либо правительства республик в составе России в зависимости от вида государственной собственности. В эту группу входили: объекты и предприятия по изготовлению и ремонту систем и элементов любых видов

---

<sup>30</sup> Постановление губернатора Челябинской области «О программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Челябинской области» от 13 апреля 1994 года № 275 // Вечерний Челябинск. 1994. № 5.

<sup>31</sup> Указ Президента Российской Федерации «Об ускорении приватизации государственных и муниципальных предприятий» от 29 января 1992 года № 66 // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. 1992. № 7.

вооружений, производству боеприпасов; предприятий атомного машиностроения, топливно-энергетического комплекса, добывающей промышленности; коммерческие банки (их приватизация осуществляется по специальному режиму); предприятия связи (кроме «Роспечати»), информационные и телеграфные агентства; предприятия и учреждения социально-культурного назначения; внешнеторговые объединения; полиграфические предприятия и издательства; государственное санаторно-курортное хозяйство и т.д.

Третья группа включала объекты и предприятия, приватизация которых осуществлялись только по решению Госкомимущества Российской Федерации с учетом мнения отраслевых министерств. К этой группе относились: предприятия всех отраслей, занимающие доминирующее положение на федеральном или местных рынках товаров, работ и услуг; крупнейшие предприятия с численностью работников более 10000 человек или балансовой стоимостью основных фондов на 01 января 1992 года более 1 млрд р.; предприятия железнодорожного, авиационного, морского и речного транспорта; строительные организации и предприятия по производству строительных материалов общероссийского значения; высшие и средние учебные заведения; предприятия по производству спиртовой, ликероводочной, винной продукции и табачных изделий, продуктов детского питания, а также движимое и недвижимое имущество, освобождаемое в связи с сокращением Вооруженных Сил России.

В четвертую группу были включены такие объекты и предприятия, приватизация которых допускается только в соответствии с местными программами приватизации. В эту группу входили: предприятия городского пассажирского транспорта (кроме такси) и предприятия по его ремонту; бани, прачечные; организации по оказанию ритуальных услуг; мусороперерабатывающие заводы; аптеки (с обязательным государственным лицензированием); объекты социально-культурного назначения местного

значения. Решение об их приватизации принимали комитеты по управлению имуществом с учетом требований местных программ приватизации.

Пятая группа включала объекты и предприятия, подлежащие обязательной приватизации. В эту группу включены объекты, в наибольшей степени, влияющие на формирование и функционирование рыночной инфраструктуры:

1) объекты и предприятия городского и пригородного пассажирского транспорта, кроме таксомоторного, а также предприятия по их ремонту;

2) мусороперерабатывающие предприятия;

3) имущество, находящееся на балансе областных органов власти и управления и обеспечивающее их деятельность;

4) объекты инженерной инфраструктуры городов и районов (в том числе электроснабжения, теплоснабжения и газоснабжения, водопроводно-канализационного хозяйства, наружного городского освещения), а также предприятия, осуществляющие эксплуатацию, обслуживание и содержание указанных объектов;

5) автомобильные дороги общего пользования, предприятия и организации, осуществляющие их содержание;

6) аэропорты регионального и местного значения;

Шестая группа – приватизация объектов федеральной, государственной (муниципальной) собственности, не включенных в задания и не имеющих ограничений на приватизацию, осуществлялась на основании решений Челябинского областного комитета по управлению имуществом или подаваемых любыми лицами заявок на приватизацию.

Приватизация государственного имущества в Челябинской области была организована областным комитетом по управлению имуществом при администрации области с целью проведения единой государственной политики в области приватизации. Эта работа комитета осуществляется совместно с Советами народных депутатов.

Реализация Комитетом единой государственной политики приватизации обеспечивалась посредством разработки программы приватизации, организации и контроля за ее реализацией, реализации методических указаний и разработки различных практических предложений. Областной комитет подготовил предложения по разграничению государственной собственности от федеральных, республиканских и местных органов власти. Решения, принятые комитетом, принятым в рамках государственной программы приватизации, были обязательными для всех государственных органов и местных администраций. По поручению Госкомитета по недвижимости России Административный комитет по Челябинской области может приватизировать федеральные государственные компании.

Основными заказчиками в рамках программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Челябинской области (они предпочтительнее) были члены рабочего коллектива государственной или муниципальной компании, которые для этой цели образуют товарищество или акционерное общество. Как и бывшие работники, имеющие право на приватизацию, они пользуются льготами.

Покупатели – юридические лица – подали в соответствующий фонд недвижимости декларацию о составе участников акционерного общества (товарищества) и распределении уставного капитала. Компании, в уставном капитале которых доля государства, местных советов представителей, общественных организаций или других общественных фондов превышает 25%, не могут быть покупателями и участвовать в тендерах, аукционах или покупке акций приватизированных компаний.

Источниками приобретения государственных и муниципальных компаний были личные сбережения граждан, зарегистрированные приватизационные взносы, личные приватизационные счета, собственные средства юридических лиц, приватизационные средства компаний и заемные средства под залог. Дополнительная потребность населения в денежных средствах была удовлетворена введением зарегистрированных счетов

приватизации (приватизационный контроль) в четвертом квартале 1992 года. В 1993 – 1994 гг. зарегистрированные источники приватизационных взносов (приватизационные экзамены) и приватизационные фонды компаний стали основным источником приватизационных фондов.

Как отмечает А.В. Золотов: «Весомым источником проведения приватизации служили иностранные инвестиции. Продажа иностранным инвесторам объектов приватизации осуществлялась, как правило, на аукционе, коммерческом или инвестиционном конкурсе (инвестиционном торге). Возможна и прямая продажа, если иностранный инвестор являлся единственным участником конкурса, аукциона. В этом случае осуществлялась специальная оценка имущества предприятия по методике, утвержденной Госкомимуществом России. Имелись ограничения иностранным инвесторам приватизации отдельных объектов. В частности, при приватизации объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и других предприятий местного значения необходимо было получить разрешение местных Советов народных депутатов. На приватизацию отдельных объектов следует получить решение правительства»<sup>32</sup>.

Действующая нормативно-правовая база предусматривает истечение срока действия прав на коммунальную собственность в случае уничтожения или уничтожения собственности; после передачи права собственности на имущество другим лицам, в том числе при приватизации; в разграничении муниципальной собственности; закрытие недвижимого имущества по обязательствам коммуны в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации или договором; по иным причинам, предусмотренным нормативными актами Российской Федерации.

ГК РФ установлено, что «имущество, составляющее государственную и коммунальную собственность, может быть передано ее владельцем в

---

<sup>32</sup>Золотов А.В. Приватизация с последствиями // ЭЖ-Юрист. 2018. № 12. С. 8. URL: <http://5rik.ru/pass/pass-6543.php> (дата обращения: 01.05.2020).

собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества».

В соответствии с пунктом 3 статьи 51 Федерального закона № 131 – ФЗ, порядок и условия приватизации муниципального имущества определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Доходы от использования и приватизации муниципального имущества поступают в местные бюджеты.

Федеральный закон Российской Федерации «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001г. № 178 – ФЗ (далее по тексту Федеральный закон № 178 – ФЗ) в статье 13 определяет основные способы приватизации муниципального имущества<sup>33</sup>:

1) преобразование унитарного предприятия в акционерное общество, преобразование унитарного предприятия в общество с ограниченной ответственностью;

2) продажа государственного или муниципального имущества на аукционе;

3) продажа акций акционерных обществ на специализированном аукционе;

4) продажа государственного или муниципального имущества на конкурсе;

5) продажа за пределами территории Российской Федерации находящихся в государственной собственности акций акционерных обществ;

6) продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения;

7) продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены;

---

<sup>33</sup> Федеральный закон Российской Федерации от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СЗ РФ. 2001. № . 37. Ст. 2817.

8) внесение государственного или муниципального имущества муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы акционерных обществ.

9) продажа акций акционерных обществ по результатам доверительного управления.

Практически в каждом из вышеуказанных случаев приватизации заинтересованный государственный орган или местное правительство должны действовать от имени владельца имущества. Так, при проведении приватизации в соответствии с Федеральным законом № 178 – ФЗ к этим органам относятся правительство Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона № 178 – ФЗ компетенция местных органов власти определяется правовыми актами местных органов власти.

Федеральный закон № 131 – ФЗ, содержит ряд дублирующих положений, касающихся полномочий местного самоуправления в сфере приватизации. Так в соответствии с пунктом 3 статьи 51 порядок и условия приватизации муниципальной собственности определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. В то же время доходы от приватизации муниципальной собственности должны полностью перечисляться в местный бюджет.

В соответствии со статьей 125 ГК РФ местные органы власти приобретают и осуществляют от имени муниципалитетов по гражданским делам права и обязанности собственника, находящиеся под их юрисдикцией, установленные актами, определяющими статус этих органов.

