

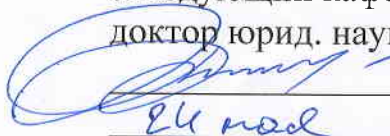
МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА
Кафедра теоретических и публично-правовых дисциплин

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ В ГЭК

Заведующий кафедрой

доктор юрид. наук, профессор

 О.Ю. Винниченко

2023 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
магистерская диссертация

**ПРОБЛЕМЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ**

Направление подготовки 40.04.01 Юриспруденция
Магистерская программа «Магистр права»

Выполнила работу
студентка 2 курса
очной формы обучения



Логинова Ксения Владимировна

Научный руководитель
канд.юрид.наук, доцент



Тепляков Дмитрий Олегович

Рецензент
Начальник отдела договоров
найма департамента
имущественных отношений
Администрации города
Тюмени



Симонова Ирина Александровна

Тюмень
2023

ОГЛАВЛЕНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ	3
ВВЕДЕНИЕ	4
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.	8
1.1. ПОНЯТИЕ ПРИВАТИЗАЦИИ В ДЕЙСТВУЮЩЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.	8
1.2. ПРИВАТИЗАЦИЯ КАК МЕТОД УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ.	13
1.3. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ОБЪЕКТОМ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ.	20
ГЛАВА 2. АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ	27
2.1. АНАЛИЗ ПОЛОЖЕНИЙ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, РЕГУЛИРУЮЩИХ ОКАЗАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ УСЛУГИ ПО ПРИВАТИЗАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РАЗЛИЧНЫХ ГОРОДСКИХ ОКРУГАХ.	27
2.2. ОСОБЕННОСТИ ПРАКТИКИ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.	44
2.3. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИВАТИЗАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ.	60
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	83
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	89

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

БТИ	–	Бюро технической инвентаризации
ВАО	–	Восточный административный округ
ГКУ	–	Государственный кадастровый учёт
ЕГРН	–	Единый государственный реестр недвижимости
ЗАГС	–	Органы записи актов гражданского состояния
КАО	–	Калининский административный округ
ЛАО	–	Ленинский административный округ
МКУ «ТГИК»	–	Муниципальное казённое учреждение «Тюменское городское имущественное казначейство»
МГУ	–	Московский государственный университет
МУП	–	Муниципальное унитарное предприятие
МАДОУ	–	Муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение
МАОУ СОШ	–	Муниципальное автономное общеобразовательное учреждение «Средняя общеобразовательная школа»
МФЦ	–	Многофункциональный центр
ОАО	–	Открытое акционерное общество
ООО	–	Общество с ограниченной ответственностью
ПФР	–	Пенсионный фонд Российской Федерации
РФ	–	Российская Федерация
РМИ	–	Реестр муниципального имущества
ТУМП ВКХ	–	Тюменское унитарное муниципальное предприятие водопроводно-канализационного хозяйства
ЦАО	–	Центральный административный округ

ВВЕДЕНИЕ

Российская экономика относится к рыночной экономике, которая базируется на собственности в государственной, муниципальной и частной форме. Конституция РФ предусматривает разнообразие форм собственности. В соответствии со статьей 8 «признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности». В государственной отрасли экономики регулирование социально-экономическими связями осуществляется органами государственной власти на основе управления объектами государственного имущества. Сообразно, в муниципальной отрасли экономики (экономике – муниципальных образований) муниципальное управление осуществляется на основе управления объектами муниципальной собственности.

Цель управления государственной и муниципальной собственностью – социально-экономическое развитие территорий, повышение благосостояния населения, формирование финансовой базы государственного и муниципального управления. Формы и методы управления государственной и муниципальной собственностью многообразны, обладают своей спецификой. Среди них: передача объектов государственного и муниципального имущества в порядке приватизации, передача коммерческим и иным хозяйствующим структурам в аренду, в безвозмездное или возмездное пользование, в коммерческую концессию и др.

Особое место в перечне форм и методов управления государственного и муниципального имущества занимает приватизация. Приватизация – это процесс преобразования государственной и муниципальной собственности путем ее передачи новым собственникам с возложением расходов по содержанию и управлению переданным имуществом на нового владельца.

Этот процесс позволяет оптимизировать расходы территорий на управление, укрепить финансовую базу территорий, освободить государственный и муниципальный сектор экономики от неприбыльных,

неэффективных государственных и муниципальных предприятий и иных движимых и недвижимых объектов.

Российским законодательством установлен порядок приватизации объектов как государственного, так и муниципального имущества, в том числе особенности приватизации объектов социального значения, который проводится в интересах населения определенных территорий и с выставлением к будущему собственнику таких объектов серьезных требований, например, не прекращение оказания социальных услуг, использование полученных объектов по их целевому назначению и др.

Нередко процессы приватизации протекали и протекают с нарушениями. При этом поставленные цели приватизации (увеличение поступлений доходов в бюджеты, поддержка малого предпринимательства и др.) не достигаются. Поэтому сегодня необходимо анализировать практику приватизации государственного и муниципального имущества, давать оценку действиям органов, организующим проведение приватизационных процедур, выявлять проблемы и проводить мероприятия, направленные на их решение.

Особенно важно анализировать ситуацию на местном уровне, так как именно на этот уровень передано большинство полномочий по обеспечению общественных потребностей, которое невозможно без достаточных финансовых и иных ресурсов.

Исходя из теории, под муниципальной собственностью разумно считать собственность муниципального образования и его денежные средства, являющиеся общей составляющей финансов, формирующих местный бюджет для решения задач на муниципальном уровне, и связанная с финансированием деятельность в соответствии с выполнением обязанностей органов местного самоуправления перед жителями различной территории.

Муниципальная собственность является формой публичной собственности и, одновременно, средством социальной защиты населения, позволяет удовлетворять потребности жителей территорий муниципальных

образований и содействует обеспечению уровня достойного для жизни граждан.

Понятие «приватизация муниципальной собственности» используется для обозначения перехода права собственности от муниципальных организаций в частные руки, но следует также учитывать, что могут быть приватизированы и другие виды муниципальной собственности, такие как жилье, земля и другие объекты.

Приватизационный процесс государственного и муниципального имущества в настоящее время является актуальной темой. В случае государственного интереса - это пополнение бюджетного фонда, инвестпроекты и уменьшение расходов по объектам. А в случае частного – это получение максимально выгодных условий от распоряжения объектом.

Объектом проведенного исследования стал порядок приватизации муниципального имущества как формы управления муниципальной собственностью.

Предмет исследования – практика приватизации объектов муниципальной собственности (на материалах городских округов Тюменской области).

Цель исследования – определение наиболее актуальных аспектов приватизации объектов муниципальной собственности, выявление проблем такой приватизации и формирование предложений по их решению.

Задачи, которые решались в ходе исследования:

— определение собственного понятия приватизации, используя действующее российское законодательство;

— изучение места приватизации в системе методов управления муниципальной собственностью;

— анализ существующего организационно-правового механизма приватизации муниципального имущества;

— исследование вопросов практики приватизации объектов муниципальной собственности на примере конкретных муниципальных образований;

— выявление наиболее актуальных проблем приватизации объектов муниципальной собственности и возможных путей их решения.

Научная новизна исследования устанавливает возможные пути совершенствования приватизационного процесса муниципального имущества.

Вопросам приватизации муниципальной собственности в Российской Федерации посвящены труды таких авторов как Ю.А. Адамской, А.В. Воробьевой, Н.Д. Воронцова, Г.Н. Дзусевой, А.А. Макушевой, С.В. Новиковой, Н.В. Перепелкиной, Н.А. Путинцевой, А.В. Устиновой, А.И. Халява, О.А. Щеколдиной, Е.В. Яковлевой и др.

При исследовании применялась методология, включающая метод анализа, метод сравнения, метод декомпозиции и другие.

Структура выпускной квалификационной работы включает: введение, две главы, состоящие из шести параграфов, а также заключение и список литературы.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

1.1. ПОНЯТИЕ ПРИВАТИЗАЦИИ В ДЕЙСТВУЮЩЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

Основой нормативно-правовой базы приватизации государственной и муниципальной собственности в России являются: Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ; Федеральный закон РФ от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»; Федеральный закон РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»; Правила разработки прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества, утвержденные постановлением Правительства РФ от 26.12.2005 г. № 806; нормативно-правовые акты субъектов РФ и муниципальных образований.

На текущий момент времени понятие приватизации установлено статьей 1 Закона № 178-ФЗ, в соответствии с ним «под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается исключительно возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц».

В литературе преобладает мнение, что Закон № 178-ФЗ предусматривает экономическую, а не правовую концепцию приватизации. Исходное понятие передает скорее обобщенную цель приватизации, иными словами независимую от определенных объектов приватизации. Однако следует согласиться с мнением В.С. Белых о том, что «приватизация должна обладать определенными правовыми рамками»¹.

Вместе с тем, научное общепризнанное определение имеет более

¹ Белых В.С. Приватизация государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации: экономико-правовые вопросы // Государство и право, 1996, № 10.

широкий охват, включающее не только процесс перехода права собственности, а также «проведение различных мероприятий по сокращению масштабов деятельности государства или по усилению роли частного сектора»².

С.И. Комарицкий высказывает позицию о том, что «приватизация предполагает прекращение права собственности на объекты муниципального имущества и возникновение права частной собственности, так как данные отношения представляют собой публичный элемент»³.

Вопросом, подлежащим обсуждению, является понятие приватизации государственного и муниципального имущества. Под приватизацией понимают систему обеспечения общественных нужд от государства к частным лицам, или ослабление системы государственного регулирования путем повышения роли рынка.

В.П. Камышанский подметил: «приватизация представляет собой возмездную организованную деятельность по передаче объектов государственного и муниципального имущества в частную собственность, осуществляемую определенными органами»⁴.

По оценке С.В. Новиковой приватизация является определенным основанием возникновения и прекращения права собственности на имущество.

По мнению других ученых под ней понимают еще и перечень мероприятий, ориентированных на сокращение влияния государства.

Однако, на наш взгляд, есть необходимость установления более детального определения термина "приватизация".

Законодательно установлено, что основаниями возникновения гражданских прав и обязанностей являются сделки, акты государственных органов и органов местного самоуправления.

Согласно Закону № 178-ФЗ, процедура приватизации подразумевает под

² Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. / С.С. Алексеев. - М.: Норма, 2013, 240 с.

³ Комарицкий С.И. Приватизация: правовые проблемы: курс лекций. М., 2000.

⁴ Камышанский В.П. Приватизация как способ распоряжения государственным и муниципальным имуществом // Закон. 2005, № 11.

собой ряд этапов (Рисунок 1.1.).

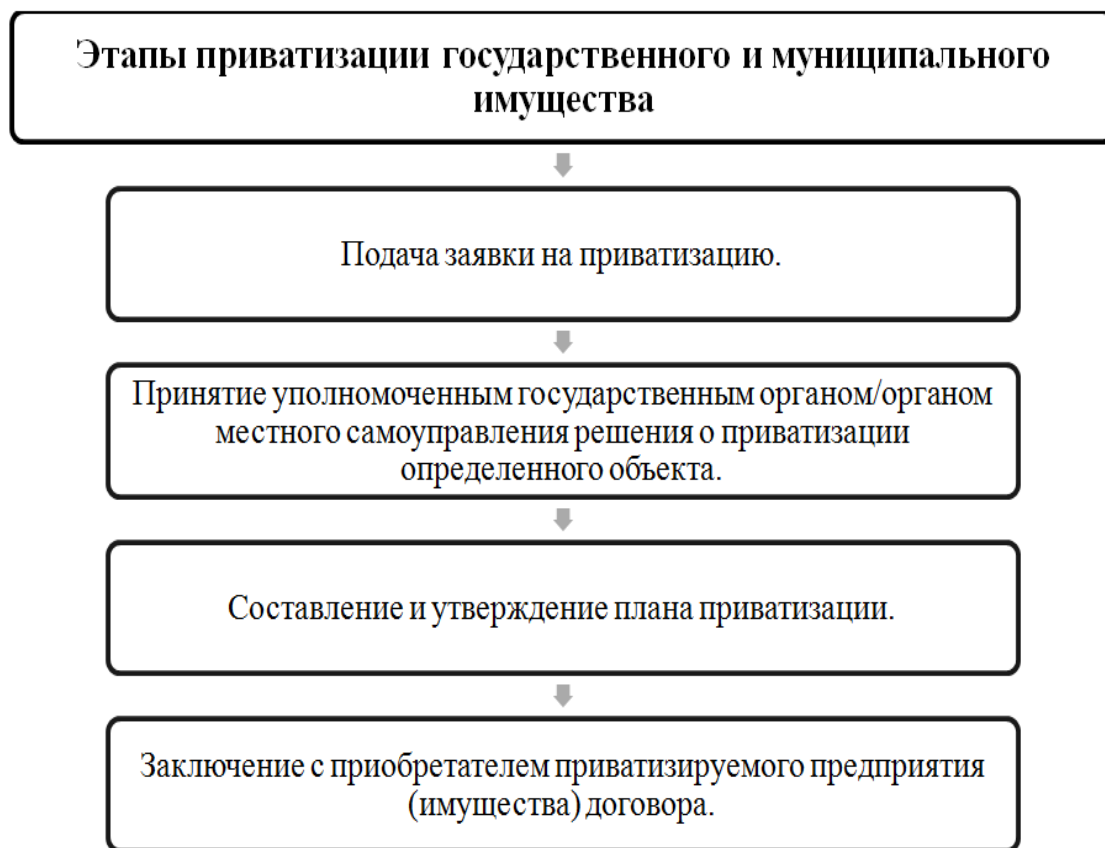


Рис. 1.1. Этапы приватизации государственного и муниципального имущества.

Обобщим, процедура приватизации охватывает вышеприведенные этапы, выступающие в виде юридических фактов, которые включают в себя как административно-правовые отношения (вынесение решения о приватизации объекта государственным органом/органом местного самоуправления; составление и утверждение плана приватизации), так и гражданско-правовые отношения (заключение договора купли-продажи с приобретателем приватизируемого имущества, то есть совершение сделки).

Если рассматривать законодательно закрепленное определение понятия «приватизация», может показаться, что данный термин содержит лишь возмездные общественные отношения. Это может вводить в заблуждение ввиду наличия объектов недвижимости передаваемых на безвозмездной основе. Учитывая данное понятие, основанием возникновения частной собственности будет являться так называемая сделка приватизации.

Термин «сделка приватизации» используется в пункте 11 статьи 15

Закона № 178-ФЗ. Согласно данному пункту сведения об итогах сделок по приватизации государственного или муниципального имущества размещается на официальном сайте в сети «Интернет»⁵.

В данном ключе воспользуемся теорией представления понятия сделки и проанализируем ее по отношению к процессу приватизации.

Почти в каждой работе подчеркивается, что, «для того чтобы сделка приобрела желаемые правовые последствия для ее участников и отвечала закону, она должна соответствовать поставленным требованиям, условиям действительности».

К примеру, в учебнике по гражданскому праву МГУ имени М.В. Ломоносова особое внимание уделено последующим условиям:

- а) законность содержания;
- б) способность физических и юридических лиц, ее осуществляющих, участвовать в сделке;
- в) соответствие воли и волеизъявления;
- г) следование форме сделки.

Законом также устанавливается, что сделками являются действия физических или юридических лиц, в которых выражается прямая воля субъектов.

Учитывая вышеизложенное, приватизацию можно представить в виде двусторонней сделки, что подтверждается требованием волеизъявления двух сторон. Впрочем, стоит отметить тот факт, что приватизационные сделки нельзя воспринимать как частные, регулируемые исключительно нормами гражданского права.

Орган государственной власти/орган местного самоуправления не может осуществлять отчуждение имущества в качестве частного собственника, так как действует от имени публичного собственника.

⁵ О приватизации государственного и муниципального имущества: федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ // СПС «консультант» (электронный ресурс) URL: <http://www.consultant.ru/>

Необходимо обратить внимание на главу 15 Гражданского кодекса РФ «ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ», в которой предусмотрено, что государственное или муниципальное имущество отчуждается в собственность граждан и юридических лиц по решению собственника.⁶

Следует отметить, что ключевым понятием приватизации служит определение приватизации собственно как возмездного отчуждения имущества как основания возникновения и прекращения права собственности. Гражданским кодексом РФ не предусмотрен термин «отчуждение имущества», хотя и часто в нем встречается.

Учитывая данные нормы, под отчуждением рассматривается передача имущества, в результате которой имущество прежнего владельца становится чужим (отсюда - отчуждение).

Нам кажется, что для решения вопроса о понятии приватизации необходимо учитывать его связи с самой процедурой, в том числе его связь с целью государства.

Ввиду того, что органы власти имеют свои ограничения в части управления и распоряжения имуществом, эффективнее будет управление именно в частных руках.

При этом необходимо понимать социально-экономическую эффективность, которая выражается в:

- повышение благосостояния населения путем приобретения права собственности (права владения, пользования и распоряжения);
- поступление имущественного налога в бюджет;
- снижение нагрузки на бюджет путем снятия с баланса имущества, переданного в порядке приватизации (расходов на содержание имущества).

В связи с вышеизложенным, можно отметить основные **признаки приватизации государственного и муниципального имущества** (Рисунок 1.2.).

⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): от 30 ноября 1994 г. // СПС «консультант» (электронный ресурс) URL: <http://www.consultant.ru/>

Основные признаки приватизации государственного и муниципального имущества

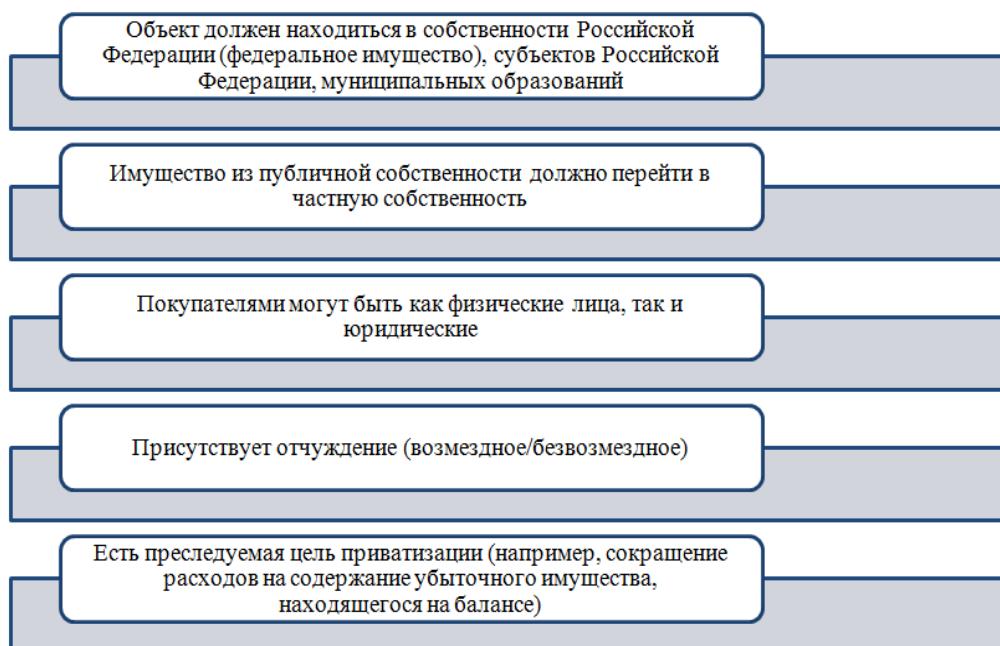


Рис. 1.2. Основные признаки приватизации государственного и муниципального имущества.

С учетом установленных признаков на рисунке 1.2., можно выделить новое определение понятия приватизации государственного и муниципального имущества, содержащего все необходимые признаки приватизации. Под ней понимаем — процесс прекращения права собственности на имущество, заключающийся в отчуждении имущества, находящегося в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, возмездность или безвозмездность которого определяется видом приватизируемого имущества, и переход в частную собственность граждан или юридических лиц в порядке, установленном специальным законодательством, в целях повышения эффективности находящегося на балансе государственного и муниципального имущества.

1.2. ПРИВАТИЗАЦИЯ КАК МЕТОД УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ.

Отношения собственности — основа функционирования любой экономики. Собственность можно рассматривать в нескольких аспектах:

собственность – это субъектно-объектное отношение (человек-вещь-благо);
собственность – это субъектно-субъектное отношение (человек-человек)⁷.

В любом случае это отношение по поводу и в процессе присвоения (отчуждения) вещей, экономических ресурсов, каких-либо иных жизненных благ.

Собственность выступает основой экономического оборота и представляет собой конечную цель субъектов гражданско-правовых отношений.⁸

С понятием собственности неразрывно связано понятие права собственности. Право собственности:

- система юридических норм о собственности (в объективном смысле), закрепляющих, регулирующих и охраняющих состояние принадлежности материальных благ конкретным лицам;
- правомочия лица в отношении определенных предметов (в субъективном смысле).

Собственник имущества имеет право самостоятельно осуществлять в отношении своей собственности всевозможные действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, среди которых:

- передать в собственность иных лиц чужое имущество;
- будучи собственником имущества, предоставить другим лицам право владения, пользования и распоряжения;
- отдавать имуществом, находящееся в чужой собственности, в залог и обременять его иными способами;
- передавать его в доверительное управление другому лицу.

Законодательством предусмотрены способы возникновения права собственности – утвержденный процесс, излагающий юридические факты и их определенный порядок, цель которых – приобретение права собственности:

⁷ Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. / С.С. Алексеев. - М.: Норма, 2013, 240 с.

⁸ Кажлаев С. Об оптимальном соотношении частного и публичного права в развитии рыночной экономики в России // Право и экономика. / С.Кажлаев, 2013, 4-8 с.

1) первоначальные – приобретение права собственности на: вновь созданную вещь; на плоды, продукцию, доходы; на бесхозное имущество; на самовольную постройку;

2) производные: на основании сделки по отчуждению имущества; в порядке наследования; в результате реорганизации юридических лиц; в результате приватизации.

К основаниям прекращения права собственности по закону относятся: физическая гибель вещи; юридическая гибель вещи; отказ от права собственности; реквизиция; конфискация; национализация.

В России существует многообразие форм собственности:

1) *государственная собственность*:

— имущество РФ и субъектов РФ, используемое для реализации публичных задач; закрепляется за отдельными предприятиями и учреждениями в оперативное управление или хозяйственное ведение;

— актив, созданный с целью участия РФ и регионов в рыночном обороте, крайне эффективный инструмент решения геополитических и локальных задач;

— инструмент, выполняющий две задачи: обеспечивает его функционирование; гарантирует его выживание в текущих политических условиях;

— составляет казну государства (РФ и ее субъектов);

— в государственной собственности могут находиться предприятия, учреждения, объекты транспорта, жилые и нежилые здания, природные ресурсы. Объекты государственной собственности делятся на движимые и недвижимые. Формы их использования - эксплуатация, продажа, аренда, концессия, лизинг;

— федеральная государственная собственность и управление ею находится в ведении РФ; [1; ст. 71]

— региональная государственная собственность и управление ею находится в ведении регионов. [1; ст. 73]

2) муниципальная собственность:

— собственность муниципальных образований – имущество, принадлежащее муниципальным образованиям, носит публичный (административный) характер;

— закрепляется за предприятиями и учреждениями, или находится в казне муниципального образования;

— муниципальное имущество и управление им относится к компетенции органов местного самоуправления. [1; ст. 130, 132]

Особенности возникновения и прекращения права собственности на имущество, владения, распоряжения и пользования им могут быть установлены только законом.

Законом установлены виды имущества, находящиеся в исключительной собственности государства или муниципалитета.

К субъектам публичной собственности относят: РФ; субъекты РФ; муниципальные образования.

К объектам публичной собственности относится, в принципе, любое имущество, соответствующее характеристикам объекта: деньги; ценные бумаги, участки недр, вещи, в том числе недвижимые.⁹

Права собственников осуществляются специальными органами или уполномоченными лицами.

Формы реализации права публичной собственности:

— непосредственное осуществление правомочий пользования, владения и распоряжения;

— передача государственного и муниципального имущества в хозяйственное ведение или оперативное управление.

В силу особенностей муниципального самоуправления, его задач и целей, муниципальная собственность имеет отличительные черты (Рисунок.1.3.).

⁹ Камышанский В.П. Приватизация как способ распоряжения государственным и муниципальным имуществом // Закон. 2005, № 11.

<i>Отличительные черты муниципальной собственности</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Носит общественный характер (является самостоятельной формой, увязанной с государственным имуществом только благодаря внешнеэкономическими связями) • Является основой самостоятельности органов местного самоуправления, основой проводимой муниципальной политики • Население муниципального образования выступает в роли главного участника • Представляет собой ключевой инструмент социальной защиты и поддержки жителей муниципального образования, поскольку в основном охватывает социальные объекты, значительная часть которых остаются вне рыночного сектора экономики • Вероятна бесприбыльная или малоприбыльная деятельность муниципальных организаций и предприятий • Оборот муниципального имущества базируются на принципах самоуправления, демократизма и оптимального соотношения экономических интересов

Рис. 1.3 . Отличительные черты муниципальной собственности

Учитывая вышеуказанные черты, можно представить муниципальную собственность в виде экономической базы, созданной для развития муниципалитетов.

В настоящее время наиболее распространенными способами формирования муниципальной собственности являются:

- 1) муниципализация;
- 2) строительство новых объектов;
- 3) дарение;
- 4) покупка;
- 5) захват бесхозных объектов;
- 6) передача по судебному решению;
- 7) изъятие для муниципальных нужд.

Управление муниципальной собственностью можно представить в виде определенной системы организационно-экономических отношений между ее

различными субъектами, относительно организации воспроизводства, использования и преобразования ее объектов, в целях достижения основных интересов населения муниципального образования.

Цель управления – обеспечение эффективной реализации функций муниципальных образований.

Задачи:

- эффективное использование объектов муниципальной собственности;
- установление правил передачи объектов муниципальной собственности во владение и (или) пользование в частные руки;
- обеспечение эффективного механизма защиты прав субъектов муниципальной собственности.

Направления управления:

- управление пакетами акций, находящихся в муниципальной собственности;
- управление муниципальными организациями (предприятиями и учреждениями);
- формирование местного бюджета, расходование бюджетных средств, формирование казны и др.

Путем управления собственностью происходит формирование муниципального сектора экономики – муниципальных организаций, муниципальных финансовых ресурсов, муниципальных материальных и природных ресурсов, инфраструктурных и иных объектов, находящихся в муниципальной собственности.¹⁰

Управление муниципальной собственностью осуществляется на основе таких принципов как:

- разграничение государственной и муниципальной собственности;
- неприкосновенность собственности;

¹⁰ Лесняк Н.А. Право муниципальной собственности на современном этапе развития местного самоуправления в Российской Федерации: дис. канд. юрид. Наук, 2011, 178 с.

- свобода договора;
- равенство форм собственности;
- приобретение и осуществление своих гражданских прав в своем интересе и на свое усмотрение.

Управление муниципальной собственностью выполняется в разных формах, разными методами – вложением инвестиций в частные структуры; создание муниципальных коммерческих и некоммерческих организаций; передача объектов муниципальной собственности частным структурам в пользование на правах аренды или на другом вещном праве.

Приватизация является одной из форм управления муниципальной собственностью, заключающаяся в передаче муниципального имущества в собственность граждан или юридических лиц, осуществляемая в порядке, установленном специальными законами. Решение о приватизации принимает муниципальное образование. основополагающим принципом приватизации является публичность отчуждения имущества. Цена отчуждаемого имущества формируется в результате торгов (на конкурсе или аукционе).

Как считают О.А. Щёколдина и А.Н. Потапова, приватизация является «продуктивным средством улучшения экономической ситуации...»¹¹.

Поэтому управление муниципальной собственностью должно быть эффективным, обеспечивающим удовлетворение различных общественных потребностей.

Рассмотрим управление муниципальным имуществом посредством ее организации.

Управление собственностью считается одним из новых регуляторных явлений современной экономики. Управление возникло вместе с организацией процессов приватизации государственной и муниципальной собственности и

¹¹ Щёколдина О.А., Потапова А.Н. К вопросу о правонарушениях в сфере приватизации государственной и муниципальной собственности //Научное сообщество студентов: Междисциплинарные исследования (электронный ресурс) URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=34974373>

перераспределения бывшей государственной собственности. Таким образом, система управления имуществом, представляет собой систему управления многообразными формами собственности. Следует сделать акцент на важности понимания видов приватизации, среди которых:

— управление «муниципальным имуществом, направленным на создание единства экономического и правового пространства для развития отношений региональной собственности;

— бизнес-управление, направленное на реализацию рыночного потенциала объектов и имущественных отношений;

— самоуправление, направленное на поддержание социальной стабильности через механизмы вовлечения населения в управление собственностью (управление многоквартирными домами, общественные слушания при застройке городов и другое).

Как видим, приватизация муниципального имущества является одним из механизмов управления муниципальной собственностью, эффективным средством для роста уровня социального благополучия населения.

1.3. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ОБЪЕКТОМ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ.

Приватизация объектов муниципальной собственности проводится на основании многих нормативно-правовых актов, в том числе федеральных, региональных и муниципальных.

Правовое регулирование процедуры приватизации государственного имущества включает в себя:

— определение содержания приватизации как процесса, гражданского института формы управления государственной и муниципальной собственностью;

— определение принципов приватизации,

- определение полномочий прав и обязанности покупателей и продавцов государственного и муниципального имущества, их компетенция;
- установление порядка приватизации.

Законодательно установлено следующее определение приватизации - это возмездное отчуждение имущества, находящееся в собственности России, регионов, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.¹² Приватизация является плановым процессом, включающим разработку прогнозного плана на срок до 3-х лет, в котором:

- определяются цели и задачи приватизации;
- ожидаемые результаты;
- прогноз влияния приватизации на российскую экономику;
- отдельные ее отрасли, сферы, сектора;
- сроки приватизации;
- перечень приватизируемых объектов.

Кроме того, в Законе № 178-ФЗ установлены особенности приватизации отдельных видов объектов государственной и муниципальной собственности.

Порядок приватизации объектов социального значения регламентируется законодательными актами, которых можно отнести к актам социальной направленности.

Предусмотрено, что объекты культурного наследия допускаются приватизации в установленном порядке и при соблюдении определенных условий (сохранения профильных услуг, рабочих мест и т.п.).¹³

Особый порядок приватизации объектов социальной направленности установлен Федеральным законом «О почтовой связи» (статья 25). С особенностями приватизируются и объекты жилищного фонда согласно Жилищному кодексу РФ (статья 19) и Закону № 1541-1.

¹² О приватизации государственного и муниципального имущества: федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ // СПС «консультант» (электронный ресурс) URL: <http://www.consultant.ru/>

¹³ Алибаев А. Приватизация объектов социальной сферы — сплошной минус для народа (электронный ресурс) URL: <https://zonakz.net/2018/03/27/ajdar-alibaev-privatizaciya-obektov-socialnoj-sfery-sploshnoj-minus-dlya-naroda/>

Большое значение для защиты прав потребителей социальных услуг, оказываемых с помощью объектов социального значения, имеет участие профессиональных союзов (общественной организации) в осуществлении общественного контроля за приватизацией социальных объектов¹⁴.

Рассмотрим подробнее организационные основы приватизации объектов государственного и муниципального имущества, особенности приватизации объектов социального значения. Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения могут приватизироваться как отдельно, так и в составе имущественного комплекса. Сохранение целевого назначения - обязательное условие приватизации.

В случае изменения целевого назначения вышеуказанных объектов - органы местного самоуправления вправе обратиться в суд с иском об изъятии посредством выкупа.

Особый порядок приватизации объектов социального назначения, по мнению А.О. Алферова: «обеспечивает двойной контроль за исполнением покупателями обязательств по сохранению их целевого назначения, по их охране и восстановлению»¹⁵.

Изменения, вносимые в законодательство о приватизации в части объектов социального назначения, имеют своей целью, во-первых, устранить препятствия для приватизации таких объектов; во-вторых, сократить сроки приватизации; в-третьих, повысить инвестиционный спрос на такие объекты.

При запуске приватизации в сфере социальных услуг формулировки закона о приватизации объектов социального назначения, как утверждает О. Зенькович: «...должны быть четкими и ясными, и должны носить рекомендательный характер»¹⁶.

¹⁴ Основы законодательства Российской Федерации о культуре от 09 октября 1992 г. № 3612. // СПС «консультант» (электронный ресурс) URL: <http://www.consultant.ru/>

¹⁵ Алферов А.О. Приватизация объектов культурного наследия, находящихся в федеральной собственности //А.О. Алферов. - Имущественные отношения в РФ, 2016, 42-44 с.

¹⁶ Зенькович, О. Освоение нацпроектов: запускается приватизация сферы социальных услуг. — [Электронный ресурс]URL: <https://regnum.ru/news/2532073.html>

Приватизация государственного и муниципального имущества проводится на основании целевых программ (федеральных, региональных, муниципальных):

- на основе признания равенства покупателей государственного и муниципального имущества;
- на возмездной основе или посредством передачи в государственную и муниципальную собственность акций ОАО.

Г.Н. Дзуцева и А.И. Халява отмечают, что «приватизации необходимо, прежде всего, обеспечивать социальную справедливость, не допускать, чтобы вследствие приватизации обострилось политическое противостояние в обществе, чтобы допуск к объектам приватизации был более свободным»¹⁷.

Процессы приватизации протекают на плановой основе.

Порядок планирования приватизации имущества, находящегося в собственности регионов и муниципальных образований, определяется ими самостоятельно.

Приватизация регионального имущества проводится на основании Закона № 178-ФЗ, с учетом положений регионального законодательства о приватизации. Так, в Тюменской области действует Положение о приватизации государственного имущества Тюменской области от 21.09.2011 г. М317-п. Департамент имущественных отношений Тюменской области является органом, выполняющим функции по приватизации государственного имущества. Постановлением Правительством Тюменской области утверждается Прогнозный план, в том числе внесение в него изменений.

В прогнозный план включаются государственные унитарные предприятия Тюменской области, доли в уставных капиталах ООО, акции АО, иное государственное имущество, приватизация которого планируется в соответствующем году.

¹⁷ Дзуцева Г.Н., Халява А.И. Приватизация в России как важнейший этап перехода к рыночной экономике /Проблемы и перспективы экономики и управления: материалы VI Междунар.науч.конф. — СПб.: Своё издательство, 2017, 3-5 с.

В 2019 году в Тюменской области было приватизировано 42 объекта, в том числе акции ОАО «Многопрофильный клинико-диагностический центр «Доктор-А» в количестве 28 594 шт. при начальной цене 73 094 000 рублей, в областной бюджет поступило 116 950 400 рублей. Были приватизированы доли в СООО «Радио-7», здание лесничества, столовая, легковой автотранспорт, в том числе путем проведения аукционов, конкурсов, публичного предложения, внесение активов в уставный капитал.

В 2017 году в области приватизировано 5 объектов, среди них: земельный участок, здания и автотранспорт. При этом начальная цена приватизируемых объектов составила — 44 782 082 рубля, в бюджет поступило почти в 4 раза меньше - 11 781 799 рублей.

В 2020 году приватизировано 20 объектов, в том числе стационарный аэродромный источник наземного электропитания 3 С5Е-28/600 (количество 3 шт.) при начальной цене 1 476 567 рублей, при фактической цене сделки 70 000 рублей. Большинство приватизируемых объектов — автотранспорт. При начальной цене здания и земельного участка по адресу: г. Тюмень, ул. Семакова ,4, 3299001 рубль фактическая цена сделки составила 15 000 000 рублей.

В 2021 году в Тюменской области планировалось приватизировать 40 объектов государственной собственности Тюменской области.[17]

Объекты муниципальной собственности приватизируются на основании Закона № 178-ФЗ и правовых актов органов местного самоуправления. Например, в городе Тюмени приватизация муниципального имущества осуществляется на основании Порядка приватизации муниципального имущества города Тюмени, утвержденного решением Тюменской городской Думы от 25.06.2002 г. № 295, разрабатывают и утверждают прогнозные планы приватизации муниципального имущества и отчеты об итогах приватизации.

Законодательством о приватизации предусмотрено полномочие органов государственной власти и органов местного самоуправления обеспечивать

открытость и прозрачность всех приватизационных процедур, для чего создан официальный сайт в сети «Интернет» (www.torgi.gov.ru).[10]

Информация о планируемых сделках и с муниципальным имуществом размещается на вышеуказанном сайте (Рисунок 1.4.).