По нашему мнению, такое определение, объявляющее муниципальное образование собственником муниципального имущества, является достаточно спорным. Необходимо разобраться с вопросом о том, какого субъекта местных отношений следует считать собственником муниципального имущества: муниципальное образование, муниципальный орган или местное население.

Таким образом, законодатель в пункте 1 статьи 51 Федерального закона № 131 – ФЗ указывает, что местные органы власти от имени муниципалитета самостоятельно владеют, используют и распоряжаются муниципальной собственностью в соответствии с Конституцией. Российской Федерации, федеральные законы и нормативные правовые акты, принятые в соответствии с ними органами местного самоуправления. Законодатель придерживается аналогичного подхода как в статье 215 ГК РФ. При таком подходе предполагается, что владельцем муниципальной собственности является муниципалитет.

Рассмотрим пример из судебной практики Железнодорожного районного суда г. Екатеринбурга дело № 2-2437/2018 от 23.08.2018 г.<sup>34</sup>. Органы местного самоуправления вправе последовательно применить несколько способов приватизации муниципального имущества. Прокурору отказано в удовлетворении требований о признании недействующим решения городского совета депутатов в части приватизации МУП «Универсам» и последующего внесения полного пакета акций созданного ПАО «Универсам» в уставный капитал ПАО «ТК «КИТ». Судом отклонены доводы прокурора о том, что преобразование МУП в ПАО и внесение муниципального имущества в качестве вклада в уставный капитал ПАО как самостоятельные способы приватизации, предусмотренные в подп. 1 и 9 п. 1 ст. 13 Федерального закона № 178 – ФЗ, не могут применяться в совокупности; приватизация акций ПАО, образованного в ходе приватизации МУП, должна осуществляться только в результате их открытой продажи за плату способами, определенными Федеральным законом № 178 – ФЗ; решением совета депутатов нарушены ст. 2, 14 и 15 Федерального закона № 178 – ФЗ в части соблюдения принципов равенства покупателей муниципального имущества и открытости деятельности органов власти при приватизации имущества. К числу используемых способов приватизации

---

<sup>34</sup> Постановление Железнодорожного районного суда г. Екатеринбурга № 2-2437/2018 от 23.08.2018г. URL: [https://zheleznodorozhny--svd.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=2&name\\_op=case&case\\_id=91806240&case\\_uid=91e041fe-315c-4a52-9155-99ee5af5deaa&delo\\_id=1540005&new=](https://zheleznodorozhny--svd.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=2&name_op=case&case_id=91806240&case_uid=91e041fe-315c-4a52-9155-99ee5af5deaa&delo_id=1540005&new=) (дата обращения: 27.04.2020).



государственного и муниципального имущества, перечисленных в ст. 13 Федерального закона № 178 – ФЗ, относятся как преобразование МУП в ПАО, так и внесение государственного или муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы ПАО. Суд установил, что запрет в последовательном применении указанных способов Законом не установлен. Исходя из смысла ст. 39 Федерального закона № 178 – ФЗ, допускается нахождение 100% акций ПАО в муниципальной собственности, а потому чьи-либо права и законные интересы в связи с передачей 100% акций ПАО «Универсам», являющихся муниципальной собственностью, в уставный капитал ПАО «ТЦ «КИТ» не нарушены.

Следует отметить, что в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона № 131 – ФЗ, муниципалитет представляет собой городское или сельское поселение, городской округ, городское подразделение, внутригородской район или внутригородскую зону, город федерального значения. В то же время ничего не сказано о муниципалитете с местным бюджетом, существующей муниципальной собственности или выборных органах местного самоуправления. Поэтому, если считаться с принципами теории права, то гражданин не может владеть объектами коммунальной собственности. Владельцем материальных или финансовых объектов может быть только физическое лицо или объединение лиц, юридически организованных в качестве коллективного собственника.

Принципиально схожей точки зрения придерживается А.Н. Кокотов, высказывая мнение, что «органы местного самоуправления или корпус голосующих на местном референдуме осуществляют от имени населения муниципального образования правомочия владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом по своему усмотрению и в интересах местного населения в том виде, в каком они представляют эти интересы, местное население в сфере отношений муниципальной собственности выступает первичным собственником, а органы местного самоуправления могут быть определены как органы, которые не только

осуществляют полномочия первичного собственника, но и формулируют его интересы, отождествляют свое волевое усмотрение с усмотрением населения»<sup>35</sup>.

Некоторые положения заявленной концепции, несмотря на ее достаточное обоснование, тем не менее, требуют корректировки. Существует ли основной владелец муниципальной собственности - местное население, в рамках этого подхода не совсем ясно, кем являются местные органы власти и муниципалитет. Что касается их вторичных владельцев или их правового статуса, они отличаются от правового статуса владельца муниципальной собственности и должны быть обозначены другим муниципальным юридическим термином.

Таким образом, следует исходить из того, что муниципальная собственность, как вид собственности, представляет собой имущественное правоотношение, в рамках которого может выделяться только один собственник, обладающий совокупностью правомочий владения, пользования и распоряжения по отношению к объектам муниципальной собственности, и собственником муниципального имущества следует признавать только местное население (местное сообщество).

Однако местное население как таковое не может быть полноправным субъектом правовых отношений, так как для установления правовых отношений с местным населением необходимо получить ряд юридических формальностей, которые придают им необходимые характеристики и дают необходимые права. Такое сообщество жителей должно получить территориальный знак (четко определить территориальные границы проживания), субъективный знак (определить размер местного населения), а также знак объекта, связанный с фиксацией объектов, расположенных на соответствующей территории.

---

<sup>35</sup> См. Кокотов А.Н. Муниципальное право России: Учебник/под ред. А.Н. Кокотова. 5-е изд. М.: «Юрайт», 2019. С. 283. URL: <https://urait.ru/bcode/431120> (дата обращения: 29.04.2020).

К тому же, необходимо отметить, что практически любая компактно проживающая в границах определенной территории группа жителей, объединенных общими интересами, может быть признана местным сообществом, а для получения статуса «муниципальное образование» (надлежащим образом юридически оформленного и самоорганизованного сообщества местных жителей) населению определенной территории необходимо выполнить ряд процессуальных формальностей, таких как утверждение устава, создание системы муниципально-властных органов, утверждение перечня объектов муниципальной собственности, формирование местного бюджета.

Таким образом, местное население для приобретения статуса полноправного субъекта правоотношений должно самоорганизовываться в правовой форме в форме муниципального образования, как это предусмотрено законом. Непосредственно муниципалитет, если он считается местным населением, самоорганизованным в правовой форме, передает местным органам власти полномочия по владению, использованию или распоряжению муниципальной собственностью. Кроме того, местное население имеет возможность в любое время, следуя ряду правовых процедур, лишит муниципальную власть или должностное лицо переданных полномочий. Исходя из этого, можно предположить, что органы и должностные лица местного самоуправления не могут быть признаны собственниками муниципальной собственности, а являются субъектами муниципальной власти, наделенными только определенными полномочиями, связанными с владением, использованием или распоряжением муниципальной собственностью.

Наличие заключенного договора аренды муниципального имущества, согласно ст. 31 Федерального закона № 178 – ФЗ, не является обременением приватизируемого имущества.

Рассмотрим пример из судебной практики Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга дело № 2-5189/2018 от 21.11.2018 г.<sup>36</sup>. Судом отказано в иске прокурора в интересах АО «Интерком» к администрации городского округа и ПАО «Инжиниринг Плюс» о признании недействительным договора купли-продажи помещений в здании в части продажи части помещений, арендуемых АО «Интерком», и применении последствий недействительности сделки в виде возврата каждой из сторон полученного по сделке. В обоснование предъявленного иска прокурор указал, что в нарушение п. 15 ст. 20, ст. 32 Федерального закона № 178 – ФЗ в договоре купли-продажи не содержится сведений о сохраняемом при переходе прав на указанный объект недвижимости обременении проданных помещений арендой с правом выкупа в пользу АО «Интерком». Передача администрацией в собственность ПАО «Инжиниринг Плюс» помещений произведена в соответствии со ст. 10, 13, 18 Федерального закона № 178 – ФЗ на основании заключенного по результатам состоявшегося открытого аукциона договора купли-продажи. Сведения об обременениях приватизируемого имущества договором аренды, заключенным между АО «Интерком» и администрацией, в договоре купли-продажи отсутствуют. Отклоняя довод прокурора о несоответствии договора требованиям ст. 32 Федерального закона № 178 – ФЗ суд отметил, что наличие договора аренды с другим лицом согласно ст. 31 Федерального закона № 178 – ФЗ к числу обременений приватизируемого имущества не относится.

Ссылаясь на ст. 617 ГК РФ суд указал, что переход права собственности на сданное в аренду имущество другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды; сам факт заключения договора купли-продажи и отсутствие в нем указания на обременение помещений правом аренды АО «Интерком» на права и законные интересы арендатора не влияет.