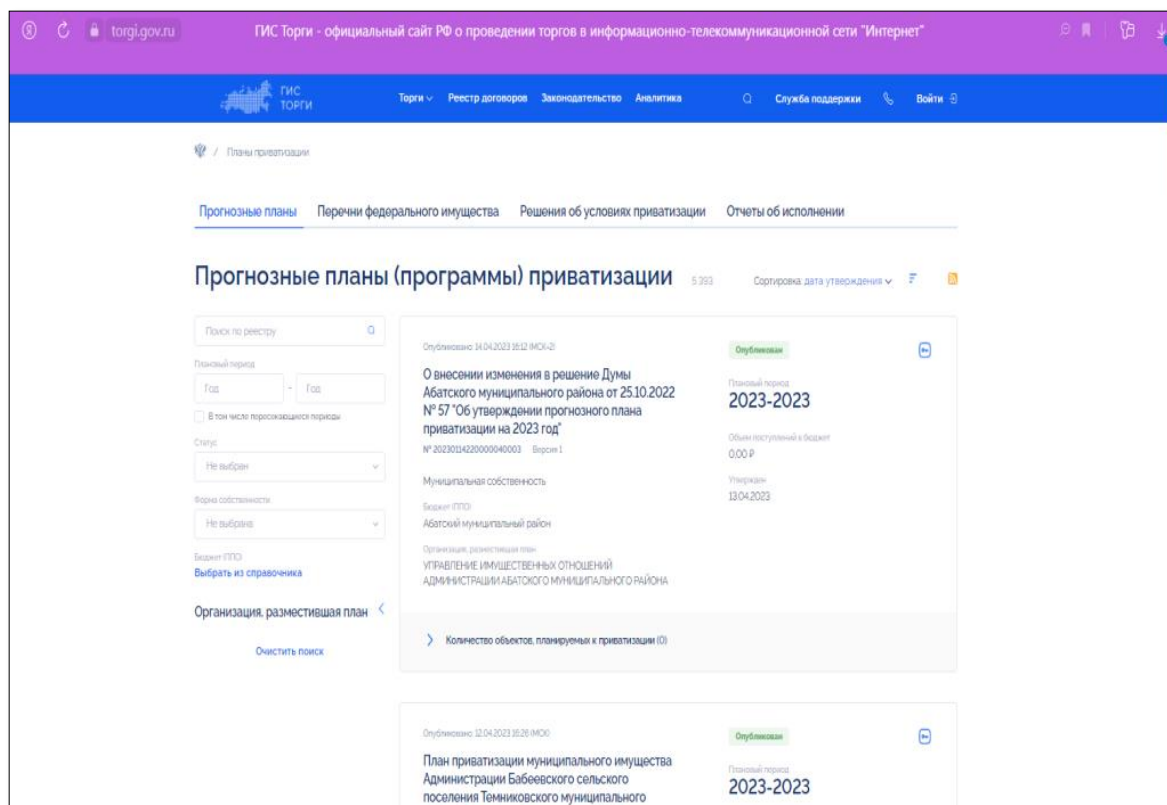


Рис. 1.4. Официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов, в том числе связанных с приватизацией муниципальных объектов.

На сайте www.torgi.gov.ru можно быстро найти необходимую информацию о торгах, связанных с государственными и муниципальными объектами, размещаемых на всей территории РФ. В настоящее время на данном сайте одновременно размещено около 20 000 извещений о торгах по всей стране. Сайт оснащен поисковой системой, осуществляющей поиск по типам имущества, его местоположению и другим параметрам.

Также стоит выделить ряд механизмов, посредством которых могут быть применены различные формы приватизации:

1. Регулирующий механизм — ранее единоличная ответственность государства распространяется на частные институты.

2. Механизм принятия решений — процесс принятия решений переходит от государства к частным институтам.

3. Финансовый механизм — бесплатные государственные услуги становятся платными.

4. Механизм управления услугами — оказываемая непосредственно государством услуга, предоставляется частной компанией по контракту.

Из вышеизложенного можно сделать следующие выводы:

1. В России провозглашено многообразие форм собственности, каждая из которых предназначена для решения задач социально-экономического развития на федеральном, региональном и муниципальном уровне, а также на уровне экономических субъектов.

2. Управление муниципальной, как и государственной, собственностью осуществляется различными методами, в том числе путем ее приватизации, результатом которой является пополнение бюджетов, поддержка развития отраслей государственного и муниципального сектора экономики.

3. Законодательством предусмотрен особый порядок приватизации объектов социального назначения. Одним из его требований — сохранение целевого назначения таких объектов.

4. Все приватизационные процессы проходят открыто, информация о них размещается в сети «Интернет» и является доступной для широкого круга лиц.

Однако при такой детальной регламентации приватизационных процессов по признанию специалистов российское законодательство о приватизации нуждается в совершенствовании.

ГЛАВА 2. АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ

2.1. АНАЛИЗ ПОЛОЖЕНИЙ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, РЕГУЛИРУЮЩИХ ОКАЗАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ УСЛУГИ ПО ПРИВАТИЗАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РАЗЛИЧНЫХ ГОРОДСКИХ ОКРУГАХ.

В текущий момент главным нормативно-правовым актом, регламентирующим вопросы приватизации жилых помещений, является Федеральный закон РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ», который устанавливает:

- понятие приватизации жилых помещений;
- особенности использования права на приватизацию;
- объекты, не подлежащие приватизации;
- предприятия и организации, которые осуществляют передачу жилого фонда;
- особенности оформления передачи жилья;
- основные принципы и условия приватизации.

Граждане РФ, имеющие право пользования жилым помещением муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, могут приобрести его в единоличную собственность или общую собственность в порядке приватизации.

Жилые помещения в аварийном состоянии, в домах закрытых военных городков, в общежитиях, а также служебные жилые помещения не подлежат приватизации согласно действующему законодательству.¹⁸

Передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется посредством заключения собственником жилого помещения (уполномоченным

¹⁸ О приватизации жилищного фонда в РФ: федеральный закон РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1. // СПС «консультант» (электронный ресурс) URL: <http://www.consultant.ru/>

органом) договора передачи с гражданином, вступающим в право собственности на данное жилое помещение.

Каждый гражданин имеет право на однократное безвозмездное получение в собственность жилья в рамках приватизации за счет государственного или муниципального жилищного фонда (за исключением граждан, не достигших 18-го возраста на момент приватизации).

Согласно статье 49 Закона № 131-ФЗ, одной из экономических основ местного самоуправления является муниципальная собственность.

Учитывая гражданское законодательство, создан специальный режим реализации муниципальной собственности, учитывающий способы отчуждения муниципального имущества в собственность граждан/юридических лиц или государства.

Порядок и условия приватизации муниципального имущества регламентируется нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления с учетом федеральных законов.¹⁹ Предусмотрено, что органы местного самоуправления вправе законодательно регулировать вопрос приватизации муниципальной собственности.

Порядок предоставления муниципальных услуг установлен административными регламентами, принятыми нормативно-правовыми актами уполномоченных органов местного самоуправления. Приватизационный процесс не является исключением.

Далее рассмотрим административные регламенты предоставления муниципальной услуги по приватизации муниципального жилищного фонда территорий некоторых муниципальных образований (Таблицу 2.1.).

¹⁹ Камышанский В.П. Приватизация как способ распоряжения государственным и муниципальным имуществом // Закон. 2005, № 11.

Таблица 2.1.

Сравнительная таблица положений административных регламентов предоставления муниципальной услуги по приватизации муниципального жилищного фонда.

	Наименование муниципального образования			
	г. Тюмень	г. Челябинск	г. Томск	г. Киров
Кем и когда утвержден административный регламент	Постановлением Администрации города Тюмени от 28.06.2011 г. № 58-пк	Постановлением Администрации города Челябинска от 13.2020 г. № 277-п	Постановлением Администрации города Томска от 29.06.2012 г. № 753	Постановлением Администрации города Кирова от 28.03.2019 г. № 700-П
Полное наименование	«Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги по передаче в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений жилищного фонда (приватизация жилищного фонда)»	Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Передача в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений жилищного фонда (приватизация жилищного фонда)»	Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Прием заявлений, документов и заключение договоров передачи в собственность граждан жилых помещений муниципального жилищного фонда»	Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Приватизация жилищного фонда на территории муниципального образования»
Ответственный орган	Департамент имущественных отношений	Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям	Администрация города Томска в лице ее территориальных	Департамент муниципальной собственности

Продолжение таблицы 2.1.

	Наименование муниципального образования			
	г. Тюмень	г. Челябинск	г. Томск	г. Киров
	Администрации города Тюмени	города Челябинска	органов: администраций Ленинского, Октябрьского, Кировского Советского районов города Томска	Администрации города Кирова
Категории получателей (заявителей) муниципальной услуги	Физические лица	Физические лица	Физические лица	Физические лица
Варианты подачи пакета документов	ГАУ ТО «МФЦ»; заполнение электронного заявления с использованием "Личного кабинета" Регионального портала Тюменской области, портала www.gosuslugi.ru	«МФЦ»; заполнение электронного заявления с использованием "Личного кабинета" на портале www.gosuslugi.ru	ОГКУ ТО "МФЦ"; заполнение электронного заявления с использованием "Личного кабинета" на портале www.gosuslugi.ru	Определенные филиалы КОГАУ "МФЦ"; заполнение электронного заявления с использованием "Личного кабинета" Регионального портала, портала www.gosuslugi.ru
Возмездность/безвозмездность предоставления муниципальной услуги	Бесплатно	Бесплатно	Бесплатно	Бесплатно
Срок оказания услуги	а) при приватизации - 35 рабочих дней; б) при внесении изменений в договор - 10 рабочих дней; в) при расторжении договора - 22 рабочих	Не может превышать 2 месяца со дня регистрации в Комитете запроса	Не может превышать 58 календарных дней со дня регистрации заявления	Не может превышать 2 месяца со дня регистрации заявления в департаменте

Продолжение таблицы 2.1.

	Наименование муниципального образования			
	г. Тюмень	г. Челябинск	г. Томск	г. Киров
	дня; г) при передаче в муниципальную собственность ранее приватизированного жилого помещения - 35 рабочих дней.			
Подуслуги, включающиеся в муниципальную услугу	1.Приватизация жилого помещения. 2.Внесение изменений в договор приватизации. 3.Расторжение договора приватизации. 4.Передача в муниципальную собственность ранее приватизированного жилого помещения.	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Установленный срок для подписания договора	40 рабочих дней со дня направления уведомления	50 рабочих дней со дня направления уведомления	Информация отсутствует	Информация отсутствует
Перечень оснований для отказа в предоставлении муниципальной услуги	а) непредставление заявителем обязательных документов, либо представление документов, по форме и содержанию не соответствующих установленным требованиям; в) документы,	1)предоставление неполного комплекта документов, предусмотренных регламентом; 2) неподтверждение предоставленными документами права заявителей на получение муниципальной услуги; 3) подача запроса и	1) заявление и прилагаемые документы поданы заявителем в ненадлежащий орган; 2) подача заявителем в администрацию района заявления о прекращении предоставления муниципальной	1)заявление и документы для предоставления муниципальной услуги не соответствуют перечню и требованиям, установленным регламентом; 2)жилое

Продолжение таблицы 2.1.

	Наименование муниципального образования			
	г. Тюмень	г. Челябинск	г. Томск	г. Киров
	<p>представленные заявителем, полученные в рамках межведомственного информационного взаимодействия, не подтверждают право заявителя на приватизацию;</p> <p>г) жилое помещение не подлежит приватизации в соответствии с требованиями действующего законодательства;</p> <p>д) обращение заявителя с заявлением о прекращении процедуры приватизации;</p> <p>е) документы, предоставленные представителем заявителя, не подтверждают полномочия представителя заявителя;</p> <p>ж) жилое помещение не является собственностью муниципального</p>	<p>документов лицом, не являющимся получателем муниципальной услуги;</p> <p>4) выявление в представленных заявителями запросе и документах противоречий, сведений, не соответствующих действительности;</p> <p>5) участие заявителей после достижения ими совершеннолетия в приватизации жилого помещения в домах государственного (муниципального) жилищного фонда;</p> <p>6) отсутствие согласия лиц, имеющих право пользования данным помещением на условиях социального найма и не использовавших право на приватизацию;</p> <p>7) нарушение при предоставлении муниципальной услуги прав несовершеннолетних</p>	<p>услуги;</p> <p>3) жилое помещение является служебным, при этом согласие собственника отсутствует;</p> <p>4) жилое помещение находится в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу;</p> <p>5) жилое помещение находится в доме, который имеет статус "общежития";</p> <p>6) заявитель либо имеющий право пользования жилым помещением и указанный в заявлении член семьи использовал право приватизации;</p> <p>7) жилое помещение, являющееся объектом приватизации, не является объектом муниципальной собственности муниципального образования "Город Томск".</p>	<p>помещение признано непригодным для проживания, находится в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также является служебным жилым помещением;</p> <p>3) право на приватизацию жилого помещения было реализовано ранее.</p>

Продолжение таблицы 2.1.

	Наименование муниципального образования			
	г. Тюмень	г. Челябинск	г. Томск	г. Киров
	образования городской округ город Тюмень.	детей, лиц, признанных недееспособными; 8) подача запроса и документов лицами, не зарегистрированными по месту жительства в приватизируемом жилом помещении; 9) принятие решения (определения, постановления) суда или иного уполномоченного органа о наложении запрета совершать сделки с приватизируемым жилым помещением; 10) принятие Росреестром решения об отказе в государственной регистрации права муниципальной собственности на жилое помещение; 11) нахождение приватизируемого жилого помещения в жилом доме, признанном находящимся в аварийном состоянии;		

Продолжение таблицы 2.1.

	Наименование муниципального образования			
	г. Тюмень	г. Челябинск	г. Томск	г. Киров
		12) включение приватизируемого жилого помещения муниципального жилищного фонда в специализированный муниципальный жилищный фонд; 13) отсутствие приватизируемого жилого помещения в муниципальном жилищном фонде города Челябинска; 14) подача заявителями заявления об отказе в предоставлении муниципальной услуги и возврате документов; 15) неявка заявителей в комитет на подписание проекта договора.		
Результат оказания услуги	1. Заключение договора передачи (приватизации) жилого помещения. 2. Отказ в приватизации жилого помещения. 3. Соглашение о внесении изменений в договор приватизации. 4. Соглашение о	1. Заключение договора безвозмездной передачи жилого помещения муниципального жилищного фонда в собственность граждан. 2. Уведомление об отказе в предоставлении муниципальной услуги.	1. Заключение договора передачи в собственность жилого помещения. 2. Информационное письмо об отказе в предоставлении муниципальной услуги.	1. Заключение договора безвозмездной передачи жилого помещения. 2. Отказ в заключении договора безвозмездной передачи жилого

Продолжение таблицы 2.1.

	Наименование муниципального образования			
	г. Тюмень	г. Челябинск	г. Томск	г. Киров
	расторжении договора приватизации.			помещения.
Упрощенная процедура подачи заявлений на регистрацию возникновения и переход права собственности на объект	Предусмотрена. Должностное лицо департамента подает в уполномоченный орган государственной регистрации прав два заявления: 1) о регистрации права собственности - от лица заявителей (будущих правообладателей); 2) о переходе права собственности – от лица департамента.	Не предусмотрена. Должностное лицо комитета подает в уполномоченный орган государственной регистрации прав одно заявление о переходе права собственности на приватизируемое ж/п. Заявителю вручается дополнительный экземпляр договора, с которым ему самостоятельно необходимо обратиться в уполномоченный орган государственной регистрации прав для осуществления регистрации права собственности	Не предусмотрена. Должностное лицо подает в уполномоченный орган государственной регистрации прав одно заявление о переходе права собственности на приватизируемое ж/п. Заявителю вручается дополнительный экземпляр договора, с которым ему самостоятельно необходимо обратиться в уполномоченный орган государственной регистрации прав для осуществления регистрации права собственности	Не предусмотрена. Должностное лицо департамента подает в уполномоченный орган государственной регистрации прав одно заявление о переходе права собственности на приватизируемое ж/п. Заявителю вручается дополнительный экземпляр договора, с которым ему самостоятельно необходимо обратиться в уполномоченный орган государственной регистрации прав
Основания для приостановления предоставления муниципальной услуги	Не предусмотрены	1) отсутствие зарегистрированного права муниципальной собственности на	Не предусмотрены	Не предусмотрены

Продолжение таблицы 2.1.

	Наименование муниципального образования			
	г. Тюмень	г. Челябинск	г. Томск	г. Киров
отсутствуют.		приватизируемое жилое помещение; 2) отсутствие приватизируемого жилого помещения в ГКН либо необходимость осуществления ГКУ изменений объекта недвижимости; 3) неполучение ответа на межведомственный запрос, направленный специалистом комитета в ходе проведения проверки предоставленных заявителями сведений		
Документы о регистрации, необходимые для предоставления муниципальной услуги	Документы, подтверждающие регистрацию по месту жительства заявителей в период с 11.07.1991 по 01.04.2002	Документы, подтверждающие регистрацию по месту жительства заявителей в период с 01.01.1992 по 17.09.1998	Документы, подтверждающие регистрацию по месту жительства заявителей в период с 01.01.1992 по 02.09.1998	Документы, подтверждающие регистрацию по месту жительства заявителей в период с 11.07.1991 по 01.07.1998
Возможность приобщить недостающие документы, необходимые для принятия положительного решения по услуге	Не предусмотрена	В течение 10 рабочих дней со дня регистрации запроса	Не предусмотрена	Не предусмотрена

Проанализировав данные, содержащиеся в таблице 2.1., можно прийти к выводу, что вышеуказанные административные регламенты предоставления муниципальной услуги по приватизации муниципального жилищного фонда имеют как достоинства, так и недостатки.

Начнем с того, что их объединяет. В нашем случае, приватизация жилых помещений представляет собой бесплатную передачу в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений муниципального жилищного фонда. В каждом из регламентов, прописана последовательность мероприятий по передаче жилых помещений в собственность граждан в порядке приватизации, указаны основания для отказа, перечислены необходимых документы, а в качестве Приложений к регламентам приложены формы заявлений о приватизации. Срок предоставления муниципальной услуги в каждом случае не должен превышать 2 месяца со дня регистрации заявления.

А теперь рассмотрим достоинства и недостатки представленных регламентов.

Административным регламентом г. Тюмени и г. Кирова предусмотрены 3 возможных варианта подачи документов на муниципальную услугу «Приватизации муниципального жилищного фонда»: местный «МФЦ», региональный и единый портал, а регламентами г. Томска и г. Челябинска - только 2 варианта. Возможность предоставления услуги в электронном виде через региональный портал отсутствует, что является упущением, учитывая повышающихся с каждым годом уровень цифровизации государственных и муниципальных услуг. Кроме того, упрощает работу наличие описания подуслуг в регламенте г. Тюмени, таких как: внесение изменений в договор приватизации, расторжение договора приватизации, передача в муниципальную собственность ранее приватизированного жилого помещения в регламенте г. Тюмени. Другие регламенты описывают только одну процедуру - предоставление в собственность граждан в порядке передачи (приватизации) жилого помещения. С учетом того, что административным регламентом г. Тюмени предусмотрены подуслуги, то результатом оказания услуги, помимо

заключения договора передачи и отказа в заключения данного договора (предусмотренные регламентами г. Челябинска, г. Томска и г. Кирова) являются: соглашение о внесении изменений в договор приватизации и его расторжение. Существенным недостатком является то, что в административном регламенте г. Томска и г. Кирова не указан срок, в течение которого заявителю необходимо подписать договор передачи (приватизации) жилого помещения, что может повлечь нарушение общих сроков предоставления муниципальной услуги.

В каждом представленном административном регламенте приводится исчерпывающий перечень оснований для отказа в предоставлении жилого помещения в рамках приватизации. Больше всего оснований содержит регламент г. Челябинска (15 оснований), наименьшее – регламент г. Кирова (3 основания). Считаем, что регламент г. Челябинска содержит слишком обширный перечень оснований для отказа, который можно обобщить. Так, например, такие основания как: «предоставление неполного комплекта документов, предусмотренных регламентом», «отсутствие согласия одного из членов семьи нанимателя жилого помещения», «нарушение прав несовершеннолетних детей, лиц, признанных недееспособными» можно обобщить в одно основание «непредставление заявителем обязательных документов, либо представление документов, по форме и содержанию не соответствующих требованиям, установленным законодательством РФ». Кроме того, одним из оснований отказа в предоставлении муниципальной услуги, предусмотренных регламентом г. Челябинска, является «неявка заявителей в комитет на подписание проекта договора». В данном случае, сложно согласиться, что это будет являться отказом. Правильным будет указать в реестре муниципального имущества результат услуги не отказ, а именно «невыполненный договор», в результате чего заявления снимается с контроля. В том числе, необходимо дополнить регламент г. Кирова таким основанием для отказа в предоставлении муниципальной услуги, как «жилое

помещение не является собственностью муниципального образования городской округ город Киров».

Считаем наличие в регламенте г. Челябинска оснований для приостановления предоставления муниципальной услуги избыточными, что подтверждается отсутствием указанных оснований в других административных регламентах. К тому же, не указан период, в течение которого действует приостановка по данной услуге. Разберем основания для приостановления услуги:

— «отсутствие зарегистрированного права муниципальной собственности на приватизируемое жилое помещение» - срок передачи жилого помещения из собственности субъекта в муниципальную собственность составляет порядка 3-х месяцев, что значительно растягивает время представления результата по услуге. К тому же, за этот период времени могут произойти различные ситуации (один из заявителей откажется от участия в приватизации или, наоборот, выразит желание на участие и др.).

— «отсутствие приватизируемого жилого помещения в ГКН либо необходимость осуществления ГКУ» и «неполучение ответа на межведомственный запрос» - в рамках оказания услуги, длительность которой составляет около 2-х месяцев, указанные вопросы решаются в установленный период времени.

А теперь проанализируем документы, подтверждающие регистрацию по месту жительства заявителей, необходимые для предоставления муниципальной услуги по приватизации, а именно разницу в периодах, необходимых для предоставления.

Согласно административному регламенту г. Тюмени необходимо предоставить документы, подтверждающие регистрацию по месту жительства заявителей, или указать данные сведения в заявлении о приватизации в период с 11.07.1991 по 01.04.2002, по г. Челябинску - с 01.01.1992 по 17.09.1998, г. Томску - 01.01.1992 по 02.09.1998, г. Кирову - с 11.07.1991 по 01.07.1998. Откуда же такая разница?

Как известно, право собственности на недвижимость возникает с момента ее государственной регистрации. До 31.01.1998 г. права на недвижимое имущество регистрировали различные органы. Учет жилых помещений и регистрация договоров в отношении них осуществлялся органами местных БТИ, которые проставляли на правоустанавливающем документе штамп о государственной регистрации. Эта государственная регистрация является юридически действительной и по сей день. Начиная с 1999 года функции перешли к специально созданным органам по регистрации недвижимого имущества и сделок с ним - Росреестру. С учетом того, что филиалы Росреестра появляются в субъектах РФ в различные периоды времени, отсюда и разница в сроках подтверждения регистрации для заявителей.

С положительной стороны можно отметить административный регламент г. Челябинска, ввиду наличия возможности приобщения недостающих документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги, что сокращает вероятность будущего отказа в предоставлении жилого помещения в порядке приватизации из-за недостающих или неправильно заверенных документов. Необходимо также предусмотреть вышеуказанное положение и других административных регламентах.

Сегодня каждый понимает, что сделки с недвижимостью требуют обязательной регистрации в Росреестре. Право собственности у физического лица возникает с момента регистрации сделки и перехода прав в ЕГРН. В каждом конкретном случае (исключением является г. Тюмень), для осуществления перехода права из муниципальной собственности в частную на основании договора передачи (приватизации) необходимо подать два заявления:

- 1) Первое заявление о регистрации права собственности - от лица заявителей (будущих правообладателей);
- 2) Второе заявление о переходе права собственности – от лица уполномоченного органа, предоставляющего муниципальную услугу.

Существенным недостатком административного регламента г. Челябинска, г. Томска и г. Кирова является необходимость двухсторонней подачи заявления в Росреестр, без которой невозможно осуществить переход права собственности. Заявителям необходимо самостоятельно обратиться в уполномоченный орган государственной регистрации прав, в случае заключения договора передачи (приватизации), с заявлением о регистрации права собственности.

Вследствие этого, многие владельцы недвижимости не спешат оформлять регистрацию прав на собственность, мотивируя такое решение желанием сэкономить средства на уплате налога. В результате чего, заявление о переходе права собственности, поданное уполномоченным органом, оказывается на приостановке (длится три месяца). Если в течение этого периода заявителями так и не будет подано заявление о регистрации права собственности, то Росреестр отказывает в предоставлении услуги. То есть договор передачи (приватизации) будет заключен, но жилое помещение будет числиться на балансе муниципальной казны и это может длиться годами. Административным регламентом г. Тюмени этот недостаток устранен, благодаря упрощенной процедуре, а именно уполномоченный орган, предоставляющий муниципальную услугу по приватизации, подает сразу оба заявления (как на регистрацию права от лица заявителей, так и на переход права собственности). Данное положение необходимо предусмотреть и других регламентах.

Порядок и условия приватизации муниципальной собственности устанавливаются нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления с учетом федеральных законов.

Соответственно, органы местного самоуправления обладают полномочиями правового регулирования по вопросам приватизации муниципальной собственности.

Следует отметить, что приватизация муниципальной собственности может проводиться всеми видами муниципальных образований в пределах решения вопроса местного значения.

Рассмотрим некоторые моменты правового регулирования данных вопросов органами местного самоуправления.

I. Полномочия органов местного самоуправления по принятию муниципальных нормативных правовых актов, регламентирующих порядок и условия приватизации муниципальной собственности.

Органы местного самоуправления обладают полномочиями по принятию соответствующих актов. Однако Закон № 131-ФЗ не разрешает вопрос о том, какой орган местного самоуправления должен принимать соответствующие акты. Ответ на этот вопрос прямо не содержится и в Законе № 178-ФЗ.

В связи с этим нужно учитывать следующее.

Прекращение права собственности на имущество (отчуждение) представляет собой вид распоряжения имуществом (статья 209 Гражданского кодекса РФ).

Например, порядок и условия приватизации муниципальной собственности определяются нормативно-правовыми актами представительного органа муниципального образования.

В целом является оправданным наличие в каждом муниципалитете нормативно-правового акта представительного органа, регулирующего вопросы приватизации муниципальной собственности.

II. Пределы правового регулирования вопросов приватизации муниципального имущества органами местного самоуправления.

В настоящее время вопросы приватизации муниципальной собственности регламентируются Законом № 178-ФЗ. Согласно пункту 3 статьи 4 указанного закона, приватизация муниципальной собственности проводится органами местного самоуправления самостоятельно согласно законам РФ о приватизации.

Пункт 1 статьи 4 Закона № 178-ФЗ устанавливает, что законодательство РФ о приватизации состоит из данного закона и принимаемых в соответствии с ним иных федеральных законов и нормативно-правовых актов РФ.

По этой причине, органы местного самоуправления не обладают полной свободой в регулировании указанных вопросов и могут издавать муниципальные нормативно-правовые акты *только* в соответствии с Законом № 178-ФЗ, а именно в рамках тех вопросов и полномочий, установленных Законом № 178-ФЗ и иными федеральными законами, принятыми в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ.

В дополнение, стоит указать на пункт 2 статьи 3 Закона № 178-ФЗ, содержащего перечень объектов имущества, на которое данный закон не распространяется. Приватизация данного имущества проводится согласно другим федеральным законам (например, Закон № 1541-1.). Вследствие чего, приватизируя это имущество, органы местного самоуправления имеют иной объем полномочий.

Законом № 178-ФЗ предусмотрено, что следующий вопрос подлежит регулированию в муниципальных правовых актах:

Компетенция органов местного самоуправления в области приватизации (пункт 2 статьи 6 Закона № 178-ФЗ), то есть распределение функций, прав, обязанностей и ответственности между представительным органом муниципального образования, местной администрацией и иными органами местного самоуправления.

Распределение полномочий должно проводиться исходя из общего правового статуса конкретного органа местного самоуправления, не противоречащего федеральному и областному законодательству, в том числе уставу муниципального образования.

Целесообразно предположить, что органы местного самоуправления непосредственно реализует функции по приватизации конкретных объектов муниципальной собственности, а представительный орган муниципального образования осуществляет правовое регулирование вопросов приватизации.

Таким образом, установим, что порядок и условия приватизации муниципальной собственности устанавливаются нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, имеющими как свои преимущества, так и недостатки. Необходим четкий регламентированный приватизационный процесс муниципального имущества, учитывающий специфику каждого городского округа, так как нормальное функционирование института местного самоуправления невозможно без эффективного правового регулирования.

Необходимо дальнейшее развитие и совершенствование регламентации муниципальной услуги в области приватизации, в том числе путем повышения качества предоставляемых муниципальных услуг путем соответствующего обучения служащих, задействованных в их оказании; расширения числа услуг, предоставляемых в электронном виде; организации обратной связи с заявителем для оценки качества оказываемых услуг (периодически осуществлять сбор предложений по повышению качества деятельности многофункционального центра и др.).

2.2. ОСОБЕННОСТИ ПРАКТИКИ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.

Муниципальная собственность представляет собой экономическую базу местного самоуправления. Эффективное использование муниципальной собственности отхватывает обеспечение его сохранности, функционирования, использования и развития всего муниципального имущества в интересах муниципального образования, включая в себя получение прибыли для полного покрытия обязательств муниципального образования по расходам и планам развития.

Приватизация объектов муниципальной собственности города Тюмени осуществляется на основании утвержденного Тюменской городской Думы от 25.06.2002 № 295 «Порядка приватизации муниципального имущества города Тюмени».

В процессах приватизации города Тюмени участвуют Тюменская городская Дума и Администрация города Тюмени, а именно:

— Тюменская городская Дума утверждает прогнозный план приватизации муниципального имущества, включающий перечень муниципальных унитарных предприятий города Тюмени, приватизация которых планируется в определенный период;

— Администрация города Тюмени утверждает прогнозный план приватизации муниципального имущества, включающий перечень акций акционерных обществ, долей в уставных капиталах ООО, принадлежащих городу Тюмени, недвижимого и иного муниципального имущества, подлежащего приватизации в определенный период.

Разработка прогнозных планов приватизации муниципального имущества, а также включение и исключение из них объектов муниципальной собственности, возложена на департамент имущественных отношений Администрации города Тюмени.

Особый порядок установлен в части приватизации муниципального имущества по инициативе субъектов малого и среднего предпринимательства.

Решение об условиях приватизации муниципального имущества принимает департамент имущественных отношений Администрации города Тюмени на основании прогнозных планов приватизации муниципального имущества.

В городе Тюмени было уделено особое внимание вопросам информационного обеспечения приватизационных мероприятий. В частности, в сети «Интернет» публикуются:

- прогнозные планы приватизации муниципального имущества;
- решения об условиях приватизации муниципального имущества;
- годовые отчеты об итогах приватизации муниципального имущества.

Данные сведения о приватизации муниципального имущества также публикуются на сайтах в сети «Интернет», определенных Администрацией города Тюмени.

Утвержденный порядок приватизации муниципального имущества города Тюмени, определяет способы приватизации, в числе которых аукцион, конкурс и публичное предложение. Использование каждого способа имеет ряд особенностей.

Порядком утвержден также особый порядок приватизации без объявления цены.

Изменение целевого назначения объектов социально-культурного и коммунально-бытового проводится по согласованию с Администрацией города Тюмени.

Департамент имущественных отношений Администрации города Тюмени представляет собой функциональный орган Администрации города Тюмени.

Департамент проводит, в рамках установленных полномочий собственника, работу по управлению и распоряжению имуществом, составляющим казну города Тюмени.

Департамент решает следующие задачи в области управления муниципальным имуществом:

- 1) формирование и эффективное управление муниципальным имуществом города Тюмени;
- 2) разработка и реализация единой политики использования объектов муниципальной собственности города Тюмени;
- 3) организация строительства муниципального жилищного фонда, а также работ по сносу аварийного и непригодного для проживания жилья;
- 4) организация деятельности в области строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов социального и культурного назначения.

Одной из главных функций департамента является формирование муниципального имущества города Тюмени.

Департамент осуществляет деятельность, направленную на повышение эффективности управления собственностью города Тюмени и решение проблем в этой области.

Первая проблема, которую решает Департамент, наличие устаревших (неполных) сведений о муниципальном имуществе в ЕРГН.

Причинами появления указанной проблемы являются:

— изменение порядка описания и оформления документов на объекты, описывающих технические параметры;

— отсутствие технических планов на объекты, необходимых для постановки объектов на ГКУ;

— наличие объектов муниципальной собственности, по которым не произведена постановка на ГКУ.

За период с 2021 - 2023 гг. было зарегистрировано право муниципальной собственности на 6 073 объекта, среди которых 1564 бесхозных объекта.

При совершении сделки (например, аренды, купли-продажи, оформлении права оперативного управления), в том числе при сносе, утрате или уничтожении объекта муниципального имущества, необходимо постановить его на государственный кадастровый учет или, соответственно, снять его с учета.

Следует продолжить исполнение мероприятий по изготовлению технических планов и постановке объектов муниципального имущества на государственный кадастровый учет для того, чтобы в дальнейшем избежать проблем в этой области.

Следующей проблемой, решаемой департаментом, является наличие бесхозных объектов на территории города Тюмени. Причинами появления указанной проблемы являются:

— наличие на территории города Тюмени бесхозных объектов, с не оформленным правом муниципальной собственности, не стоящих на бюджетном учете;

— самовольное строительство бесхозных объектов в городе Тюмени без соответствующих разрешений, в результате чего, создаются новые бесхозные объекты.

Признать право собственности на бесхозное имущество может только орган местного самоуправления, на территории которого находится данное имущество. Следовательно, одной из основных задач Администрации города Тюмени является принятие мер по признанию права муниципальной собственности на бесхозные объекты.

Процесс выявления бесхозного недвижимого имущества и последующее его оформление в муниципальную собственность, является непрерывным, требующих финансовых затрат из бюджета города Тюмени на проведение кадастровых работ и последующей подготовке технических планов в отношении данных объектов.

Много бесхозных объектов имеет отношение к жилищно-коммунальному хозяйству (Таблицу 2.2.):

Таблица 2.2.

Количество поставленных на учет бесхозных объектов жилищно-коммунального назначения на территории города Тюмени за период 2020 - 2022 гг. [17]

Год постановки на учет	Количество поставленных на учет бесхозных объектов
2020 г.	596
2021 г.	517
2022 г.	301

Третья проблема – наличие на территории города не востребовавшихся объектов муниципальной собственности, не используемых для решения вопросов местного значения. Указанные объекты, согласно пункту 4 части 8 статьи 85 Закона № 131-ФЗ, подлежат перепрофилированию или отчуждению в рамках приватизации.

Непосредственно процедуры приватизации проводят подразделения департамента имущественных отношений города Тюмени – отдел аренды и

приватизации муниципального имущества и отдел по приватизации муниципального жилищного фонда.

Приватизационные процессы в городе Тюмени проводятся также на основании регламента работы Администрации города Тюмени по формированию Прогнозного плана приватизации муниципального имущества города Тюмени, утвержденного распоряжением Администрации города Тюмени от 03.08.2015 г. № 631. Так, департаменту, в целях формирования Прогнозного плана приватизации, необходимо обеспечить формирование перечня муниципального имущества, подлежащего приватизации, в соответствии с приложением к настоящему распоряжению не позднее 10 дней с момента подписания настоящего распоряжения.

Согласно отчету о реализации муниципальной программы «Повышение эффективности управления и распоряжения муниципальной собственностью города Тюмени на 2015 - 2022 годы», за 2020 год, путем приватизации муниципальных объектов решалась задача повышения эффективности управления муниципальной собственностью. Ожидаемый результат - поступление доходов от использования муниципальной собственности в бюджет города Тюмени согласно заключенным договорам. Были проведены такие мероприятия (выполнение - 96,4%) как:

- 1) организация приватизации и продажи объектов муниципального имущества (7 мероприятий);
- 2) организация мероприятий по проведению оценки объектов муниципального имущества в целях приватизации (4 мероприятия).

Согласно Отчету о результатах приватизации муниципальной собственности, в 2019 году в городе Тюмени:

- было приватизировано 33 объекта согласно Закону № 178-ФЗ;
- по инициативе субъектов малого и среднего бизнеса было приватизировано 28 объектов;
- как правило, приватизировались автомашины, нежилые здания;

— в числе приватизируемых объектов - 100% акций АО «Аптекарьский торговый дом», находящихся в муниципальной собственности;

— по Закону № 178-ФЗ в основном имущество продавалось путем публичного предложения (16), на аукционе (8), на конкурсе (5);

— было выручено 240 480 331 рубль (при первоначальной стоимости — 67 521 192 рубля).

В 2018 году была запланирована приватизация 45 объектов, фактически приватизировано 44 муниципальных объекта, на сумму 170 404 372 рубля.

Таблица 2.3.

Фактическая цена приватизационных сделок с муниципальным имуществом города Тюмени в 2019-2020 годах.

(информация по 2021 и 2022 году отсутствует)

Период приватизации	Расходы на содержание муниципального имущества (тыс.руб.)	Фактическая цена приватизационных сделок (тыс.руб.)
2019 год	82 828	170 404
2020 год	27 245	240 480

Из таблицы 2.3. следует, что поступления денежных ресурсов от продажи городского имущества в городской бюджет в 2020 году значительно превышает поступления 2019 года. Если сравнить поступления в бюджет от приватизации в 2020 году с расходами на владение, пользование и распоряжение муниципальным имуществом, то видно, что расходы бюджета в 10 раз перекрываются доходами, в 2019 году доходы превысили расходы в 2 раза.