---

<sup>36</sup> Постановление Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга № 2-5189/2018 от 21.11.2018г. URL:[https://chkalovsky-svd.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_op=case&case\\_id=76915795&case\\_uid=b6d128de-01d3-424d-9131-f547cfdc0fae&delo\\_id=1540005&new](https://chkalovsky-svd.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=76915795&case_uid=b6d128de-01d3-424d-9131-f547cfdc0fae&delo_id=1540005&new). (дата обращения: 27.04.2020).

Итак, приватизацией является переход государственного и муниципального имущества в частную собственность на возмездной основе. Объектами приватизации может быть любое имущество, за исключением изъятого и ограниченного в обороте.

Анализируя предметный состав владельцев муниципальной собственности, следует отметить, что владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью в соответствии с пунктом 1 статьи 130 Конституции Российской Федерации является правом населения, проживающего на территории муниципалитета. Однако население не может осуществлять, непосредственно контролировать все операции с муниципальной собственностью, поэтому уставы отдельных муниципальных образований предусматривают передачу прав на пользование и распоряжение муниципальной собственностью от населения органам местного самоуправления. Конституция Российской Федерации в пункте 2 статьи 130 устанавливает это право, утверждая, что местное самоуправление осуществляется гражданами посредством референдума, выборов, других форм прямого волеизъявления, через выборные и другие органы местного самоуправления.

На основании вышесказанного можно выделить ряд спорных моментов.

Во-первых, спорное определение, объявляющее муниципальное образование собственником муниципального имущества. Встает вопрос о том, кого же именно теперь, необходимо считать собственником муниципального имущества: муниципальное образование, муниципальный орган или местное самоуправление.

Во-вторых, проблема, связанная со сложностью определения субъективного состава при приватизации муниципальной собственности.

В-третьих, Федеральный закон № 178 – ФЗ не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и

муниципальными учреждениями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении (п. 9 ч. 2 ст. 3) в том случае, если данные права за предприятием и учреждением зарегистрированы.

## § 2.2 Особенности защиты арбитражным судом права муниципальной собственности

Судебная защита права муниципальной собственности неоднократно становилась предметом научных дискуссий<sup>37</sup>.

В настоящее время правоохранительные органы и законодатели все чаще занимаются этой проблемой. Об этом свидетельствуют «круглые столы», проводимые Советом Федерации Федерального Собрания Российской Федерации<sup>38</sup>, совместное Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ<sup>39</sup>, Информационные письма Высшего Арбитражного Суда РФ. Принимаются во внимание такие проблемные вопросы, как возникновение, прекращение прав муниципальной собственности, целевой характер муниципальной собственности, в частности управление муниципальной собственностью и многие другие.

Вопрос о судебной защите права муниципальной собственности специфично решен в Арбитражном процессуальном кодексе РФ. Нормы статей 27, 28 и 29 Арбитражного кодекса Российской Федерации предусматривают, что арбитражные суды рассматривают коммерческие споры и другие вопросы,

---

<sup>37</sup> Захаров А.А. Защита имущественных прав местного самоуправления в Конституционном Суде РФ в свете реализации Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах реализации местного самоуправления в РФ» // Право и политика. 2018. – № 8. С. 1866-1869.

<sup>38</sup> Круглый стол на тему: «Проблемы законодательного регулирования судебной защиты прав местного самоуправления в РФ». Москва, Совет Федерации Федерального Собрания РФ, 13 октября 2005 г.; стенограмма круглого стола на тему: «Особенности судебной практики по вопросам, связанным с финансово-экономическими основами местного самоуправления» // Муниципальная экономика. – 2015. – № 1. – С. 18-4.

<sup>39</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2015 года. № 10/22.

связанные с хозяйственной и иной экономической деятельностью с участием муниципалитетов и органов местного самоуправления, возникающие из гражданско–правовых отношений, в случаях, предусмотренных федеральным законом. Кроме того, в арбитражных судах, в административных разбирательствах рассматриваются споры по поводу оспаривания положений местных органов власти по вопросам, предусмотренным федеральным законом, а также по делам, касающимся обжалования решений и ненормативных правовых актов этих органов, затрагивающих права и законные интересы лиц в отрасли и другие виды деятельности. экономические. Таким образом, муниципалитет, представленный местными властями, имеет право обратиться в суд для защиты своих нарушенных прав только по вопросу, прямо установленному федеральным законом. В то время, как действия, бездействия и акты этих органов могут быть оспорены в арбитражном суде, если нарушают права лиц в экономической сфере.

Муниципальная собственность наряду с другими формами собственности вытекает из ряда основ, предусмотренных нормами ГК РФ. Среди них сделки, в том числе контракты; судебные акты, признающие право на муниципальную собственность, в том числе на имущество, не принадлежащее; приобретение находок из муниципальной собственности; создание или изготовление новой вещи. В то же время характер публичного права на муниципальную собственность таков, что на практике право муниципальной собственности возникает на основе конкретных институтов, таких как: разграничение государственной собственности; бесплатная передача права собственности из государственной собственности в муниципальную собственность; бесплатная передача имущества из собственности одного муниципалитета в собственность другого в процессе его разграничения. Вышесказанное можно отнести к конкретным основаниям или способам возникновения прав муниципальной собственности.

Следует отметить, что не существует адекватного законодательного регулирования этих методов. Действующие нормы гражданского права не

могут в полной мере гарантировать надлежащее регулирование в этой области, поскольку муниципальная собственность является межотраслевым учреждением со своими собственными характеристиками. При отсутствии необходимых правовых норм, проблемы, которые возникают, возникают в судах, то есть, что из-за судебного толкования, противоречие и неоднозначность законодательства в этой области устранены.

Каким образом эти вопросы решаются на практике можно проиллюстрировать следующими ситуациями.

Муниципальный район создал унитарное предприятие «ТЭЦ», наделив его муниципальным имуществом<sup>40</sup>. В пределах границ этого муниципального района располагалось городское поселение и несколько сельских поселений. Городское поселение посчитало, что муниципальный район нарушает его права, уклоняясь от передачи унитарного предприятия как имущественного комплекса в собственность поселения. Считая свои права нарушенными, поселение в лице администрации обратилось в суд за защитой своих имущественных прав. По мнению городского поселения, бездействие муниципального района нарушает права и законные интересы поселения по осуществлению экономической деятельности, направленной на решение вопросов местного значения по электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению и водоснабжению населения, снабжению топливом. В частности, нарушается право оказывать влияние на регулирование тарифов водоснабжения и возможность оптимизировать систему жилищно-коммунального хозяйства поселения.

По мнению поселения, муниципальный район обязан был безвозмездно передать унитарное предприятие как имущественный комплекс в состав муниципальной собственности поселения. Объекты инженерной инфраструктуры этого унитарного предприятия обслуживают потребителей только городского поселения. Само унитарное предприятие полностью

---

<sup>40</sup>Архив Арбитражного суда Хабаровского края. 2019 г. Д. А73-13577/2019; архив Арбитражного суда Хабаровского края. 2019 г. Д. 06АП-5730/2019.



располагается в пределах границ городского поселения, что не позволяет решать вопросы обслуживания иных муниципальных образований. Передача унитарного предприятия как имущественного комплекса в состав муниципальной собственности городского поселения предусмотрена нормами статьи 154 Федеральный закон от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»<sup>41</sup> (далее по тексту Федеральный закон № 122 – ФЗ).

В этой ситуации необходимо отметить следующее. Спорное муниципальное имущество – предприятие как имущественный комплекс, не было передано в собственность городского поселения, как представляется, обоснованно. Такой вывод основывается на нормах действующего законодательства. Частью 11.1 статьи 154 Федерального закона № 122– ФЗ безвозмездная передача в процессе разграничения имущества, находящегося в муниципальной собственности, между муниципальными районами, поселениями и городскими округами производится в определенном порядке с учетом вопросов местного значения и целевым характером муниципального имущества, что предусмотрено положениями Федерального закона № 131 – ФЗ.

Нормы статьей 14 и 15 в качестве вопросов местного значения для муниципального района и поселения устанавливают организацию электроснабжения и газоснабжения населения поселений. Для поселений

---

<sup>41</sup>О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»: Федеральный закон от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ // СЗ РФ. - 2004. - № 24. - Ст. 2207.

дополнительно установлена организация теплоснабжения и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом.

Законодательно установлено, что разграничение имущества, находящегося в муниципальной собственности, между муниципальными районами, поселениями и городскими округами осуществляется правовыми актами субъектов РФ. Весь процесс разграничения и передачи такого имущества, в том числе основания для передачи, регулируется правовыми актами субъектов РФ. Соответственно, вопросы разграничения и передачи муниципального имущества – унитарного предприятия как имущественного комплекса, между муниципальным районом и городским поселением могут быть разрешены только в случае принятия закона субъекта РФ. В отсутствие такого закона разграничение и передача муниципальной собственности с одного уровня на другой является безосновательной. Кроме того, спорное имущество обеспечивало теплоснабжением население не только городского поселения, но и других поселений, входящих в состав муниципального района.

Суд отказал поселению в передаче спорного имущества. Представляется, что такой вывод суда о невозможности безвозмездной передачи спорного имущества соответствует нормам действующего законодательства и в наибольшей степени отвечает потребностям населения каждого из муниципальных образований. Организация таких жизненно важных процессов, как электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение является достаточно трудоемкой и сложной. Именно в этой области требуется координация и единая позиция по всем вопросам.

Учитывая, что такие муниципальные образования как поселения, территориально входят в другой муниципалитет – муниципальный район, это положения приобретает особую значимость. Отдавая единственный объект, обеспечивающий несколько поселений и муниципальный район в целом теплом, водой и электричеством в собственность одного из этих поселений, можно столкнуться с главной проблемой – отсутствием соответствующего снабжения на территориях указанных муниципальных образований. В

результате чего не только не будут решены вопросы местного значения муниципального района, но и нарушены конституционные права каждого жителя соответствующего муниципального образования.

Помимо этого, законодательно установлена возможность передачи части полномочий органов местного самоуправления поселений, входящих в состав муниципального района, органам местного самоуправления этого муниципального района, пункт 4 статьи 15 Федерального закона № 131–ФЗ.

Соответственно, при заключении соглашения о такой передаче полномочий на муниципальный район возлагается решение вопросов обеспечения поселений электричеством, теплом и водой. В такой ситуации нахождение единственного объекта, обеспечивающего энергией весь район, в собственности одного из поселений не представляется оправданным. Это может привести к отсутствию соответствующих коммунальных услуг на территории тех поселений, где поставщик этих услуг не располагается.

Эта ситуация ясно иллюстрирует природу такого публично-правового метода возникновения права муниципальной собственности как безвозмездная передача в процессе разграничения собственности, находящейся в муниципальной собственности между муниципальными округами, поселениями и городскими округами.

Следует отметить, что благодаря этому методу в правоохранительной практике возникают некоторые особенности его реализации. При различении недвижимости, принадлежащей коммунальной недвижимости, от коммуны, поселения и городского округа, коммунальная собственность, закрепленная за коммунальными экономическими единицами в рамках права на экономическое управление, не особо различается. Другая особенность сводится к тому, что при различении недвижимости, принадлежащей коммуне, от коммуны, поселения и района города, принимающая коммуна не обязана принимать такое имущество, а значит не может быть обязана взыскать имущество, в том числе в суде. Еще одна особенность состоит в том, что формирование перечня муниципального

имущества, передаваемого в порядке разграничения между муниципальными образованиями, является правом органа местного самоуправления.

Завершая исследование такого способа возникновения права муниципальной собственности как разграничение имущества между муниципальными образованиями, необходимо отметить следующее.

Публично-правовые методы возникновения прав муниципальной собственности имеют свои особенности по сравнению с частноправовыми. Это связано с особым характером муниципальной собственности, ее целевым назначением. Особенностью публично-правовых методов возникновения прав муниципальной собственности является то, что эти методы не закреплены, консолидированы в действующем законодательстве, а содержатся в различных нормативных правовых актах. Это, в свою очередь, усугубляет проблемы, которые существуют в области правового регулирования возникновения прав муниципальной собственности, связанные с неоднозначным применением этих методов на практике. Суд в настоящее время решает эти проблемы, поскольку законодатель не разработал адекватных и необходимых правовых норм, обеспечивающих надлежащее регулирование этой сферы и учитывающих все особенности оснований возникновения прав муниципальной собственности.

Также хотелось бы рассмотреть новый для правоприменительной практики способ отчуждения муниципального имущества арендаторам с использованием преимущественного права покупки, на основании Федерального закона ФЗ № 159 – ФЗ.

Прежде всего, следует отметить, что в Федеральном законе ФЗ № 159 – ФЗ речь идет об имуществе, находящемся в собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности. Имущество, находящееся в государственной собственности, исключено из сферы действия Закона об особенностях отчуждения недвижимого имущества.

С целью определения хозяйствующих субъектов, которые могут быть отнесены к субъектам малого и среднего предпринимательства, необходимо обратиться к Федеральному закону № 209 – ФЗ от 24.07.2007 г. «О развитии

малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»<sup>42</sup> (далее по тексту Федеральный закон № 209 – ФЗ).

Но не все субъекты малого и среднего предпринимательства могут рассчитывать на получение преференций, в Федеральном законе ФЗ № 159 – ФЗ установлены исключения. Так, как отмечает А.В. Блинов, «не могут использовать преимущественное право на приобретение арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или из муниципальной собственности на условиях, установленных Законом об особенностях отчуждения недвижимого имущества, субъекты малого и среднего предпринимательства:

1) являющиеся кредитными организациями, страховыми организациями (за исключением потребительских кооперативов), инвестиционными фондами, негосударственными пенсионными фондами, профессиональными участниками рынка ценных бумаг, ломбардами;

2) являющиеся участниками соглашений о разделе продукции;

3) осуществляющие предпринимательскую деятельность в сфере игорного бизнеса;

4) являющиеся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле, нерезидентами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации;

5) осуществляющие добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых)»<sup>43</sup>.

Рассмотрим пример, обстоятельства дела: Департамент отказал в реализации преимущественного права на том основании, что на испрашиваемое предпринимателем недвижимое имущество не зарегистрировано право

---

<sup>42</sup> Федеральный закон РФ от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4006.

<sup>43</sup> См. Блинов А.В. Введение в муниципальное право: Учебник / под ред. А.В. Блинова. М.: «Аспект-Пресс», 2000. С. 159. URL: <https://www.studmed.ru/blinov-a-v-i-dr-sost-vvedenie-v-yazykoznanie-hrestomatiya/34dc429c6f7.html>. (дата обращения: 03.05.2020).

муниципальной собственности, в реестр муниципальной собственности указанное имущество не включено.

Признавая отказ департамента незаконным, суды исходили из того, что реализация права на приобретение с последующим заключением с субъектом малого или среднего предпринимательства договора купли– продажи в отношении части здания или части нежилого помещения (например, торгового места) невозможна, за исключением случаев, когда на основе этих частей может быть сформировано нежилое помещение как обособленный объект (пункт 8 информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 № 134) (Постановление АС Восточно– Сибирского округа от 25 июля 2018 года по делу № А33– 18283/2018)<sup>44</sup>.

Перечень субъектов малого и среднего предпринимательства, которые не могут использовать преимущественное право на приобретение арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или из муниципальной собственности на условиях, установленных в Федеральном законе № 149 – ФЗ недвижимое имущество является закрытым. При этом, необходимо отметить, что ничего не говорится о такой категории субъектов, как нотариусы. Например, в муниципальном образовании «Чебаркульский городской округ» из трех нотариусов два арендуют занимаемые помещения, при этом один из нотариусов, занимает муниципальные нежилые помещения, находящиеся в казне городского округа, по договору аренды. Сомнение вызывает вопрос о правомерности отнесения нотариуса к категории субъектов малого и среднего предпринимательства. Так, в соответствии со статьей 1 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате»<sup>45</sup> нотариальная деятельность не является предпринимательством и не преследует цели извлечения прибыли.

---

<sup>44</sup> Постановление АС Восточно– Сибирского округа № А33– 18283/2018 от 25 июля 2018 года. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AVS&n=100901#013422950968723213>. (дата обращения: 15.05.2020).

<sup>45</sup> Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-I // Ведомости съезда народных депутатов РФ и ВС РФ. 1993. № 10. Ст. 357.

Из указанного можно сделать вывод о том, что нотариальная деятельность, это специфический вид деятельности, при этом нотариусы осуществляют деятельность вне конкурентной среды, следовательно, их нельзя относить к категории субъектов малого и среднего предпринимательства.

По нашему мнению, в правоприменительной практике необходимо проводить разграничение между нотариальной деятельностью как таковой, которую осуществляют нотариусы и самим правовым статусом нотариуса как участника гражданского оборота, а действие Федерального закона ФЗ № 159 – ФЗ необходимо распространить и на эту категорию субъектов. В виду изложенного целесообразным было бы ввести в пункт 1 статьи 1 Федерального закона ФЗ № 159 – ФЗ изменение, дополнив его вторым абзацем, следующего содержания: «Действие настоящего Федерального закона распространяются на отношения, возникающие при отчуждении арендуемого имущества, переданного лицам, занимающимся нотариальной и адвокатской деятельностью».

Итак, одним из плюсов Федерального закона ФЗ № 159 – ФЗ является возможность осуществить оплату недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, одновременно или в рассрочку.

Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Для примера, рассмотрим обстоятельства дела: Администрация отказала обществу в предоставлении преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества.