Решением Тюменской городской Думы от 26.05.2022 № 482 «Об итогах приватизации муниципального имущества города Тюмени за 2021 год» был утвержден отчет со следующими показателями:

1) 18 312 756 руб. – денежные средства, поступившие в бюджет города Тюмени по договорам купли-продажи по итогам проведения аукционов посредством публичного предложения;

2) 3 066 839 руб. – денежные средства, поступившие в бюджет города Тюмени в процессе реализации преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого имущества;

3) приватизировано 15 объектов муниципальной собственности;

4) в процессе реализации преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства было приватизировано 11 объектов муниципальной собственности;

5) пять объектов муниципальной собственности, состоящих в Прогнозном плане на 2021 год, не приватизированы в связи с отсутствием заявок при проведении торгов.

Согласно Прогнозному плану приватизации муниципального имущества города Тюмени на 2023 год, опубликованному на сайте www.torgi.gov.ru, прогноз объёмов поступлений в бюджет планируется в размере 5 499 тыс. руб.

Приватизации подлежат следующие объекты муниципальной собственности города Тюмени (Рисунок 2.5.).

Наименование объекта	Вин	Местонахождение
Спец. поливомочная	VIN X71310R0012404	г. Тюмень, ул. Дзержинская, 133
Спец. пассажирское	VIN XT22069040411301	г. Тюмень, ул. Дзержинская, 133
Сансвал	VIN X895571150CY5007	г. Тюмень, ул. Дзержинская, 133
Полуприцеп	VIN X1W93270010001742	г. Тюмень, ул. Дзержинская, 133
Нежилое помещение	VIN X02200000000000000000	г. Тюмень, ул. Мухоморова, д. 35/6
Машина вакуумная	VIN XL48230250000440	г. Тюмень, ул. Дзержинская, 133
Грузовой фургон цельнометаллический (7 мест)	VIN X0627520070578893	г. Тюмень, ул. Дзержинская, 133
Автомобиль-мастерская	VIN XUL47951380000160	г. Тюмень, ул. Дзержинская, 133
Автомобиль-мастерская	VIN X8947915C50BR9112	г. Тюмень, ул. Дзержинская, 133
Автогудронатор	VIN KVC396000R0000784	г. Тюмень, ул. Дзержинская, 133

Рис. 2.5. Объекты муниципальной собственности, подлежащие приватизации в 2023 году.

Согласно рисунку 2.5., в 2023 году планируется приватизировать 10 объектов муниципальной собственности, среди которых нежилое помещение, спецтехника и др.²⁰

Процессы приватизации местном уровне постоянно совершенствуются, применяются современные информационные технологии.

С 01.01.2017 года все установленные законодательством РФ мероприятия по реализации муниципальной собственности проводятся только в электронной форме на торговой площадке <https://lot-online.ru>.²¹

Департамент имущественных отношений Администрации города Тюмени является органом, предоставляющим жилье гражданам, в рамках оказания муниципальной услуги по приватизации муниципального жилищного фонда.

Муниципальный жилищный фонд - реестр объектов муниципальной собственности Администрации города Тюмени, который ведет департамент.

Отдел по приватизации муниципального жилищного фонда – это структурное подразделение департамента, созданное для управления муниципальным жилищным фондом в части передачи гражданам муниципальных жилых помещений по договорам передачи (приватизации), а также обеспечения жилищных прав граждан и подчиняется непосредственно заместителю директора департамента, курирующему отдел.

Основными функциями данного отдела являются:

1. Обеспечение в установленном порядке оказание муниципальной услуги по приватизации муниципального жилищного фонда согласно административному регламенту.
2. Регистрация заявлений о приватизации жилых помещений в реестре муниципального имущества.
3. Регистрация результатов муниципальной услуги в РМИ.

²⁰ Об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества города Тюмени на 2023 год: распоряжение Администрации города Тюмени от 08 июня 2017 г. № 147-рк. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов (электронный ресурс) URL: <https://docs.cntd.ru/>

²¹ Об организации и проведении продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме: постановление Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. № 860. // СПС «консультант» (электронный ресурс) URL: <http://www.consultant.ru/>

4. Внесение в РМИ записей о реквизитах договоров передачи (приватизации) жилых помещений в собственность (соглашений о расторжении и внесении изменений в договор приватизации, безвозмездной передачи ранее приватизированных жилых помещений в муниципальную собственность).

5. Обращение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области (Росреестр) с заявлениями о государственной регистрации возникновения и перехода права на приватизированные объекты недвижимости.

6. Подготовка и отправка в Росреестр запросов о предоставлении выписок из ЕГРН о переходе права на объект недвижимого имущества в отношении приватизированных/переданных по договорам купли-продажи жилых помещений.

7. И др.

В таблице 2.4. приводятся данные о числе приватизированных жилых помещений (квартир, комнат в коммунальных квартирах, отдельных жилых строений), занимаемых гражданами, в домах муниципального жилищного фонда Администрации города Тюмени. Основанием для заполнения данных являются договоры на передачу жилых помещений, зарегистрированные в органе местного самоуправления.

Таблица 2.4.

Количество приватизированных объектов реестра муниципального имущества Администрации города Тюмени за последние 5 лет.

Период	Количество заключенных договор передачи (приватизации)	Общая площадь приватизированного жилья, м ²
2018	442	16523,3
2019	517	20475,8
2020	435	18774,1
2021	526	22151,4
2022	719	30493,9

Согласно данным таблицы 2.4., в рамках безвозмездной однократной приватизации жилищного фонда за последние 5 лет было приватизировано

2204 объектов недвижимости. Всего было передано в частную собственность 108418,5 м² жилья. Произошел значительный рост приватизации объектов муниципального жилищного фонда в 2022. Это связано, прежде всего, с упрощением процедуры приватизации, в части исключения из перечня обязательных для предоставления муниципальной услуги документов, подтверждающих регистрацию заявителей по месту жительства. Теперь, если заявитель проживал на территории г. Тюмени в период с 11.07.1991 по 02.04.2002 г, то заявителю достаточно указать в заявлении о приватизации место жительства. Все необходимые документы, подтверждающие регистрацию, запрашиваются в системе межведомственного взаимодействия.

Стоит отметить, что основанием возникновения права муниципальной собственности на передаваемые в порядке приватизации жилые помещения является:

1. Договор безвозмездной передачи (дарения) объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ОАО "РЖД", в муниципальную собственность г. Тюмени.

2. Приказ Управы КАО (ЛАО, ЦАО, ВАО) о переводе нежилых помещений в жилые.

3. Определение Калининского (Центрального и др.) районного суда г. Тюмени.

4. Муниципальный контракт на долевое строительство жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме.

5. Распоряжение ТУ Росимущества в Тюменской области о безвозмездной передаче имущества, являющейся собственностью РФ в собственность муниципального образования

6. Договор передачи жилого помещения в муниципальную собственность.

7. Соглашение об изъятии жилого помещения для муниципальных нужд.

8. Договор о развитии застроенной территории.

9. Акт приема-передачи жилого помещения по договору о развитии застроенной территории.

10. Договор мены.
11. Договор пожертвования.
12. И др.

Далее рассмотрим практику приватизации г. Тобольска. Приватизацию объектов муниципальной собственности осуществляет департамента имущественных отношений Администрации г. Тобольска.

На сегодняшний день в Тобольске не приватизировано 15% жилищного фонда. В Тобольске с 2009 года виден рост приватизационных мероприятий, который реализуется и в настоящий момент. Это напрямую связано с переселением граждан из ветхого и аварийного жилья на основании договоров социального найма. Получив жилое помещение, большинство переселенцев стремятся осуществить переход права собственности на него. В итоге прав граждан на жилье в 2021 году зарегистрировано - 8765, 2022-м - 10026, а за текущий год - уже 1013 прав.

Решением Тобольской городской Думы от 28.02.2023 № 11 об информации «О результатах приватизации муниципального имущества города Тюмени за 2022 год» был утвержден отчет со следующими показателями:

1) 3 311 666,66 руб. – денежные средства, поступившие в бюджет города Тобольска по договорам купли-продажи по итогам проведения аукционов посредством публичного предложения;

2) 1 514 124,64 руб. – денежные средства, поступившие в бюджет города Тюмени в процессе реализации преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого имущества;

3) согласно Прогнозному плану было приватизировано 11 объектов муниципальной собственности, среди них: 3 нежилых строения с земельными участками, 2 нежилых помещения и 6 объектов движимого имущества (автобусы).

Итого в бюджет г. Тобольска в результате приватизации муниципального имущества поступило 4 825 788, 30 руб.

Согласно Прогнозному плану приватизации муниципального имущества г. Тобольска на 2023 год, опубликованному на сайте www.torgi.gov.ru, прогноз объёмов поступлений в бюджет планируется в размере 31 714 тыс. руб.

В 2023 году планируется приватизировать 14 объектов муниципальной собственности, среди которых: 1 нежилое помещение, 11 нежилых здания. Также в указанный перечень входят 3 унитарных предприятия города Тобольска, подлежащих приватизации путем преобразования в хозяйственные общества: МУП «Дорожно-эксплуатационный участок», МУП «Дом Радио», МУП «Паритет».

Перечень нереализованных объектов, из программ приватизации муниципального имущества города Тобольска прошлых лет, по состоянию на 01.01.2013 года включает 30 объектов: 21 нежилое помещение, 8 нежилых зданий и 1 производственная база.

Так в рамках реализации прогнозного плана приватизации муниципального имущества г. Ишима за 2022 г. подведены следующие итоги:

1) приватизировано 9 объектов, среди них: грузовой фургон, легковые и спецавтомобили, эскаватор;

2) в рамках заключения договоров купли-продажи с рассрочкой платежа на срок 5-8 лет передано 26 объектов недвижимости, среди них: гаражи, здания, нежилые помещения, складские помещения и др.

3) способами приватизации являлись: аукцион в электронной форме, продажа посредством публичного предложения, продажа без объявления цены, внесение муниципального имущества в качестве вклада в уставный капитал АО и порядок, предусмотренный Законом № 159-ФЗ

4) не реализовано 21 объект: легковые автомобили, насосы, котлы водогрейные и др.

5) всего в бюджет города в рамках приватизации поступило 4 358 193,49 руб.

Далее рассмотрим итоги приватизации муниципального имущества в таких городских округах Тюменской области, как г. Заводоуковск и г. Урай, в рамках реализации прогнозного плана за 2021-2022 годы (Таблица 2.5.)

Таблица 2.5.

**Итоги приватизации муниципального имущества городских округов
Тюменской области.**

	2021			2022		
	Наименование объекта приватизации	Способ приватизации	Сумма перечисления в бюджет, руб	Наименование объекта приватизации	Способ приватизации	Сумма перечисления в бюджет, руб
г. Заводоуковск	4 земельных участка и расположенные на них нежилые здания	Электронные торги без объявления цены	418 258,16	Земельный участок и расположенное на нем нежилое помещение	Электронные торги	-
	2 нежилых помещения	Электронные торги без объявления цены	168 300	Автобус	Электронный аукцион	291 667,00
	Автомобиль	Электронный аукцион	25 000,00	Легковой автомобиль	Электронные Торги посредством публичного предложения	340 833,00
	Автобус	Электронные торги посредством публичного предложения	61 667,00			
г. Урай	Часть нежилого здания	Аукцион	-	Гараж	Аукцион	138 775,83
	Спецавтомо-биль	Продажа посредством публичного предложения	-	Гараж	Аукцион	-
	Легковой автомобиль	Аукцион	100 500,00	Здание (строение) – гараж	Аукцион	-
	Акции акционерного общества «Дорожник» в количестве 10 592 247 штук	Ародажа посредством публичного предложения	4 660 588,71	Гараж	Аукцион	-
				Спецавтомо-биль	Аукцион	-
				Газонаполни-тельная станция	Аукцион	-
	Акции акционерного общества «Агроника» в количестве 99 239 штук	Продажа посредством публичного предложения	20 393 614,50	Муниципаль-ное имущество, расположенное на территории АО «Шаймгаз»	Аукцион	-
Металлическая ёмкость объёмом 50 м³				Аукцион	-	

Согласно данным таблицы 2.5., в 2021 г. в рамках приватизации муниципального имущества в бюджет г. Заводоуковска поступило 673 225,16 руб. Прогноз осуществлен в полном объеме, реализовано 8 объектов недвижимости. В 2022 г. в бюджет поступила меньшая сумма - 632 500 руб., по сравнению с 2021 г.

Это связано с тем, что в процессе реализации имущества были выявлены нарушения границ земельного участка. Арендатором смежного земельного участка возведены хозяйственно-бытовые строения на части муниципального земельного участка.

На текущий момент Комитетом имущественных отношений организованы

работы по устранению данного нарушения, заключен муниципальный контракт об уточнении границ муниципального земельного участка. После внесения изменений в ЕГРН, на объект вновь будет проведена независимая оценка и организованы электронные торги.

В 2021 г. в рамках приватизации муниципального имущества в бюджет г. Урая поступило 225 286 869, 88 руб. Прогноз осуществлен в не полном объеме, так как на ряд объектов продажа муниципального имущества признана несостоявшейся, в связи с отсутствием поступивших заявок. Не реализовано 2 объекта: спецавтомобиль и часть нежилого здания.

В 2022 г. в бюджет города поступило 138 775,83 руб., из 8 представленных объектов был реализован только 1 (гараж). Согласно протоколам об итогах аукциона в электронной форме, аукционы не состоялись, в связи с тем, что не было подано ни одной заявки на участие.

На наш взгляд, предпосылками медленных темпов приватизационных процессов муниципальной собственности являются:

- уменьшение спроса со стороны потенциальных покупателей;
- плохое состояние большей части приватизируемого имущества.

Одним словом, проблемы формирования муниципального имущества возникают из-за того, что перечни вопросов местного значения муниципалитетов не вполне совпадают с перечнем имущества, которым они могут владеть, а также запросам физических и юридических лиц, вследствие чего, возникает нереализованное имущество (свойственно всем вышеуказанным городским округам).

Приватизационный процесс по передаче муниципальной собственности, учитывая специфику муниципалитетов, осуществляется на основе нормативно-правовых актов органов местного самоуправления (местных положений о приватизации), принятых с учетом федерального законодательства.

Проанализировав практику приватизации муниципальной собственности в рассматриваемых городах, можно выделить следующие основные особенности:

- 1) продавец имущества - орган местного самоуправления;
- 2) объект приватизации - имущество, находящееся в муниципальной собственности;
- 3) приватизационный процесс регулируется как федеральным законодательством, так и местными правовыми актами.

При всем этом, установлен факт отсутствия законодательной нормы о контроле приватизационного процесса муниципального имущества в городских округах Тюменской области, а именно: отсутствуют положения о контроле соблюдения законности осуществления приватизационных процедур; по приватизационным сделкам, осуществленным с нарушением законодательства, не установлен порядок расторжения сделок; привлечение к ответственности виновных лиц и так далее.

Это является существенным допущением ввиду того, что в настоящее время государственная политика в сфере приватизации направлена на повышение эффективности управления имуществом, открытости деятельности органов власти.

Процесс приватизации является важным и актуальным вопросом в современном обществе. С момента действия Закона № 1541-1 только в г. Тюмени было приватизировано порядка 65500 объектов реестра муниципального имущества и с каждым годом это цифра будет только увеличиваться.

Приватизацию можно рассматривать в виде особого механизма экономики, который позволяет государству активно участвовать в экономических отношениях в стране.

Вместе с тем, главным показателем приватизации является эффективность управления имуществом, что в силу несовершенства процесса и нормативно-правовой базы приватизации создает проблемы, требующие решения.

2.3. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИВАТИЗАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ.

Авторы научных исследований по вопросам управления муниципальной собственностью, в том числе в форме приватизации отмечали наличие в этой области различных проблем. В частности, отмечалось, что:

1) частный собственник не всегда является более эффективным, чем муниципальный;

2) процессы приватизации требуют расходов, которые несет муниципальный бюджет. Не всегда доходы от приватизации существенно перекрывают расходы на приватизационные мероприятия;

3) со стороны органов государственной власти и органов местного самоуправления отсутствует контроль эффективности приватизационных процессов;

4) часто приватизируемые объекты. Например, объекты культурного наследия прибывают в плохом состоянии, так как нет минимальных требований к владельцам данных объектов. Технической проблемой является «не опубликование правовых актов, содержащих перечни и списки памятников истории и культуры, взятых на государственную охрану».²²

Необходимо:

1) прогнозный план приватизации на муниципальном уровне увязывать со стратегией социально-экономического развития муниципального образования;

2) усиливать прозрачность приватизационных процессов, планы по приватизации объектов социального назначения должны широко обсуждаться;

3) проводить постприватизационный мониторинг;

²² Алферов А.О. Приватизация объектов культурного наследия, находящихся в федеральной собственности //А.О. Алферов. - Имущественные отношения в РФ, 2016, 42-44 с.

4) приватизационные процессы не должны затрагивать сферы жизнедеятельности, являющиеся стратегически важными для муниципального сектора экономики, так как возможна подмена общественных интересов узкоспециальными — ведомственными и частными;

5) стартовая цена приватизируемого муниципального имущества устанавливается независимым оценщиком, который осуществляет оценку объектов приватизируемого имущества и по результатам такой оценки готовит отчет об оценке, избежав тем самым двусмысленного толкования, вводящих в заблуждение; в отчете должны быть прописаны: дата проведения оценки, применяемые стандарты оценки, цели и задачи оценки, в том числе другая информация, требуемая для полной интерпретации результатов выполненной оценки;²³

6) при принятии решения о приватизации объекта культурного наследия производить оценку стоимости выполнения работ, предусмотренных охранным обязательством (ремонтные и восстановительные работы, поддержание определенного состояния объекта), к участию в приватизационных процедурах допускать лиц, которые могут предоставить гарантии наличия у них средств на выполнение данных работ;²⁴

7) контролировать выполнение условий охранных обязательств по приватизированным объектам культурного назначения.

Анализ практики приватизации муниципального имущества города Тюмени показал следующее.

1. Деятельность органов местного самоуправления в Тюменской области, среди которой и сфера управления муниципальной собственностью, оценивается с позиций их экономической активности, составляется рейтинг

²³ Яковлева Е.В. Некоторые проблемы приватизации в России // Гуманитарные научные исследования, 2014, № 4 (электронный ресурс) URL: <https://human.snauka.ru/2014/04/6570>

²⁴ Ворожевич А. Приватизировать объекты культурного наследия и землю под ними станет проще (электронный ресурс) URL: <https://www.eg-online.ru/article/345667/>

органов местного самоуправления по муниципальным образованиям. Указанная модель оценки создана Департаментом экономики Тюменской области.