Суды, оказывая в удовлетворении исковых требований, исходили из того, что оспариваемый отказ администрации издан с соблюдением норм

законодательства Российской Федерации и не нарушает права и законные интересы общества в сфере экономической деятельности, поскольку сделки, послужившие основанием для использования обществом муниципального имущества, заключены с нарушением публичных процедур (Постановление АС Восточно– Сибирского округа от 9 июля 2017 года по делу № А19–22020/2017)<sup>46</sup>.

Рассмотрев новый для правоприменительной практики способ отчуждения муниципального имущества арендаторам с использованием преимущественного права покупки, можно сделать вывод о том, что его введение стало своевременным и актуальным. Арендаторы муниципального имущества, являющиеся субъектами малого и среднего предпринимательства и надлежащим образом исполнявшие условия договоров аренды в течение двух и более лет, обрели реальную возможность стать собственниками имущества на льготных условиях. Льгота заключается в предоставлении указанной категории преимущественного права приобретения арендуемого имущества, а также возможность выбора способа оплаты имущества в рассрочку.

В Челябинской области, на основании решения органов государственной власти, срок такой рассрочки установлен до пяти лет, что, несомненно, отразится на конкурентоспособности субъектов малого и среднего предпринимательства.

По результатам анализа норм действующего законодательства, регулирующего вопросы приобретения муниципального имущества арендаторами с использованием преимущественного права покупки, были сделаны предложения по его усовершенствованию.

1. Так, существующий пробел в законодательстве в отношении распространения сферы действия Федерального закона ФЗ № 159 – ФЗ на такую категорию лиц как нотариусы и адвокаты предлагается устранить путем введения соответствующей нормы в пункт 1 статьи 1 Федерального закона ФЗ

---

<sup>46</sup> Постановление АС Восточно–Сибирского округа № А19 – 22020/2017 от 09 июля 2017 года. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req =doc&base=AVS&n=100901#01316835874174>. (дата обращения: 15.05.2020).



№ 159 – ФЗ дополнив его вторым абзацем, следующего содержания: «Действие настоящего Федерального закона распространяются на отношения, возникающие при отчуждении арендуемого имущества, переданного лицам, занимающимся нотариальной и адвокатской деятельностью».

2. Аналогично этому, не конкретные формулировки Федерального закона ФЗ № 159 – ФЗ, в части длительности и непрерывности владения арендованным имуществом, а также надлежащего перечисления арендной платы в течение срока действия договора аренды предлагается устранить путем внесения соответствующих изменений в пункт 1 статьи 3 Федерального закона № 159 – ФЗ дополнив его словами: «В случае заключения нескольких договоров аренды, общий срок владения и (или) пользования суммируется».

Таким образом, рассмотрев практические аспекты правового регулирования приватизации муниципальной собственности, можно сделать вывод, что действующее законодательство не в полной мере регулирует муниципальную собственность; в ходе изучения действующего законодательства были выявлены проблемы, связанные с муниципальной собственностью.

Исходя из исследуемого материала, можно выделить некоторые проблемы в законодательстве:

1) пункт 1 статьи 3 Федерального закона ФЗ № 159 – ФЗ содержит формулировку «в течение двух и более лет» которая по нашему мнению не дает однозначного ответа о возможности сложения сроков аренды и может потребовать разъяснений. Кроме того, подобная формулировка в совокупности с необходимым условием перечисления арендной платы надлежащим образом в течение всего срока аренды, может трактоваться заинтересованными лицами неоднозначно, например, как надлежащее перечисление арендной платы за срок аренды не в два года, а за 10 лет.

Поэтому предлагается внести изменение в пункт 1 статьи 3 Федерального закона ФЗ № 159 – ФЗ, дополнив его словами: «В случае заключения

непрерывно нескольких договоров аренды, общий срок владения и (или) пользования суммируется».

2) Так же необходимо исключить проблему с задолженностями по арендной плате. Задолженность может быть создана искусственно или формально для затруднения передачи имущества. Такая формулировка позволяет по-разному трактовать положения закона и может привести к многочисленным судебным спорам и отказам в приватизации.

Предлагается внести изменения в пункт 2 статьи 3 Федерального закона ФЗ № 159 – ФЗ, изложить в следующей редакции: «2) отсутствует задолженность по арендной плате и по уплате неустойки (штрафов, пеней) на момент принятия решения об условиях приватизации и в течение срока, указанного в пункте 1 настоящей статьи, задолженность и неустойка (штрафы, пени) не взыскивались с арендатора в судебном порядке;».

Таким образом предложенные поправки позволят избежать неоднозначного решения вопросов связанных с выявленными проблемами и уйти от возможных судебных споров.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исследуя законодательную и нормативную базу, касаемо муниципальной собственности, можно сделать вывод, что проблемы на местах имеют место быть. По нашему мнению, муниципальная собственность служит основой независимости и самостоятельности местного самоуправления, инструментом социальной защиты и поддержки населения территории. Определились, что из трех возможных источников благосостояния местных сообществ: налоги и сборы; внешние поступления (субсидии, дотации, трансферты); доходы от собственной хозяйственной деятельности – лишь последний обладает относительной независимостью от центрального правительства и способен к неограниченному росту. Основным источником доходов муниципалитета является хозяйственное использование имущества (в первую очередь недвижимого). В своей нормотворческой деятельности органы местного самоуправления правомочны опираться при этом на конституционную норму, закрепляющую их право на самостоятельное управление муниципальной собственностью.

Несмотря на все проблемы муниципалитетов, связанные с муниципальной собственностью, при умелом управлении ею, муниципальные образования могут пополнять местную казну дополнительными финансовыми средствами, аккумулируя их в местных бюджетах. Поэтому в настоящей работе было сделано несколько предложений по совершенствованию действующего законодательства в части, касающейся распоряжения муниципальной собственностью.

В ходе проведенного исследования были выявлены следующие предложения по совершенствованию действующего законодательства:

**1. Предложение о предоставлении органам, уполномоченным  
управлять муниципальным имуществом, права принимать меры к  
сохранности бесхозяйных недвижимых вещей до момента их обращения в  
муниципальную собственность**

**Законодательно не установлено**

Действующее гражданское законодательство не содержит норм, регулирующих вопросы по принятию мер к сохранности бесхозяйного недвижимого имущества.

**Недостатки**

В отношении бесхозяйного недвижимого имущества не урегулирован вопрос его использования до момента поступления в судебном порядке в муниципальную собственность, в связи с чем, возникают вопросы с его сохранностью.

**Предложение**

Пункт 3 статьи 225 ГК РФ дополнить абзацем четыре, следующего содержания: «До момента признания права муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимую вещь, орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом вправе принимать меры к сохранности имущества, в том числе и путем передачи такого имущества во временное владение и пользование или во временное пользование».

**Обоснование**

Данное предложение позволит урегулировать вопрос бесхозяйного имущества до момента поступления в муниципальную собственность. Предложенные изменения позволят устранить существующую проблему.

## **2. Предложение о распространении возможности приобретения имущества с использованием преимущественного права покупки на арендаторов, занимающихся нотариальной и адвокатской деятельностью**

### **Законодательно не установлено**

Действующее гражданское законодательство не содержит норм, регулирующих приобретение арендаторами – лицами, занимающимися нотариальной и адвокатской деятельностью имущества с использованием преимущественного права покупки.

### **Недостатки**

В случае если арендатором выступает нотариус либо адвокат государственного или муниципального имущества действие Федерального закона № 159 – ФЗ от 22.07.2008 г. «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», на данных субъектов не распространяется, и они лишаются возможности приобретения имущества на льготных условиях.

### **Предложение**

Внести в пункт 1 статьи 1 Федерального закона № 159 – ФЗ изменение, дополнив его вторым абзацем, следующего содержания: «Действие настоящего Федерального закона распространяются на отношения, возникающие при отчуждении арендуемого имущества, переданного лицам, занимающимся нотариальной и адвокатской деятельностью».

### **Обоснование**

Предложенное дополнение позволит устранить пробел в законодательстве и распространить сферу действия Закона об особенностях отчуждения недвижимого имущества на указанных субъектов.

### **3. Предложение об использовании преимущественного права на приобретение имущества арендаторами, занимающими помещения в течение установленного законодательством срока**

#### **Законодательно установлено**

В соответствии с пунктом 1 статьи 3 Федерального закона № 159 – ФЗ от 22.07.2008 г. «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» указано:

«арендуемое имущество на день подачи заявления находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона».

#### **Недостатки**

Формулировка «непрерывно в течение двух и более лет» не дает однозначного ответа о возможности сложения сроков аренды. Кроме того, подобная формулировка в совокупности с необходимым условием перечисления арендной платы надлежащим образом в течение всего срока аренды, может трактоваться заинтересованными лицами неоднозначно, например, как надлежащее перечисление арендной платы за срок аренды не в два года, а за 10 лет.

#### **Предложение**

Внести дополнение в пункт 1 статьи 3 Федерального закона № 159 – ФЗ дополнив его словами: «В случае заключения нескольких договоров аренды, общий срок владения и (или) пользования суммируется».