Итоги региональной оценки определяются исходя из мнения бизнес-сообщества.

Одним из условий экономической оценки органов местного самоуправления в Тюменской области служит удовлетворенность субъектов малого предпринимательства наличием и доступностью необходимой для ведения бизнеса недвижимости (строений и земельных участков), что тесно связано с приватизацией объектов муниципальной собственности по инициативе субъектов малого предпринимательства.

Согласно этому рейтингу г. Тюмень по итогам работы за 2017 и 2020 гг. (информация по 2018 и 2019 году отсутствует) не вошла в первую десятку. Это может свидетельствовать, по нашему мнению, о недостаточной экономической активности органов местного самоуправления г. Тюмени, наличии проблем в сфере управления муниципальной собственностью.

2. Контроль за соблюдением порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом, а также контроль за эффективным использованием средств бюджета города и муниципального имущества осуществляет Счетная палата города Тюмени (далее — счетная палата). Учитывая объемы и виды установленных нарушений в предыдущие годы, этот контрольный орган уделяет особое внимание вопросам выявления и предотвращения нарушений в сфере законодательства о закупках, достоверности показателей результативности бюджетных расходов, достоверности учета муниципального имущества и качества осуществления строительного контроля на объектах строительства, реконструкции и капитального ремонта.

В последние годы по данному направлению контрольной деятельности муниципальной счетной палатой наиболее часто отмечались нарушения порядка учета и ведения реестра муниципального имущества и нарушения требований порядка ведения бюджетного учета имущества муниципальной

казны. Большая часть нарушений в учете муниципального имущества устранялась в процессе проведения контрольных мероприятий. В 2022 году указанные нарушения перестали носить системный характер и установлены входе 2 контрольных мероприятий. Однако, наряду с этим выявляются случаи неправомерного использования объектов муниципального имущества, среди которых предоставление данного имущества в пользование без оформления договорных отношений (ГАУЗ ТО «Городская поликлиника № 1»), а также самоуправное установление нестационарных торговых объектов на территории города Тюмени.

По результатам проверки эффективности использования муниципального имущества города Тюмени учреждениями образования счетной палатой установлены факты нарушения порядка отнесения имущества МАОУ СОШ № 22 города Тюмени к категории особо ценного движимого имущества (не отнесены к данной категории 278 объектов основных средств, приобретённых учреждением в период с 2006 по 2021 годы). Выявлено неиспользование в течение длительного времени муниципального имущества по его назначению, что характеризует владение муниципальным имуществом как неэффективное.

При проверке в МАДОУ детский сад № 51 установлено, что фактически не использовалось имущество общей балансовой стоимостью 412,8 тыс. рублей (транспортное средство ГАЗ-2752, 4 тренажера, навигатор). Кроме того, неиспользуемый спортивный инвентарь занимает отдельное помещение в здании детского сада.

Проверка соблюдения порядка передачи муниципального имущества в хозяйственное ведение и эффективности его использования выявила нарушение порядка учета и ведения департаментом имущественных отношений Администрации г. Тюмени реестра муниципального имущества (по 9 объектам), нарушение ТУМП ВКХ «Водоканал» порядка распоряжения имуществом унитарного предприятия (сдача в аренду части площади нежилого помещения без согласования), несоблюдение требования по осуществлению госрегистрации права собственности и др. (ТУМП ВКХ «Водоканал» не

осуществило государственную регистрацию права хозяйственного ведения на 4 объекта недвижимого муниципального имущества).

По мнению счетной палаты, остается актуальной необходимость совершенствования способов и методов управления и распоряжения муниципальным имуществом, разработки эффективных форм его учета и дальнейшего использования.

По результатам проверки законности и соблюдения порядка приватизации муниципального жилищного фонда, счетной палатой выявлены нарушения в учете. Так, в 2022 году 10 муниципальных жилых помещений выбыли из реестра муниципального имущества в связи с приватизацией, но при этом они не числись на бюджетном учёте в МКУ «ТГИК» в составе имущества муниципальной казны. Приказы соответствующего департамента о включении данных объектов в состав имущества казны не издавались.

При проверке эффективности использования и сохранности объектов культурного наследия города Тюмени в рамках реализации муниципальной программы «Развитие культуры и искусства в г. Тюмени на 2015-2021 годы», установлены нарушения порядка учета и ведения реестра муниципального имущества (не исключены из реестра муниципального имущества проданные объекты), в т.ч. и по причине несвоевременного доведения приказов и информации собственника муниципального имущества, необходимых для оперативного внесения соответствующих изменений в бюджетный учёт и реестр муниципального имущества. Также установлено неверное отражение балансовой стоимости имущества, нарушение требований порядка ведения бюджетного учета имущества муниципальной казны в части учета проданных объектов, нарушение порядка использования муниципального имущества города Тюмени по отношению к земельным участкам под объектами культурного наследия, ввиду отсутствия регистрации права муниципальной собственности на них. В ходе выездной проверки, использования и сохранности памятников истории и культуры, установлено, что 2 здания – памятника из 4-х

обследуемых находятся в неудовлетворительном состоянии, не используются, не обеспечены охраной.

3. Органами прокуратуры Тюменской области неоднократно выявлялись факты ненадлежащего исполнения органами местного самоуправления Закона № 178-ФЗ.

А именно, при передаче (отчуждении) недвижимого муниципального имущества права предпринимателей время от времени не соблюдаются. В ходе надзорных мероприятий прокурорами установлен перечень нарушений прав предпринимателей в органах местного самоуправления при реализации права на аренду и выкуп имущества.

К примеру, прокуроры Упоровского и Нижнетавдинского районов установили отсутствие на официальных сайтах Администраций указанных муниципальных районов публикаций о перечнях муниципального имущества, подлежащих передаче в аренду, что в свою очередь, является нарушением Закона № 178-ФЗ. Прокурор Юргинского района после проверки установил, что районная Администрация нарушила двухнедельный срок для принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества со дня принятия отчета о его оценке.

Прокурором Ярковского района постановил, что должностные лица Администрации не принимают меры по учету невостребованного имущества, кроме того меры по внесению изменений в перечень арендуемого имущества.

Вопросы соблюдения прав предпринимателей обсуждались на совместных совещаниях органов прокуратуры. В ходе проверок органы прокуратуры выявляют незаконные нормативные правовые акты в рассматриваемой сфере.

Таким образом, в городе Тюмени в области управления муниципальной собственностью путем ее приватизации отмечаются следующие недостатки:

— учет муниципального имущества ведется не должным образом, в реестре муниципального имущества содержится недостоверная информация;

— предоставление в пользование объектов муниципальной собственности осуществляется без оформления договорных отношений;

— проданные объекты не исключаются из реестра муниципального имущества города;

— балансовая стоимость продаваемых объектов не всегда отражается верно.

В других муниципальных образованиях Тюменской области:

— не соблюдаются права субъектов малого предпринимательства при отчуждении недвижимого имущества;

— перечни объектов муниципальной собственности, планируемых к продаже, не размещаются на официальных сайтах муниципальных районов;

— не принимаются меры к учету невостребованного муниципального имущества;

— имеются случаи превышения полномочий, предусмотренных законодательством о приватизации.

Исходя из этого, по нашему мнению, в первую очередь, необходимо:

1) наладить надлежащий (достоверный и полный) учет объектов муниципального имущества, их отчуждение;

2) обеспечить объективное отражение балансовой стоимости приватизируемых объектов;

3) обеспечить реализацию законных прав субъектов малого предпринимательства на выкуп арендуемых ими нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности.

На сегодняшний день основу жилищного фонда большинства муниципальных образований составляют многоквартирные дома, которые остались в муниципальной собственности.

В настоящее время процессы приватизации жилья продолжаются и характеризуются различными проблемами. Общей проблемой изучаемой категории выступает управление процессами приватизации муниципального жилищного фонда на региональном уровне.

Проблемы в данной области связаны с:

- приватизацией жилых помещений в общежитиях;
- ветхим и аварийным жильем; налогом на недвижимость;
- ремонтом жилья;
- арендой социального жилья;
- деприватизацией жилья.

Необходимо детализировать указанные проблемы процесса приватизации жилищного фонда.

Судебные споры по вопросу, имеют ли право на приватизацию своего жилья те граждане, которые вселились в общежития после акционирования предприятий, составляют значительную часть судебной практики.

Проблема приватизации связана также с состоянием жилых помещений. Граждане, живущие в аварийных жилых домах, не могут его приватизировать, так как это запрещено законом о приватизации. В данном случае, они попадают под переселение.

Приватизация жилых помещений, подлежащих капитальному ремонту, проводится согласно нормативно-правовым актам, а за прежним собственником сохраняется обязанность по осуществлению капитальный ремонт дома.

Некоммерческая аренда должна стать альтернативой затратному для государства (в связи с постоянным откладыванием окончания льготной приватизации жилья) механизму предоставления жилых помещений гражданам на условиях соцнайма.

Стремление к деприватизации жилых помещений, сопровождающееся ростом налогового бремени обычно появляется у малообеспеченных или одиноких людей, которым трудно нести бремя уплаты имущественного налога, расходы по содержанию дома, оплаты взносов на капитальный ремонт, которые по закону возлагаются на собственника жилого помещения.

Для решения указанных проблем необходимо разработать комплекс мер, которые ориентированы на эффективность каждого аспекта приватизации, начиная от бесплатного выделения земельных участков и заканчивая

поддержкой со стороны государства посредством выделения субсидий и выдачи кредитов.

Выделим перечень основных проблем приватизации муниципального имущества:

1. Однофамилец в другом регионе использовал право на приватизацию до 1999 г.

Согласно статье 11 Закона №1541-1, каждый гражданин РФ имеет право участвовать в приватизации жилого помещения бесплатно только один раз. Для соблюдения этого условия муниципалитет в числе прочих документов запрашивает справку о наличии или отсутствии права собственности на объекты недвижимости до 1999 г. в БТИ, которая подтверждает факт использования/неиспользования права на приватизацию. Дело в том, что в БТИ хранится ограниченный перечень архивных документов и сведений: в основном только договоры приватизации. В результате отсутствия в БТИ сведений о правообладателях в объеме, позволяющем однозначно определить владельца объекта (например, реквизиты документа, удостоверяющего личность), гражданин может получить отказ в приватизации, при наличии у него однофамильца, использовавшего право на приватизации.

Чтобы исправить вышеуказанную проблему, орган, уполномоченный на предоставление услуги по приватизации муниципального жилищного фонда (департамент имущественных отношений Администрации г. Тюмени), в рамках межведомственного взаимодействия направляет запрос в ТРИЦ для запроса формы А (карточки регистрации), где будет указана дополнительная информация о гражданине (например, дата рождения). Далее департамент направляет карточку регистрации на гражданина в БТИ для приведения их базы в соответствие (с учетом направленного документа). В дальнейшем БТИ направляет ответное письмо - новую справку о наличии/отсутствии права собственности на объекты на гражданина, подтверждающую отсутствие использованного однократного права на приватизацию. Также гражданин может самостоятельно обратиться с необходимыми документами в БТИ с целью исправления данной проблемы.

2. Отказ в приватизации из-за отсутствия регистрации.

Для приватизации жилого помещения заявителю необходимо предоставить сведения о его регистрации по месту жительства и документы, подтверждающие его неучастие в приватизации жилых помещений в населенных пунктах проживания за определенный период времени. Так, например, в г. Тюмени необходимо предоставить сведения о регистрации с 11.07.1991 по 01.04.2002. В большинстве случаев причиной отказов в приватизации является отсутствие прописки у заявителей по месту жительства. В дальнейшем необходимо будет установить факт проживания за необходимый период времени в судебном порядке. Доказательствами могут быть показания соседей по коммунальной квартире, родственников, справки с места работы, платежные документы и любые другие документы, которые подтверждают проживание.

3. Отсутствие зарегистрированного права собственности на приватизированное жилое помещение.

Сегодня каждый понимает, что сделки с недвижимостью требуют обязательной регистрации в Росреестре. У физического лица право собственности возникает с момента государственной регистрации сделки и перехода прав в ЕГРН. Для того, чтобы осуществить переход права из муниципальной собственности в частную (в собственность физического лица) на основании договора передачи (приватизации) необходимо подать два заявления:

- 1) Первое заявление о регистрации права собственности - от лица заявителей (будущих правообладателей);
- 2) Второе заявление о переходе права собственности – от лица уполномоченного органа, предоставляющего муниципальную услугу.

В разных регионах РФ действует эта система двухсторонней подачи заявления в Росреестр, без которой невозможно осуществить переход права собственности. Заявителям необходимо самостоятельно обратиться в уполномоченный орган государственной регистрации прав, в случае заключения договора передачи (приватизации), с заявлением о регистрации

права собственности. Вследствие этого, многие владельцы недвижимости не спешат оформлять регистрацию прав на собственность, мотивируя такое решение желанием сэкономить средства на уплате налога. В результате чего, заявление о переходе права собственности, поданное уполномоченным органом, оказывается на приостановке (длится три месяца).

Если в течение этого периода заявителями так и не будет подано заявление о регистрации права собственности, то Росреестр отказывает в предоставлении услуги. То есть договор передачи (приватизации) будет заключен, но жилое помещение будет числиться на балансе муниципальной казны и это может длиться годами. В г. Тюмени этот недостаток устранен, благодаря упрощенной процедуре, а именно уполномоченный орган, предоставляющий муниципальную услугу по приватизации – департамент имущественных отношений Администрации города Тюмени, подает сразу оба заявления (как на регистрацию права от лица заявителей, так и на переход права собственности).

4. Регистрация права собственности после приватизации жилья на основании старых договоров приватизации.

После того, как договор приватизации был подписан, необходима его регистрация. При этом регистрируется не сам договор, а переход права собственности. В результате приватизации, с одной стороны, Администрация утрачивает право собственности на жилое помещение, а с другой стороны, это право приобретают проживающие в нем жильцы. Государственная регистрация является юридическим фактом, подтверждающим наличие права, но не образующим это право (за исключением специально названных в законе случаев). Правообразующим фактом в силу названных норм являются сделки, в данном случае договор приватизации. Рассмотрим данную проблему на примере г. Тюмени.

В реестре муниципального имущества Администрации г. Тюмени находятся 74 жилых помещения, переданных гражданам на основании договор передачи (приватизации), заключенные в период с 1991 по 2018 годы.

На текущую дату права собственности в установленном порядке не зарегистрировано. Данные помещения числятся на балансе муниципальной казны. Департамент имущественных отношений не может самостоятельно зарегистрировать переход права собственности на граждан, так как на тот момент действовала двухсторонняя система подачи заявления в уполномоченной орган регистрации прав. Граждане не стремятся в кратчайшие сроки зарегистрировать право собственности на приватизированное жилье, так как не видят в этом необходимости, ввиду того, что регистрация права собственности может быть произведена в любое время. Это является проблемой, так как департамент несет убытки по содержанию жилого помещения, а граждане, приватизировавшие жилое помещение, не платят налог на имущество. Кроме того, при регистрации права собственности на граждан по ранее заключенным договорам может возникнуть ряд проблем: семейные конфликты, вступление в наследство и др.

Так, например, гражданин умер, не успев зарегистрировать свое право собственности в ЕГРН. В этом случае наследники могут завершить процедуру приватизации и включить квартиру в состав наследства. Считается, что наследодатель выразил свою волю и оформил ее документально, но был лишен возможности завершить процесс по не зависящим от него причинам. Такие дела решаются в судебном порядке. Получив решение суда о праве на наследуемую квартиру, можно на основании этого документа зарегистрировать собственность в Росреестре.

5. Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости установлен Федеральным законом от 30.12.2020 г. № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

К ранее учтенным объектам недвижимости относят те объекты, права на которые возникли до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997

г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Реализацию закона возложили на **органы местного самоуправления**.

В данный момент, на департамент имущественных отношений Администрации г. Тюмени возложили обязанность по осуществлению мониторинга в отношении 9870 жилых помещений, направленных Росреестром в рамках 518-ФЗ, на предмет регистрации права собственности.

Таким образом, департамент должен самостоятельно проанализировать сведения в своих архивах, запросить информацию в налоговых органах, ПФР России, органах внутренних дел, органах ЗАГС, у нотариусов и т.д. В случае выявления собственников ранее учтенных объектов департамент информирует их об этом по почте и самостоятельно направляет в Росреестр заявления о внесении в ЕГРН соответствующих сведений.

Достоинством вышеуказанного закона является то, что правообладателям ранее учтенных объектов не будут предъявлены никакие штрафные санкции.

В данном случае, именно государство пострадало от отсутствия зарегистрированного права у граждан, поскольку государственная **регистрация ранее возникших прав не являлась обязательной** и проводилась по желанию их обладателей, из-за чего в бюджет не поступали денежные средства в виде имущественного налога.

Проблемой также является то, что на текущий момент департаменту не предоставлены необходимые ресурсы для реализации вышеуказанных мероприятий. Из-за недостатка кадров и доступа к информации, необходимой для выявления собственников жилых помещений, реализация Закона № 518-ФЗ может затянуться на долгие годы.

Наличие сведений о зарегистрированных правах на имущество в ЕГРН обеспечивает гражданам защиту их прав и имущественных интересов. Соответственно, большая часть договоров передачи (приватизации) были зарегистрированы в БТИ. Но и здесь, в рамках работы с Законом № 518-ФЗ, департаментом была найдена проблема, заключающаяся в следующем.

В департаменте в материалах приватизационных дел находятся договоры передачи (приватизации) со штампами БТИ, подтверждающие регистрацию право собственности за гражданами, но в Росреестре сведения о зарегистрированном праве собственности отсутствуют. То есть, фактически, большой перечень жилых помещений был исключен из реестра муниципального имущества г. Тюмени на основании регистрации за гражданами права собственности, но указанные сведения не переданы БТИ в Росреестр.

б. Отказ медицинским работникам в приватизации жилого помещения из-за вида жилого помещения, указанного в договоре социального найма (документе, подтверждающем право пользования жилым помещением).

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, на территории нашей страны выделяют несколько видов жилых помещений. Одним из них является служебное жилье, которое относится к категории специализированных жилых помещений.

Комнаты, квартиры и частные дома этого вида предоставляются в общежитиях, маневренном и служебном фондах. Служебный жилой фонд - это совокупность жилых помещений, предоставляемых гражданам в связи с их работой.

Предоставление служебного жилья не является процедурой социального найма жилища. Все происходит в рамках специального соглашения, срок действия которого не может превышать срок действия трудового договора гражданина, которому фактически предоставляется указанное жилье.

После прекращения трудовой деятельности наниматель служебного жилья в определенном месте, он обязуется выселиться со всей семьей из места служебного проживания, если иного не предусмотрено ранее заключенным договором.