### **Обоснование**

Предложенное дополнение позволит избежать неоднозначного решения вопросов связанных с исчислением сроков аренды, и соответственно избежать возможных спорных ситуаций.

#### **4. Предложение об использовании преимущественного права на приобретение имущества арендаторами, занимающими помещения, при условии надлежащего перечисления арендной платы**

### **Законодательно установлено**

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона № 159 – ФЗ от 22.07.2008 г. «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: «отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли– продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона, на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества».

### **Недостатки**

Такой подход позволяет по-разному трактовать положения закона и может привести к многочисленным судебным спорам и отказам в приватизации.

### **Предложение**

Пункт 2 статьи 3 Федерального закона № 159 – ФЗ изложить в следующей редакции: «2) отсутствует задолженность по арендной плате и по уплате неустойки (штрафов, пеней) на момент принятия решения об условиях

приватизации и в течение срока, указанного в пункте 1 настоящей статьи, задолженность и неустойка (штрафы, пени) не взыскивались с арендатора в судебном порядке;».

### **Обоснование**

Данные изменения помогут прекратить умышленное затягивание в принятии платежей и в приватизации муниципального имущества.



## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### Законы и иные нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 года № 51 – ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

3. Федеральный закон Российской Федерации от 28 августа 1995 года № 154 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1995. – № 35.– Ст. 3506.

4. Федеральный закон Российской Федерации от 06 октября 2003 года № 131– ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2003. – № 40. – Ст. 3822.

5. Федеральный закон Российской Федерации от 22 августа 2004 года № 122 – ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2004. – № 35. – Ст. 3607.

6. Федеральный закон Российской Федерации от 21 декабря 2001 года № 178–ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»// Российская газета. – 2002. – № 16.

7. Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 159 – ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2008. – № 30. – Ст. 3615.

8. Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 года № 209 – ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» // Российская газета. – 2007. – № 164.

9. Федеральный закон Российской Федерации от 23 августа 1996 года № 127 – ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 35. – Ст. 4137.

10. Федеральный закон Российской Федерации от 12 января 1996 года № 7 – ФЗ «О некоммерческих организациях» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 3. – Ст. 145.

11. Федеральный закон Российской Федерации от 27 февраля 2003 года № 29 – ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» // Российская газета.– 2003. – № 42.

12. Федеральный закон Российской Федерации от 21 декабря 2001 года № 178 – ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 4. – Ст. 251.

13. Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации.– 1998. – № 31.– Ст. 3813.

14. Федеральный закон Российской Федерации № 131-ФЗ от 06 октября 2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Российская газета – 2003. – № 202.

15. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462–1 // Российская газета. – 1993. – № 49.

16. Закон Российской Федерации № 1531-1 от 03 июля 1991 года «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ» // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Советской Федеративной Социалистической Республики и Верховного Совета Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. – 1991. – № 27. – Ст. 927.

17. Указ Президента Российской Федерации № 2284 от 24 декабря 1993 года «О Государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. – 1994. – № 1. – Ст. 2.

18. Указ Президента Российской Федерации от 22 декабря 1993 года № 2265 «О гарантиях местного самоуправления в Российской Федерации» // Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1994. – № 1. – Ст. 2.

19. Указ Президента Российской Федерации от 10 января 1993 года № 8 «Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий» // Российская газета. – 1993. – № 12.

20. Указ Президента Российской Федерации от 28 октября 1994 года № 2027 «О полномочиях Правительства Российской Федерации по осуществлению передачи объектов федеральной собственности в государственную собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность» // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 27. – Ст. 2858.

21. Указ Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 года «Государственная программа приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» // Российская газета. – 1994. – № 45.

22. Распоряжение президента Российской Федерации № 114–РП от 18 марта 1992 года «Положение об определении по объектного состава

федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1992. – № 12. – Ст. 589.

23. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 декабря 1993 года № 1325 «О финансировании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, передаваемых в ведение местных органов исполнительной власти при приватизации предприятий» // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. – 1993. – № 52. – Ст. 5091.

24. Постановление Правительства Российской Федерации от 07 марта 1995 года № 235 «О порядке передачи объектов социального, культурного, коммунального и бытового назначения федеральной собственности в государственную собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность» // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. – 1996. – № 74. – Ст. 7928.

25. Закон Челябинской области от 30 сентября 2008 года № 303–ЗО «Об установлении предельных значений площади арендуемого имущества и срока рассрочки оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области или муниципальной собственности» // Южноуральская панорама. – 2008. – № 7.

26. Постановление главы администрации Челябинской области от 13 апреля 1994 года № 275 «О программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Челябинской области» // Вечерний Челябинск. – 1994. – № 5.

27. Постановление главы города Чебаркуля от 01 апреля 1997 года № 40 «Об условиях приобретения, создания, преобразования объектов муниципальной собственности» // Южноуралец. – 1997. – № 7.

28. Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 3020–1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. – 1991. – № 29. – Ст. 1047.

29. Закон Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 24 декабря 1990 года № 443 – 1 «О собственности в РСФСР» // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Советской Федеративной Социалистической Республики и Верховного Совета Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. – 1990. – № 30.

#### Судебная и другая правоприменительная практика

30. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05 марта 2016 года № 3496/2016 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2016. – № 6. – URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения 15.04.2020).

31. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09 апреля 2017 года № 3156/2017 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2017. – № 7.– URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения 20.04.2020).

32. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 марта 2017 года № 2735/2017 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.– 2017. – № 12. – URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения 20.04.2020).

33. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 27 сентября 2006 года № 71. Г-06-30. – URL: <http://svetlana-voronina.net/>(дата обращения: 20.04.2020).

34. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 12 октября 2016 года № 56-Г09-30.– URL: <http://svetlana-voronina.net/>(дата обращения: 21.04.2020).

35. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 27 октября 2017 года № 90-Г10-30. – URL: <http://svetlana-voronina.net/>(дата обращения: 21.04.2020).

36. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 11 ноября 2018 года № Ф09//Архив Федерального арбитражного суда Уральского округа. – URL: <http://bazazakonov.ru/doc/?ID=1000442> (дата обращения: 22.04.2020).

37. Архив Арбитражного суда Хабаровского края. 2019 г. Д. А73-13577/2019; архив Арбитражного суда Хабаровского края. 2019 г. Д. 06АП-5730/2019. – URL: <http://bazazakonov.ru/do=1356287>(дата обращения: 22.04.2020).

38. Постановление Железнодорожного районного суда г. Екатеринбурга 2018 г. Д. № 2-2437/2018 от 23.08.2018г. – URL:[https://zheleznodorozhnysvd.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=2&name\\_op=case&case\\_id=91806240&case\\_uid=91e041fe-315c-4a52-915599ee5af5deaa&delo\\_id=1540005&new=](https://zheleznodorozhnysvd.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=2&name_op=case&case_id=91806240&case_uid=91e041fe-315c-4a52-915599ee5af5deaa&delo_id=1540005&new=) (дата обращения: 27.04.2020).

39. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30августа 2018 года № 18 АП-2967/2018//Архив Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда. –URL: <http://bazazakonov.ru/do=1365278> (дата обращения: 22.04.2020).

40. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07февраля 2018 года № 18 АП-1289/2018//Архив Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда.– URL: <http://bazazakonov.ru/do=1128745> (дата обращения: 22.04.2020).

41. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 октября 2018 года № 18 АП-3962/2018//Архив Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда.– URL: <http://bazazakonov.ru/do=11569814> (дата обращения: 22.04.2020).

42. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19 февраля 2017 года № 09АП-766/2017 АК.– URL: <http://svetlanavoronina.net/> (дата обращения: 22.04.2020).

43. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 28 марта 2018 года № А41– К2– 24720/18. –URL: <http://svetlana– voronina.net/> (дата обращения: 22.04.2020).

44. Решение арбитражного суда Челябинской области от 30 мая 2018 года № А76-14645/2017-8-448/116 // Архив арбитражного суда Челябинской области. – URL: [http://www.chelarbitr.ru/O\\_sude/Telefony\\_sud](http://www.chelarbitr.ru/O_sude/Telefony_sud) (дата обращения: 22.04.2020).

45. Решение арбитражного суда Челябинской области от 12 июля 2018 года № А76-13456/2007-8-448/116 // Архив арбитражного суда Челябинской области. – URL: [http://www.chelarbitr.ru/O\\_sude/Telefony\\_sud](http://www.chelarbitr.ru/O_sude/Telefony_sud) (дата обращения: 22.04.2020).

46. Постановление Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга № 2-5189/2018 от 21 ноября 2018 года – URL:[https://chkalovsky-svd.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_op=case&case\\_id=76915795&case\\_uid=b6d128de-01d3-424d-9131-f547cfdc0fae&delo\\_id=1540005&new](https://chkalovsky-svd.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=76915795&case_uid=b6d128de-01d3-424d-9131-f547cfdc0fae&delo_id=1540005&new).(дата обращения 27.04.2020).