Многие знают, что приватизация – это процесс передачи права собственности на имущество от государства/муниципалитета к гражданам или иным лицам. Что касается служебного жилья, то указанное понятие

существенно видоизменяется и правила проведения приватизации, соответственно, тоже.

Особенность случая со служебным жильем состоит в том, что жилье, которое работник хочет приватизировать, находится в собственности не государства, а конкретного предприятия или ведомства.

Дело в том, что при определенных обстоятельствах приватизация государственного имущества регулируется законодательством и при их наличии гражданину просто не могут отказать в осуществлении данной процедуры. В случае служебного жилья такие правовые акты не могут быть применены, поскольку их просто не существует.

То есть, жилые помещения данного вида не могут быть приватизированы согласно законодательству. Однако, при наличии ряда обстоятельств подобная процедура все-таки осуществима. В частности, к ним относятся следующие:

1. В трудовом договоре содержится пункт о возможности приватизации работником служебного жилья при наличии определенных условий (достижение определенного стажа работы, значительный вклад в деятельность предприятия и т.п.).
2. Работодатель по собственной инициативе решил наградить работника, переписав служебное жилье в его собственность.
3. Работник сам попросил работодателя предоставить ему служебное жилье в личную собственность.

Можно наблюдать, что приватизация служебного жилья возможна только при согласии самого работодателя, либо возможность такой процедуры указана в трудовом договоре. Принудительно заставить работодателя предоставить работнику служебное жилье практически невозможно, о чем не стоит забывать.

В соответствии с подпунктом «г» пункта 1.2.1 административного регламента предоставления муниципальной услуги по приватизации муниципального жилищного фонда, муниципальная услуга предоставляется медицинскими работниками, вселенными в жилые помещения, отнесенные к служебным жилым помещениям после 01.03.2005.

Ранее правом приватизации обладали лица, вселившиеся в муниципальные жилые помещения, отнесенные к служебным, до 01.03.2005 г. С внесением изменений Тюменской городской Думой в административный регламент, приобрести в собственность служебное жилье теперь могут медработники, которые заняли служебные помещения после этой даты. Изменения были внесены в связи с поручением президента страны по модернизации первичного звена здравоохранения. Это было сделано для оказания всесторонней помощи медицинским работникам в период пандемии.

С медицинскими работниками заключались договоры социального найма, впоследствии они могли приватизировать жилое помещение. Большее значение сейчас имеет то, какой вид объекта недвижимости был указан в договоре. Так, например, медицинские работники проживают в одном доме, но с одним заключен договор социального найма общежития, а с другим - договор служебного жилого помещения. В данной случаи, люди находятся в одинаковых условиях, но результат приватизации будет разным.

По законодательству жилые помещения, отнесенные к общежитиям, нельзя приватизировать. По-другому обстоят дела со служебными жилыми помещениями. После вынесения департаментом имущественных отношений проекта о возможности приватизации служебных жилых помещений медицинскими работниками, принятия данного проекта Тюменской городской Думой, внесения изменений в административный регламент предоставления муниципальной услуги, приватизировать служебные жилые помещения медицинским работкам разрешено.

Данную проблему можно легко решить переводом вида объекта недвижимости (из общежития в служебное), при условии свободного жилого помещения. Но если жилое помещение занято, то необходимо расторгнуть договор социального найма, далее поменять вид объекта недвижимости, а потом снова заключить договор, что является слишком трудоемким и длительным процессом.

На текущую дату департаментом имущественных отношений

Администрации г. Тюмени заключены договоры социального найма жилых помещений в отношении 134 служебных жилых помещений и 127 жилых помещений, отнесенных к общежитиям.

Согласно пунктам 2, 3 статьи 94 Жилищного кодекса РФ, под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов, а жилые помещения укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами. На практике жилые помещения, отнесенные к общежитиям, данным критериям не соответствуют и по техническим характеристикам идентичны помещениям, отнесенным к служебным жилым помещениям, в связи с чем **предлагается инициировать внесение изменений в Положение об управлении и распоряжении имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Тюмени, утвержденное решением Тюменской городской Думы от 27.12.2007 № 754, (далее — Положение) в части изменения правового режима использования жилых помещений в общежитиях и применения к таким помещениям положений законодательства о договоре найма служебного жилого помещения.**

В соответствии с Законом №1541-1 служебные жилые помещения могут быть приватизированы по решению собственников.

Решением Тюменской городской Думы от 26.06.2020 № 249 внесены изменения в Положение в части предоставления права на приватизацию служебных жилых помещений медицинским работникам медицинских организаций, вселенным в установленном порядке в жилые помещения отнесенные к служебным жилым помещениям после. 01.03.2005, являющимся нуждающимися в жилых помещениях и соответствующим одновременно следующим критериям:

-продолжительность стажа работы работников медицинских организаций составляет 10 лет и более;

-пользование служебным жилым помещением по договору найма составляет 10 лет и более.

Актуальность данной проблемы подтверждается поступлением в 2023 г. в адрес Администрации г. Тюмени информации прокуратуры г. Тюмени с предложением о рассмотрении вопроса предоставления возможности приватизации работникам медицинских организаций, проживающим в общежитиях.

На сегодняшний день в жилых помещениях специализированного жилищного фонда, отнесенных к общежитиям, проживает порядка 36 работников медицинских организаций, из которых имеют стаж работы более 10 лет и проживают в указанных жилых помещениях более 10 лет, 32 работника. В случае принятия решения об изменении статуса жилых помещений, отнесенных к общежитиям, на статус служебных жилых помещений, дополнительно право на приватизацию возникнет у 32 человек.

Кроме того, вопрос о предоставлении права на приватизацию жилых помещений специализированного жилищного фонда актуален и для педагогических работников. Так, в 2023 г. в адрес департамента поступило обращение Тюменской городской организации профессионального союза работников народного образования и науки РФ по вопросу предоставления права на приватизацию педагогическим работникам с целью создания условий для осуществления ими профессиональной деятельности.

В соответствии с Указом Президента РФ от 27.07.2022 № 401, 2023 год объявлен годом педагога и наставника. Учитывая актуальность вопроса, **предлагается рассмотреть возможность предоставления права на приватизацию работникам общеобразовательных учреждений** при соблюдении аналогичных с работниками медицинских организаций критериев — десятилетнего стажа работы и проживания в жилых помещениях специализированного жилищного фонда.

По состоянию на текущую дату в жилых помещениях специализированного жилищного фонда по договорам найма служебных жилых помещений проживают 65 сотрудников общеобразовательных учреждений, а по договорам найма в жилых помещениях, отнесенных к

общежитиям - 23 сотрудника. Из них под указанные критерии подпадают 41 сотрудник, проживающие в служебных жилых помещениях, и 19 сотрудников - в жилых помещениях, отнесенных к общежитиям.

Пояснительная записка к проекту решения вышеописанных проблем представлена на рисунке 2.6.

Пояснительная записка к проекту решения Тюменской городской Думы
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Проект подготовлен вне Плана нормотворческой деятельности Тюменской городской Думы на 2023 год в целях совершенствования правового регулирования.</i> • Проектом решения предлагается: <ul style="list-style-type: none"> - исключить из специализированного жилищного фонда города Тюмени жилые помещения в общежитиях; - учитывать в общий срок пользования служебным жилым помещением при его приватизации срок пользования указанным жилым помещением в статусе общежития. • <i>В соответствии с Законом № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации": жилые помещения не подлежат приватизации; служебные жилые помещения могут быть приватизированы по решению собственников. Учитывая схожие параметры и характеристики муниципальных жилых помещений в общежитиях и служебных жилых помещений, а также идентичные условия их предоставления, определенные Жилищным кодексом Российской Федерации (жилые помещения предоставляются на период трудовых отношений), предлагается приравнять муниципальные жилые помещения в общежитиях к служебным жилым помещениям.</i> • Предлагаемые изменения будут реализованы в соответствии с муниципальным правовым актом Администрации города Тюмени путем изменения правового режима использования предоставленных на сегодня жилых помещений в общежитиях, позволяющего применять в отношении таких жилых помещений положения действующего законодательства о договоре найма служебного жилого помещения. • <i>Вышеуказанное позволит гражданам получить при определенных условиях в собственность данные жилые помещения и в дальнейшем улучшить свои жилищные условия.</i> • Проектом решения вносятся правки юридико - технического характера. <ul style="list-style-type: none"> • <i>Принятие рассматриваемого проекта решения не повлечет дополнительных расходов городского бюджета.</i> • Перечня муниципальных правовых актов Тюменской городской Думы, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию, не имеется.

Рис. 2.6. Пояснительная записка к проекту решения Тюменской городской Думы.

Учитывая изложенное, необходимо рассмотреть вопрос о возможности инициирования внесения изменений в Положение в части правового режима

использования жилых помещений в общежитиях и применения к таким помещениям положений законодательства о договоре найма служебного жилого помещения, а также дополнения перечня граждан, имеющих право на приватизацию жилых помещений специализированного жилищного фонда вышеуказанной категории.

Анализ практики приватизации муниципального имущества показал недостаточную эффективность контроля за приватизационными процессами, в результате чего падает результативность Прогнозных планов приватизации. Причины низких результатов программы представляются в отсутствии предпродажной подготовки, низкой инвестиционной привлекательности реализуемых активов.

Кроме того, выявлены случаи продаж при отсутствии регистрации прав на недвижимое имущество, факты недостоверной информации о составе имущества, что снижало инвестиционный интерес потенциальных покупателей.

Большинство продаж осуществлено посредством публичного предложения и без объявления цены, что предполагает существенный дисконт от первоначальной цены торгов (первоначальная цена устанавливается на основании отчета инвестиционных консультантов).

Проблема снижения темпов приватизации объясняется тем, что за последние годы «многие инвестиционно привлекательные активы уже перешли в частные руки». Соответственно, учитывая, что наиболее привлекательные для коммерческого использования объекты уже перешли в частную собственность ранее, особую актуальность приобретает тема предпродажной подготовки государственных активов.

Предлагаем, установить перечень конкретных мероприятий, осуществляемых в рамках предпродажной подготовки объектов муниципального имущества, в том числе направленных на повышение инвестиционной привлекательности приватизируемых объектов, включающего:

- оформление имущественных прав на объекты;

- анализ соответствия кадастровой стоимости отчуждаемого земельного участка стоимости, установленной для категории и вида его фактического использования;

- перевод земельных участков в более востребованную рынком категорию и (или) вид разрешенного использования и другие необходимые мероприятия.

Недостаточный контроль за приватизационными процессами муниципальных образований можно осуществить путем инициирования внутренней проверки. Рассмотрим данную возможность на примере отдела по приватизации муниципального жилищного фонда в департаменте имущественных отношений Администрации г. Тюмени.

Предлагаем внести изменения в должностную инструкцию начальника вышеуказанного отдела и назначить его ответственным лицом за организацию работы по внутреннему контролю качества приватизационного процесса. Проверку, включающую в себя: ведение реестра муниципального имущества и всего приватизационного процесса, начиная от поступления документов в уполномоченный орган, предоставляющих услугу по приватизации, до осуществления перехода права собственности на граждан, на основании договора передачи (приватизации), возложить на одного сотрудника отдела (аналогично, путем внесения изменений в должностную инструкцию).

Согласно данным инструкциям, в отделе два сотрудника осуществляют ведение реестра муниципальной собственности: один сотрудник на постоянной основе, другой - заменяет его при отсутствии. Путем перераспределения обязанностей между этими сотрудниками, проводить проверку с периодичностью – раз в полгода.

Особенности проведения внутренней проверки учета объектов муниципальной собственности, передаваемых в порядке приватизации департаментом, представлены на рисунке 2.7.

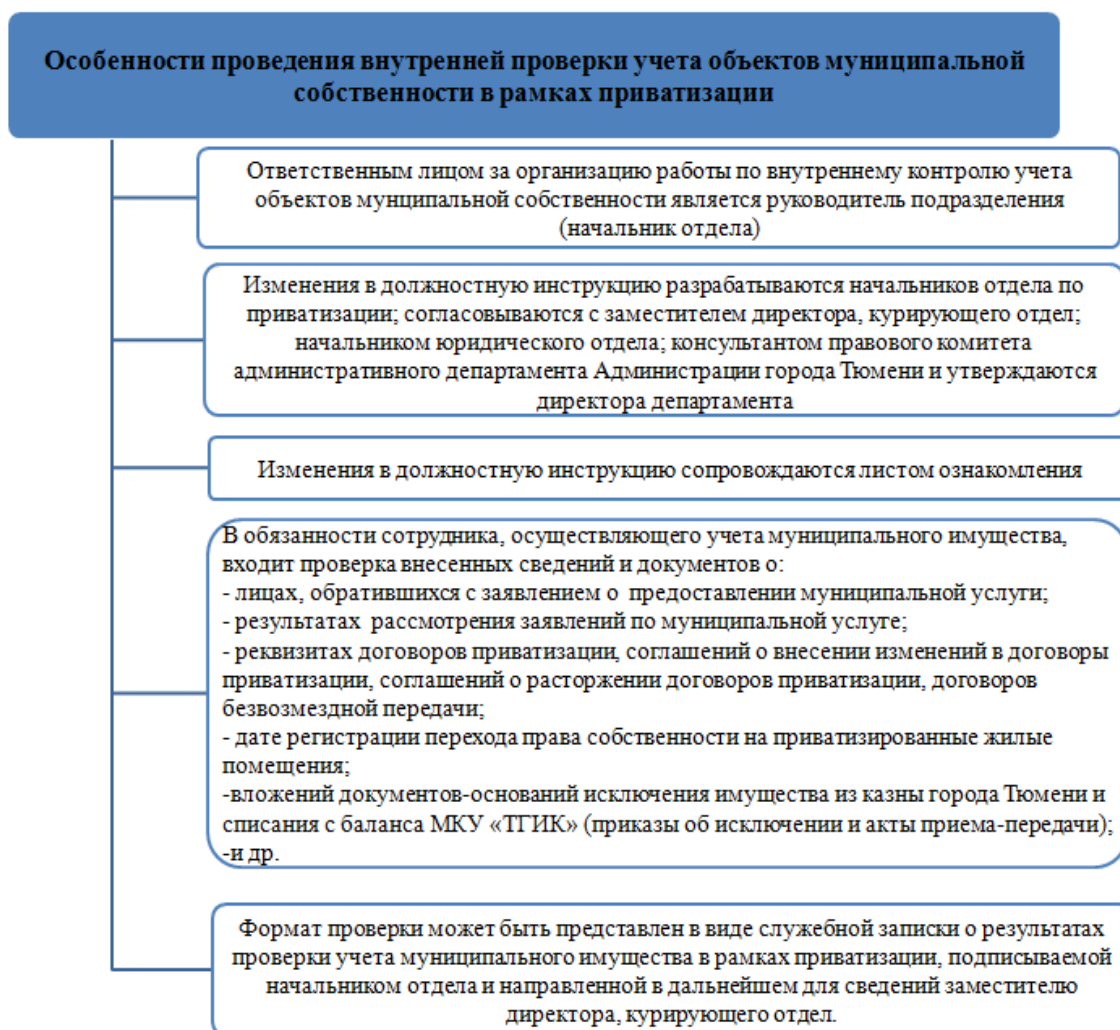


Рис. 2.7. Особенности проведения внутренней проверки учета объектов муниципальной собственности в рамках приватизации.

После проведения вышеуказанных мероприятий, заключительным этапом проведения проверки является подготовка ее результатов.

Результаты оформляются соответствующим документом (служебной запиской), который должен содержать указания на выявленные нарушения и возможные рекомендации по совершенствованию ведения реестра муниципального имущества.

Таким образом, современный процесс приватизации характеризуется множеством проблем, на решение которых ориентирована государственная политика, проводимая в РФ в области приватизации жилищного фонда. Приватизация в данной области основывается на положениях действующего законодательства, закрепляющего основные аспекты реализации исследуемого

процесса. Выявленные проблемы основаны на несовершенстве проводимого процесса приватизации. Государственная политика в настоящее время направлена на обеспечение права граждан на бесплатную, добровольную и безвозмездную приватизацию, а также на устранение несовершенств законодательной и организационной базы приватизационного процесса.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Муниципальная собственность — основа муниципального сектора экономики, эффективное управление ею позволяет пополнять местный бюджет, за счет которого решаются все вопросы местного значения.

Приватизация объектов муниципальной собственности является одним из элементов управления муниципальной собственностью. Управление муниципальным имуществом проанализируем посредством организации приватизации муниципального жилищного фонда, включающей следующие этапы: сбор и подачу физическими лицами необходимых документов в рамках муниципальной услуги по предоставлению жилого помещения; рассмотрение должностным лицом уполномоченного органа пакета документов; принятие решения о заключении договора (передачи) приватизации или отказе в приватизации жилого помещения; подготовка проекта договора и его подписание, либо предоставление уведомления об отказе; в случае заключения договора приватизации, заключительным этапом является регистрация возникновения права собственности у граждан, то есть осуществление перехода права собственности от муниципалитета в частные руки.

Проанализировав теоретические и практически источники, можно представить следующее определение приватизации государственного и муниципального имущества — это процесс прекращения права собственности на имущество, заключающийся в отчуждении имущества, находящегося в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, возмездность или безвозмездность которого определяется видом приватизируемого имущества, и переход в частную собственность граждан или юридических лиц в порядке, установленном специальным законодательством, в целях повышения эффективности находящегося на балансе убыточного государственного и муниципального имущества.

Понятие «приватизация муниципального имущества» используется для обозначения перехода права собственности на имущество от муниципальных организаций в частную собственность, но следует также учитывать, что и

другие виды муниципальной собственности, такие как жилье, земельные участки, также могут быть предметом приватизации. Соблюдение установленных российским законодательством процедур приватизации объектов муниципальной собственности должно быть неукоснительным, в том числе как со стороны органов местного самоуправления, проводящих и контролирующих эти процедуры, так и со стороны потенциальных собственников таких объектов.

Управление собственностью считается одним из новых регуляторных явлений современной экономики, возникшее вместе с организацией процессов приватизации государственной и муниципальной собственности и перераспределения бывшей государственной собственности.

Управление муниципальной, как и государственной, собственностью осуществляется различными методами, в том числе путем ее приватизации, результатом которой является пополнение бюджетов, поддержка развития отраслей государственного и муниципального сектора экономики (путем вложения инвестиций в частные структуры; создания муниципальных коммерческих и некоммерческих организаций; передачи объектов муниципальной собственности частным структурам в пользование на правах аренды или на другом вещном праве).

Таким образом, система управления имуществом, представляет собой систему управления многообразными формами собственности, эффективным средством для роста уровня социального благополучия населения.

Законодательством предусмотрен особый порядок приватизации объектов социального назначения. Одним из его требований — сохранение целевого назначения таких объектов. Все приватизационные процессы проходят открыто, информация о них размещается в сети «Интернет» и является доступной для широкого круга лиц. Однако при такой детальной регламентации приватизационных процессов российское законодательство о приватизации нуждается в совершенствовании.

На данный момент органам местного самоуправления приходится выбирать, что будет наиболее эффективным в вопросах управления собственностью муниципалитета, в том числе между:

— стратегическими интересами и разнообразным текущим использованием имущества – представляющее собой источник формирования прибыли в бюджет, в том числе применение имущества для повышения предпринимательской активности на территории муниципального образования;

— использованием собственности с целью развития малого бизнеса и в интересах крупных инвесторов;

— использованием собственности для развития традиционных отраслей экономики и образования новых.

Прежде всего, управление муниципальным имуществом целенаправленно на поддержку единства экономической и правовой зоны развития региональных имущественных отношений.

В приватизации муниципального имущества города Тюмени принимают участие представители разных органов местного самоуправления: Тюменская городская Дума, которая утверждает порядок приватизации, а также принимает решения об утверждении отчетов об итогах приватизации за каждый год; местная Администрация, которая утверждает прогнозные планы приватизации муниципального имущества на тот или иной год; Департамент имущественных отношений Администрации города Тюмени, который организует и проводит приватизационные процедуры; муниципальная Счетная палата, которая осуществляет контроль за управлением муниципальным имуществом.

Установлено, что порядок и условия приватизации муниципальной собственности регламентируются нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, имеющими как свои преимущества, так и недостатки. Необходим четкий регламентированный приватизационный процесс муниципального имущества, учитывающий специфику каждого городского округа, так как нормальное функционирование института местного самоуправления невозможно без эффективного правового регулирования.

Необходимо дальнейшее развитие и совершенствование регламентации муниципальной услуги в области приватизации, в том числе путем повышения качества предоставляемых муниципальных услуг путем соответствующего обучения служащих, задействованных в их оказании; расширения числа услуг, предоставляемых в электронном виде; организации обратной связи с заявителем для оценки качества оказываемых услуг (периодически осуществлять сбор предложений по повышению качества деятельности многофункционального центра и др.).

На наш взгляд, предпосылками медленных темпов приватизационных процессов муниципальной собственности являются:

- уменьшение спроса со стороны потенциальных покупателей;
- плохое состояние большей части приватизируемого имущества.

Одним словом, проблемы формирования муниципального имущества возникают из-за того, что перечни вопросов местного значения муниципалитетов не вполне совпадают с перечнем имущества, которым они могут владеть, а также запросам физических и юридических лиц, вследствие чего, возникает нереализованное имущество (свойственно всем вышеуказанным городским округам).

Установлен факт отсутствия законодательной нормы о контроле приватизационного процесса муниципального имущества в городских округах Тюменской области, а именно: отсутствуют положения о контроле соблюдения законности осуществления приватизационных процедур; по приватизационным сделкам, осуществленным с нарушением законодательства и так далее.

Процесс приватизации является важным и актуальным вопросом в современном обществе. С момента действия Закона № 1541-1 только в г. Тюмени было приватизировано порядка 65500 объектов реестра муниципального имущества и с каждым годом это цифра будет только увеличиваться. Приватизацию можно рассматривать в виде особого механизма экономики, который позволяет государству активно участвовать в экономических отношениях в стране. Вместе с тем, главным показателем

приватизации является эффективность управления имуществом, что в силу несовершенства процесса и нормативно-правовой базы приватизации создает проблемы, требующие решения.

Обзор сформировавшейся практики приватизации объектов муниципального имущества, среди которых практика городских округов Тюменской области, показал, что приватизация осуществляется не всегда надлежащим образом:

— отсутствует надлежащий контроль за проведением приватизационных процедур;

— не всегда обеспечивается открытость и прозрачность приватизационных процессов (на сайте не размещается полная информация о приватизируемых объектах);

— имеются случаи ведения недостоверного учета объектов муниципальной собственности, не включение в него информации о выбывших путем приватизации объектах;

— не соблюдаются права субъектов малого предпринимательства при отчуждении недвижимого имущества.

В целях повышения эффективности управления муниципальной собственностью, учитывая, что ресурсы у муниципалитетов достаточно ограничены, необходимо органам местного самоуправления:

— рассмотреть вопрос о возможности инициирования внесения изменений в Положение в части правового режима использования жилых помещений в общежитиях и применения к таким помещениям положений законодательства о договоре найма служебного жилого помещения, а также дополнения перечня граждан, имеющих право на приватизацию жилых помещений специализированного жилищного фонда вышеуказанной категории;

— предлагаем, установить перечень конкретных мероприятий, осуществляемых в рамках предпродажной подготовки объектов муниципального имущества, в том числе направленных на повышение инвестиционной привлекательности приватизируемых объектов;

— повысить недостаточный контроль за приватизационными процессами муниципальных образований путем инициирования внутренних проверок, с периодичностью – раз в полгода. Данная проверка будет осуществляться должностными лицами соответствующих отделом/комитетов в уполномоченных органах, занимающихся предоставлением муниципальной услуги по приватизации, путем предоставления отчета о результатах приватизации муниципальной собственности;

— актуализировать базу БТИ, посредством внесения документов и сведений, о правообладателях в объеме, позволяющем однозначно определить владельца объекта;

— предусмотреть в административных регламентах по предоставлению муниципальной услуги по приватизации возможность упрощенной подачи органом, предоставляющим услугу, двух заявлений о переходе права собственности на приватизируемое жилое помещение;

— в целях реализации государственной программы по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости предоставить органам местного самоуправления ресурсы, необходимые для ее реализации (рабочие кадры, доступ к разным базам данных государственных и муниципальных ведомств и организаций).

А теперь мы можем прийти к следующему итогу, что приватизация муниципального имущества представляет собой эффективное средство, необходимое для повышения уровня социального благополучия населения муниципального образования, являясь при этом одним из управленческих механизмов муниципальной собственности.

Таким образом, практическая значимость исследования определена возможностью применения предложенных путей совершенствования процесса приватизации муниципальной собственности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г.: по сост. на 1 июля 2020 г. // СПС «консультант» (электронный ресурс) URL: <http://www.consultant.ru/>
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): от 30 ноября 1994 г. // СПС «консультант» (электронный ресурс) URL: <http://www.consultant.ru/>
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. // СПС «консультант» (электронный ресурс) URL: <http://www.consultant.ru/>
4. Основы законодательства Российской Федерации о культуре от 09 октября 1992 г. № 3612. // СПС «консультант» (электронный ресурс) URL: <http://www.consultant.ru/>
5. О приватизации государственного и муниципального имущества: федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ // СПС «консультант» (электронный ресурс) URL: <http://www.consultant.ru/>
6. О приватизации жилищного фонда в РФ: федеральный закон РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1. // СПС «консультант» (электронный ресурс) URL: <http://www.consultant.ru/>
7. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ. // СПС «консультант» (электронный ресурс) URL: <http://www.consultant.ru/>
8. 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: федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ. // СПС «консультант» (электронный ресурс) URL: <http://www.consultant.ru/>

9. Об организации и проведении продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме: постановление Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. № 860. // СПС «консультант» (электронный ресурс) URL: <http://www.consultant.ru/>

10. О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса: приказ Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 67. // СПС «консультант» (электронный ресурс) URL: <https://docs.cntd.ru/>

11. Об утверждении прогнозного плана приватизации государственного имущества Тюменской области на 2022 год: постановление Правительства Тюменской области от 14 декабря 2018 года № 496-п. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов (электронный ресурс) URL: <https://docs.cntd.ru/>

12. О Порядке приватизации муниципального имущества г. Тюмени: решение Тюменской городской Думы от 25 июня 2002 г. № 295. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов (электронный ресурс) URL: <https://docs.cntd.ru/>

13. О Положении об управлении и распоряжении имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Тюмени: решение Тюменской городской Думы от 27 декабря 2007 г. № 754. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов (электронный ресурс) URL: <https://docs.cntd.ru/>

14. Об утверждении муниципальной программы «Повышение эффективности управления и распоряжения муниципальной собственностью города Тюмени на 2015-2022 годы: распоряжение Администрации города Тюмени от 05 ноября 2014 г. № 824-р. // Электронный фонд правовых и

нормативно-технических документов (электронный ресурс) URL: <https://docs.cntd.ru/>

15. Об исполнении бюджета города Тюмени за 2021 год: решение Тюменской городской Думы от 31 мая 2018 г. № 721. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов (электронный ресурс) URL: <https://docs.cntd.ru/>

16. Об исполнении бюджета города Тюмени за 2021 год: решение Тюменской городской Думы от 25 мая 2017 г. № 601. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов (электронный ресурс) URL: <https://docs.cntd.ru/>

17. Об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества города Тюмени на 2021 год: распоряжение Администрации города Тюмени от 14 сентября 2015 г. № 655-рк. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов (электронный ресурс) URL: <https://docs.cntd.ru/>

18. Об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества города Тюмени на 2022 год: распоряжение Администрации города Тюмени от 23 сентября 2016 г. № 300-рк. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов (электронный ресурс) URL: <https://docs.cntd.ru/>

19. Об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества города Тюмени на 2023 год: распоряжение Администрации города Тюмени от 08 июня 2017 г. № 147-рк. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов (электронный ресурс) URL: <https://docs.cntd.ru/>

20. Об отчёте об итогах приватизации муниципального имущества города Тюмени за 2022 год: решение Тюменской городской Думы от 29 июня 2017 г. № 616. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов (электронный ресурс) URL: <https://docs.cntd.ru/>

21. Об отчёте об итогах приватизации муниципального имущества города Тюмени за 2021 год: решение Тюменской городской Думы от 31 мая 2018 г. № 732. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов (электронный ресурс) URL: <https://docs.cntd.ru/>

22. Об установлении срока рассрочки оплаты, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого ими недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности города Тюмени, при реализации преимущественного права на приобретение такого имущества: постановление Администрации города Тюмени от 18 февраля 2019 г. №22-пк. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов (электронный ресурс) URL: <https://docs.cntd.ru/>

23. Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. / С.С. Алексеев. - М.: Норма, 2013, 240 с.

24. Алибаев А. Приватизация объектов социальной сферы — сплошной минус для народа (электронный ресурс) URL: <https://zonakz.net/2018/03/27/ajdar-alibaev-privatizaciya-obektov-socialnoj-sfery-sploshnoj-t-minus-dlya-naroda/>(дата обращения 27.03.2023)

25. Алферов А.О. Приватизация объектов культурного наследия, находящихся в федеральной собственности //А.О. Алферов. - Имущественные отношения в РФ, 2016, 42-44 с.

26. Баженова О.И. Муниципальное образование как субъект права / О.И. Баженова. - М.: Изд-во Моск.ун-та, 2014, 255 с.

27. Барсукова В.А. Правовое регулирование формирования муниципальной собственности в результате разграничения публичной собственности: дис. канд. юрид. наук: 12.00.02. / Виктория Анатольевна Барсукова, Тюмень, 2011, 301с.

28. Белых В.С. Приватизация государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации: экономико-правовые вопросы // Государство и право, 1996, № 10.

29. Браверман А. А. О мерах по повышению эффективности управления муниципальной собственностью и критериях ее оценки // Вестник Минимущества России, 2014, № 1, 52-56 с.

30. Васильева С.В. Передача государственных полномочий организациям: правовой механизм /С.В. Васильева //Сравнительное конституционное обозрение, 2015, 28-37 с.

31. Винницкий А.В. Публичная собственность: проблемы формирования административно-правовой доктрины: автореф. д. докт. юрид. наук, 2013, 60 с.

32. Воробьева А.В. К вопросу о понятии приватизации государственного и муниципального имущества //А.В. Воробьева. Молодой ученый, 2017, 155-158 с.

33. Ворожевич А. Приватизировать объекты культурного наследия и землю под ними станет проще (электронный ресурс) URL: <https://www.eg-online.ru/article/345667/>(дата обращения 27.03.2023)

34. Воронцов Н.Д. Актуальные проблемы правового регулирования приватизации объектов культурного наследия // Молодой ученый, 2015, 337-340 с.

35. В прокуратуре Тюменской области состоялось заседание межведомственной рабочей группы по защите прав предпринимателей: прокуратура Тюменской области (электронный ресурс) URL: [URL:https://admtyumen.ru/ogv_ru/news/subj/economics/more.htm?id=11576386@egNews](https://admtyumen.ru/ogv_ru/news/subj/economics/more.htm?id=11576386@egNews) (дата обращения 01.04.2023).

36. Данилина И.Е. Муниципальное право в вопросах и ответах: Учеб.пособие / И.Е. Данилина. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2014, 240 с.

37. Дубровин О.В. Конституционно-правовые основы институционализации муниципальной собственности в Российской Федерации: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.02. / Олег Владимирович Дубровин. — Челябинск, 2012, 32с.

38. Дзуцева Г.Н., Халява А.И. Приватизация в России как важнейший этап перехода к рыночной экономике //Г.Н. Дзуцева, А.И. Халява. — Проблемы

и перспективы экономики и управления: материалы VI Междунар.науч.конф. — СПб.: Свое издательство, 2017, 3-5 с.

39. Ерочкин А. К. Нормативно-правовая база управления муниципальной собственностью в РФ // Молодой ученый, 2016, 730-733 с.

40. Зенькович О. Освоение нацпроектов: запускается приватизация сферы социальных услуг (электронный ресурс) URL: <https://regnum.ru/news/2532073/>(дата обращения 27.03.2023)

41. Кажлаев С. Об оптимальном соотношении частного и публичного права в развитии рыночной экономики в России // Право и экономика. / С.Кажлаев, 2013, 4-8 с.

42. Камышанский В.П. Приватизация как способ распоряжения государственным и муниципальным имуществом // Закон. 2005, № 11.

43. Комарицкий С.И. Приватизация: правовые проблемы: курс лекций. М., 2000.

44. Лесняк Н.А. Право муниципальной собственности на современном этапе развития местного самоуправления в Российской Федерации: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. / Наталья Анатольевна Лесняк. - М., 2011, 178 с.

45. Максимов В.А., Игнатова С.И. Муниципальная собственность в России: проблемы становления и развития./ В.А. Максимов. - Ростов-на – Дону: РГУ, 2014, 321 с.

46. Макушева А.А., Адамская Ю.А. Приватизация: сущность и особенности реализации в современной России// Материалы X Международной студенческой научной конференции «Студенческий научный форум» (электронный ресурс) URL: <https://scienceforum.ru/2018/article/2018002726> (дата обращения 27.03.2023)

47. Модин Н.А. Муниципальная казна как объект муниципальной собственности: сравнительное исследование / Н.А. Модин // Современное право, 2015, 25-27 с.

48. Намба С.Б. О собственных полномочиях органов местного самоуправления // Журнал российского права, 2015, 46- 51 с.

49. Новикова С.В. Способы приватизации государственного и муниципального имущества (электронный ресурс) URL: <https://files.student-it.ru/previewfile/69552/4> (дата обращения 27.03.2023)

50. Правительство Тюменской области: официальный сайт URL: <https://admtyumen.ru/> (дата обращения 15.04.2023).

51. Попов Ю.Е., Рыбаков В.А., Соловьев В.Н., Шуман А.В. Право муниципальной собственности (цивилистические и социальные аспекты): Монография/ Ю.Е. Попов, В.А. Рыбаков, В.Н. Соловьев, А.В. Шуман. - М.: Юрист, 2013. - 166 с.

52. Порядок формирования ежегодного областного рейтинга оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Тюменской области: Правительство Тюменской области URL: <https://admtyumen.ru/> (дата обращения 15.04.2023).

53. Перепелкина Н.В. К вопросу о приватизации имущества в Российской Федерации// Законы России, 2017, 69-81 с.

54. Путинцева Н.А. Современный этап приватизации в России: ее особенности, альтернативы и последствия // Международный научно-исследовательский журнал, 2016, Выпуск: № 12, ч. 5, 185-186 с.

55. Рейтинг ОМСУ за 2022: Правительство Тюменской области. URL: <https://admtyumen.ru/> (дата обращения 15.04.2023).

56. Рожков Е. Зачем приватизировать квартиру? // Аргументы и факты. Город для жизни, 2013, 7 с.

57. Савас Э.С. Приватизация: ключ к рынку. М., 1992.

58. Счетная палата города Тюмени (электронный ресурс) URL: https://epp.genproc.gov.ru/web/proc_72/mass-media/news?item=22677466 (дата обращения 05.03.2019).

59. Тархов В.А. Рыбаков В.А. Собственность и право собственности / В.А. Тархов. - 3-е изд. доп. - М.: «Юрист», 2015, 130 с.

60. Тюменские прокуроры выявили более 570 нарушений в сфере исполнения законодательства о государственной и муниципальной собственности (электронный ресурс) URL: <https://www.mngz.ru/tyumen/1006245-tyumenskie-prokurory-vyyavili-bolee-570-narusheniy-v-sfere-ispolneniyaonodatelstva-o-gosudars> (дата обращения 15.04.2023).

61. Устинова А.В. Сравнительный анализ приватизации жилых помещений в России и Белоруссии [Текст] // Актуальные проблемы права: материалы V Междунар. науч. конф. (г. Москва, декабрь 2016 г.). - М.: Буки-Веди, 2016, 95-97 с.

62. Хорев А.А. О субъектах права муниципальной собственности / А.А. Хорев // Юридический мир, 2014, 4-10 с.

63. Цирин А.М. Правовые основы муниципальной собственности в Российской Федерации: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. / Артем Михайлович Цирин. – Москва, 2016, 208 с.

64. Цирин А.М. Субъекты права муниципальной собственности в Российской Федерации / А.М. Цирин // Современное право, 2016, 80-84 с.

65. Шишкина Н.И. Приватизировать, перепrivатизировать и выпrivатизировать (электронный ресурс) URL: <https://newsland.com/post/5027032-privatizirovat-pereprivatizirovat-ivuprivatizirovat> (дата обращения 27.03.2023)

66. Щеколдина О.А., Потапова А.Н. К вопросу о правонарушениях в сфере приватизации государственной и муниципальной собственности // Научное сообщество студентов: Междисциплинарные исследования (электронный ресурс) URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=34974373> (дата обращения 27.03.2023)

67. Яковлева Е.В. Некоторые проблемы приватизации в России // Гуманитарные научные исследования, 2014, № 4 (электронный ресурс) URL: <https://human.snauka.ru/2014/04/6570> (дата обращения 27.03.2023)