#### Учебники и учебные пособия

47. Андреев, В.К. Представительство в гражданском праве: Учебное пособие / В.К.Андреев. – Калинин: Дрофа, 2017. – 211 с.

48. Аноприенко, А.В. Методы и механизмы повышения эффективности управления муниципальной собственностью / А.В. Аноприенко. – СПб.: Проект, 2016. – 401 с.

49. Владимирова, Т.Е. Концептуальные подходы М.М. Сперанского к определению юридической природы основных законов российской империи / Т.Е. Владимирова; сост. Т.Е. Владимирова, С.В. Кодан. – Курск.: КГУ, 2012. – 264 с.
50. Байнов, М.С. Основы государственного и муниципального управления: учебное пособие / М.С. Байнов.– М.: Директ– Медиа, 2016. – 501 с.
51. Беляев, И.Д. Лекции по истории русского законодательства / И.Д. Беляев; сост. И.Д. Беляев, А.А. Карцева. – М.: Институт Русской цивилизации, 2011. – 305 с.
52. Блинов, А.В. Введение в муниципальное право: Учебник / под ред. А.В. Блинова. – М.: «Аспект-Пресс», 2000. – 214.
53. Бусин, А.М. Муниципальная собственность как объект муниципального управления (на примере МО «Город Архангельск») / А.М. Бусин. – Архангельск: Юрайт, 2014.– 155 с.
54. Варламов, В.С. Стратегическое партнерство в системе управления муниципальной собственностью / В.С. Варламов. – Ижевск: ИП Шаров, 2017. – 382 с.
55. Васильев, В.И. Муниципальное право России: учебник / В.И. Васильев. – М.: Юридический Дом «Юстицинформ, 2016. – 701 с.
56. Василенко, И.А. Государственное и муниципальное управление: Учебник для бакалавров / И.А. Василенко. – Люберцы: Юрайт, 2015. – 504 с.
57. Велихов, Л.А. Основы городского хозяйства / Л.А. Велихов. – М.: Наука, 2019. – 501 с.
58. Викторov, И.С. Государственная собственность в Российской Федерации. Правовое регулирование, правоприменительная и прокурорская практика / И.С. Викторov и др. – М.: Олма– пресс, **2019**. – 602 с.
59. Винницкий, А.В. Публичная собственность: проблемы формирования административно– правовой доктрины: Автореф. дис. ... д-ра. юрид. наук / А.В. Винницкий. Екатеринбург: Юнити, 2015. С. 60.



60. Вобленко, С.В. Повышение эффективности управления муниципальной собственностью и муниципальными финансами как необходимое условие улучшения социально-экономического положения муниципального образования / С.В. Вобленко. – М.: Панорама, 2019. – 504 с.

61. Воронин А.Г. Основы управления муниципальным имуществом / А.Г. Воронин.– М.: Юнити-Дана, 2015. – 304 с.

62. Гафурова Г.Т. Финансы государственных (муниципальных) учреждений: Учебное пособие / Г.Т. Гафурова. – Казань: Познание, 2014. – 257 с.

63. Гегедюш, Н.С. Государственное и муниципальное управление: Учебное пособие для прикладного бакалавриата / Н.С. Гегедюш, Е.В. Масленникова, М.М. Мокеев.– Люберцы: Юрайт, 2016.– 274 с.

64. Геллер, М.Я. История Российской империи в 3 т. Т. 2. / М.Я. Геллер. – М.: МИК, 2001. – 251 с.

65. Герасименко, Г.А. Земское самоуправление в России / Г.А. Герасименко. – М.: РАГС, 1990. – 401 с

66. Гонтарь, Р.А. Управление муниципальным имуществом / Р.А. Гонтарь.– М.: Лаборатория книги, 2015. – 267 с..

67. Горбунов, А.П. Местное самоуправление и муниципальное управление: учебник / А.П. Горбунов.– М.: Юнити– Дана, 2015. – 601 с.

68. Данилина, И.Е. Муниципальное право в вопросах и ответах: Учебное пособие / И.Е. Данилина.– М.: ТК Велби, Изд– во Проспект, 2016. – 254 с.

69. Дорофеева, Л.И. Основы теории управления: учебно-методический комплекс / Л.И. Дорофеева. – М.: Директ– Медиа, 2015.– 569 с.

70. Еремин, С.Г. Актуальные вопросы управления государственной и муниципальной собственностью. Учебное пособие / С.Г. Еремин. – М.: Юстицинформ, 2015. – 584 с.

71. Иоффе, О.С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права» / О.С. Иоффе. – М.: Профи, 2004. – 301 с.

72. Захаров, Н.И. Государственное и муниципальное управление: Учебник / Н.И. Захаров, В.Д. Попов, В.А. Есин, Ю.Ю. Шитова. – М.: Инфра-М, 2016. – 404 с.

73. Звонников, В.И. Государственное и муниципальное управление (академический бакалавриат). Программы учебных дисциплин: Учебное пособие / В.И. Звонников. М.: Инфра-М, 2017.–371 с.

74. Иванов, В.В. Муниципальное управление: Справочное пособие. / В.В. Иванов, А.Н. Коробова. – М.: Инфра-М, 2015. – 305 с.

75. Иванов, В.В. Государственное и муниципальное управление с использованием информационных технологий / В.В. Иванов, А.Н. Коробова. – М.: Инфра-М, 2018. – 301 с.

76. Игнатюк, Н.А.Муниципальное право / Н.А. Игнатюк, А.В. Павлушкин. М.: ЮристЪ, 2017. – 520 с.

77. Козырев, В.М. Экономическая теория: Учебник / В.М. Козырев.– М.: Логос, 2015. –370 с.

78. Кокотов, А.Н. Муниципальное право России: Учебник/под ред. А.Н. Кокотова. 5-е изд. –М.: «Юрайт», 2019. –С. 283.

79. Коробко, В.И. Теория управления: учебное пособие / В.И. Коробко.– М.: Юнити-Дана, 2015. –С. 383.

80. Крупенков, В.В.Государственное и муниципальное управление: учебно-практическое пособие / В.В. Крупенков.–М.: Евразийский открытый институт, 2015. –301 с.

81. Леви,А.В. Эффективное управление муниципальной собственностью / А.В. Леви. –М.: Юнита, 2018. –301 с.

82. Липски, С.А. Государственное (муниципальное) управление и государственная служба / С.А. Липски. –М.: Русайнс, 2018. –301 с.

83. Максимцов, М.М.Менеджмент: учебник / М.М. Максимцов.–М.: Юнити-Дана, 2015.–301 с.

84. Максимов, В.А.Муниципальная собственность в России: проблемы становления и развития / В.А. Максимов. –Ростов на Дону: РГУ, 2015. –С.321.

85. Мандель, Б.Р. Современная психология управления: Учебное пособие / Б.Р. Мандель.–М.: Директ– Медия, 2015. –301 с.
86. Маслова, Е.Л. Менеджмент: учебник / Е.Л. Маслова. М.: Дашков и Ко, 2015. – 301 с.
87. Мельников, С.Б. Муниципальный менеджмент / С.Б. Мельников. –М.: Юнити-Дана, 2015. –307 с.
88. Моисеев, В.В. Система государственного и муниципального управления: учебное пособие / В.В. Моисеев.–М., Берлин: Директ– Медиа, 2015. –311 с.
89. Моисеев, А.Д.Муниципальное управление: учебное пособие / А.Д. Моисеев.–М.: Юнити– Дана, 2015. –321 с.
90. Мозолин, В.П. Гражданское право Часть первая: Учебник / под ред. В.П. Мозолина. –М.: Юристъ, 2005. –333 с.
91. Мухачев, И.В. Местное самоуправление и муниципальное управление: учебник / И.В. Мухачев.–М.: Юнити– Дана, 2015. –341 с.
92. Мухаев, Р.Т. Система государственного и муниципального управления: Учебник / Р.Т. Мухаев.– М.: Юнити-Дана, 2015. –301 с.
93. Прудников, А.С. Муниципальное право: учебник / А.С. Прудников.– М.: Юнити-Дана, 2015. – 347 с.
94. Наумов, С.Ю. Государственное и муниципальное управление: Учебное пособие / С.Ю. Наумов, Н.С. Гегедюш, М.М. Мокеев. –М.: Дашков и К, 2016.–353 с.
95. Панибратов, Ю.П. Муниципальное управление и социальное планирование в строительстве: Учебное пособие / Ю.П. Панибратов. –М.: Академия, 2017. –300 с.
96. Парахина, В.Н. Муниципальное управление / В.Н. Парахина, Е.В. Галеев Л.Н., Панькова. –М.: КноРус, 2018. –318 с.
97. Радченко, А.И. Основы государственного и муниципального управления: Учебник / А.И. Радченко. –Ростов на Дону: Юнити-Дана, 2017. – 301 с.

98. Растовцев, А.К. Муниципальное право / А.К. Растовцев. –М.: Юнити-Дана, 2015. –301 с.
99. Сёмкина, О.С. Государственное и муниципальное управление: вызовы и приоритеты: материалы международной научно – практической конференции. Том 2. / О.С. Сёмкина. –М.: Русайнс, 2019. –301 с.
100. Соболев, А.А. Муниципальное право в Российской Федерации / А.А. Соболев. –Екатеринбург: Юнити-Дана, 2018.–301 с.
101. Сычев, Л.А. Муниципальное право в России / Л.А. Сычев. –М.: Юрист, 2015. –301 с.
102. Толкунов, А.А. Собственность в Российской Федерации / А.А. Толкунов. –М.: Юрист, 2016. –301 с.
103. Уфимцев, Н.Н. Муниципальная собственность в России / Н.Н. Уфимцев. –М.: Юнити-Дана, 2015.–301 с.
104. Федулов, Ю.Г. Социальная инфраструктура: сущность, формализация, измерение: монография / Ю.Г. Федулов.–М.: ДиректМедиа, 2015. –301 с.
105. Филатова, Н.Г. Эффективное управление муниципальное собственностью как условие социально–экономического развития муниципального образования // Автореферат диссертация канд. эк. наук. – Новосибирск, 2015.–301 с.
106. Чиркин, В.Е. Государственное и муниципальное управление: учебное пособие / В.Е. Чиркин.–М.: Юристъ, 2015. –301 с.
107. Чистяков, О.И. Российское законодательство X – XX веков. Документы крестьянской реформы /О.И. Чистяков под ред. М.Л. Янина. –М.: Юридическая литература, 2009. – 301 с.
108. Шамсутдинов, Р.А. Муниципальная собственность в условиях современной экономики Росси / Р.А. Шамсутдинов.–М.: Креативная экономика, 2015. –301 с.
109. Шаров, С.С. Муниципальное право в России / С.С. Шаров. – Челябинск: Юрист, 2015. –301 с.

110. Шершеневич, Г.Ф. Наука гражданского права в России / Г.Ф. Шершеневич под ред. Е.А. Суханова. –М.: Статут, 2003. –301 с.
111. Широков, А.Н.Муниципальное управление: учебное пособие / А.Н. Широков.–М.: КноРус, 2015. –301 с.
112. Щикин, А.А. Муниципальное право России / А.А. Щикин. – Челябинск: ЮБ,2015. –312 с.
113. Яковенко, А.А. Муниципальное право России / А.А. Яковенко. – М.: Юрист, 2017. –254 с.
114. Яновский, В.В. Государственное и муниципальное управление. введение в специальность (для бакалавров) / В.В. Яновский, С.А. Кирсанов. – М.: КноРус, 2018. –201 с.
115. Яровая, Н.А. Муниципальная собственность в России / Н.А. Яровая.– М.: Юнити-Дана, 2017. –307 с.
116. Яцкал, А.Н. Муниципальное право в России / Н.А. Яцкал. –М.: Юрист, 2019. –314 с.
117. Яшкевич, Р.Р. Муниципальное право России / Р.Р. Яшкевич.–М.: Юрист, 2018. –305 с.

#### Монографии, лекции, статьи, диссертации и авторефераты диссертаций

- Алейников, Б.Н. Право собственности как отрасль законодательства / Б.Н. Алейников / Б.Н. Алейников// Современное право. – 2015. – № 10. – С. 14-18.
118. Алимурзаев, Г.Ф. Местное самоуправление: к концептуальному обоснованию главных задач в сфере экономики / Г.Ф. Алимурзаев // Российский экономический журнал. – 2015. – № 3. – С. 164-169.
119. Андреев, Ю.Н. О казне как категории частного (гражданского) и публичного (финансового) права / Ю.Н. Андреев // Налоги. – 2015. – № 3. – С. 29-35.

120. Ахметьянова, З.А. О правовом режиме имущества учреждений / З.А. Ахметьянова // Безопасность бизнеса. –2015. –№ 3. –С. 14-17.
121. Бабков, С.А. Казусы приватизации / С.А. Бабков // Право и экономика. – 2015. – № 7. – С. 140-142.
122. Банников, С.Ю. Приватизация / С.Ю. Банников // Проблемы права.– 2017. – № 9. – С. 167-169.
123. Барсуков, А.А. Приватизация: проблемы и пути решения / А.А. Барсуков // Право и экономика. – 2016. – № 4. – С. 156-158.
124. Баранов, Н.Г. Муниципальная собственность: актуальные аспекты / Н.Г. Баранов // Муниципальная власть. – 2019. – № 9. – С. 140-143.
125. Бабков С.А. Казусы приватизации // «Журнал Российского права». 2007. № 9. С. 14.
126. Блинов, А.В. Субъекты преимущественного права на приватизацию / А.В. Блинов // ЭЖ– Юрист. – 2018. – № 9. – С. 156 -157.
127. Бокаев, А.В. Проблемы и пути формирования и эффективного использования муниципальной собственности / А.В. Бокаев // Вопросы экономики. – 2019. – №5. – С. 43-46.
128. Болдырев, В.А. Правовая природа хозяйственного ведения и оперативного управления / В.А. Болдырев. // Журнал российского права.– 2015. – № 7.–С. 49-56.
129. Браверман, А. А. О мерах по повышению эффективности управления муниципальной собственностью и критериях ее оценки / А.А. Браверман // Вестник Минимущества России. –2014. –№ 1. –С. 52-56.
130. Бусинов, Г.Г. Преимущественное право на приватизацию / Г.Г. Бусинов // Эж– Юрист. – 2015. – № 6. – С. 140-143.
131. Вавилов, В.И. К вопросу о разграничении государственной собственности / В.И. Вавилов // Право и экономика. – 2015. – № 2.– С. 164-167.
132. Вандышев, С.С. К вопросу о муниципальной собственности / С.С. Вандышев // Муниципальная власть. – 2019. – № 11. – С. 134-137.

133. Золотов А.В. Приватизация с последствиями // ЭЖ-Юрист. – 2018. – № 12. – С. 8.
134. Колюшин, Е.И. О праве муниципальной собственности / Е.И. Колюшин // Журнал российского права. – 2001. – № 9. – С. 14-16.
135. Коковин, Н.Н. Муниципальная и государственная собственность/Н.Н. Коковин // Журнал российского права. –2015. – № 12.– С.100-102.
136. Кулаков, Н.Е. К вопросу о праве муниципальной собственности / Н.Е. Кулаков // Журнал российского права. –2015. – № 8. – С.99-100.
137. Лексин, В.А. Незаметная реформа: передача социальных объектов предприятий в муниципальную собственность /В.А. Лексин// Российский экономический журнал. – 2014. – № 2. – С. 178-180.
138. Мадьярова, А.В. Порядок перераспределения и разграничения государственного и муниципального имущества /А.В. Мадьярова // Российская юстиция. – 2016. – № 11. – С. 146-148.
139. Мамантова, А.З. Реформы в сфере муниципальной собственности/А.З. Мамантова // Экономика и право. –2015. – № 13. – С. 122-124.
140. Нестерова А.А. Особенности управления муниципальной собственностью // Гуманитарные научные исследования. – 2018. – № 10.
141. Симонов, В.В. Проблемы, возникающие при реализации преимущественного права покупки / В.В.Симонов // Право. – 2019. – № 3.– С. 156 -159.
142. Саламатин, А.С. Преимущественное право покупки: актуальные вопросы /А.С. Саламатин // Право. – 2014. – № 7. – С. 99-101.
143. Тулов, А.Т. Муниципальная собственность / А.Т. Тулов // Право. – 2019. – № 9. – С. 87-89.
144. Шадрина, И.А. Нотариусы как особая категория лиц / И.А. Шадрина // Российская юстиция. – 2019. – № 2. – С. 16-18.

145. Шокотько, М.А. Основные проблемы определения правового режима имущества, находящегося в муниципальной собственности / М.А. Шокотько// Административное и муниципальное право. – 2018. – № 3. – С. 14-16.
146. Шульгин, А.Н. Муниципальная собственность: актуальные вопросы/ А.Н. Шульгин // Проблемы права. – 2013. – № 7. – С. 70-72.
147. Фролов А.С. Муниципальная собственность: содержание и проблемы развития // Журнал научных публикаций. – 2013. – № 18. – С.12.
148. Яровой, А.Н. Актуальные вопросы муниципальной собственности / А.Н. Яровой // Эж– Юрист. – 2016. – № 1. – С. 57-59.
149. Яровая, Н.Н. Вопросы муниципальной собственности / Н.Н. Яровая // Эж– Юрист. – 2019. – № 4. – С. 50-52.
150. Яшкова, О.А. К вопросу о муниципальной собственности / О.А. Яшкова // Проблемы права. – 2015. – № 9. – С. 69-73