

УДК 332.025

DOI: 10.22213/2618-9763-2021-2-13-17

Е. В. Рожков, аспирант

Уральский государственный экономический университет, Екатеринбург, Россия

**ВОЗМОЖНОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ****(на муниципальном уровне) \***

*Рассматривается возможность в законном порядке урегулирования отношения между муниципальным образованием и собственниками земельных участков (юридическими и физическими лицами) и даны рекомендации местным органам власти по регулированию имеющихся проблем. Выявляется сущность публичного управления муниципальной собственностью. Теоретико-методологическая актуальность данной работы заключается в том, что экономистами не рассматривается вопрос публичности при управлении собственностью как приоритетный в современных реалиях. В работе говорится о необходимости на региональном уровне вести учетную и управленческую политику по управлению государственным имуществом в условиях цифровизации. Для изучения проблемы автором были применены комплексный и методологический подходы. Делается вывод, что проходящие институциональные изменения происходят в настоящее время с очень быстрыми изменениями. Рассматриваются перспективы осуществления грандиозного проекта для муниципального образования «Город Пермь». Для повышения стоимости государственного имущества и эффективного его использования на региональных уровнях необходимо внедрение цифровых процессов по контролю за государственной недвижимостью (имущество и земля) и его управлением (продажа, аренда) в режиме онлайн. Выводы, предложенные автором, могут быть включены администрацией города Перми в перспективный план социально-экономического развития до 2030 г.*

**Ключевые слова:** изъятие земли; правовые отношения; собственность; аренда; муниципальное образование.

**Введение**

В последние годы в нашей стране все больше уделяется внимание изменению форм собственности. В 2021 г. на конкурсе по выбору мэра, автором статьи был представлен проект «Социально-экономической программы развития муниципального образования „Город Пермь“», одним из пунктов которой было обозначено – усовершенствование контроля по распоряжению земельными участками на территории города.

*Цель данного исследования, заключающаяся в разработке рекомендаций по повышению качества использования земли, определила необходимость решения следующей задачи: выявить возможность применения механизмов изменения прав собственности на землю в муниципальном образовании «Город Пермь», найти имеющиеся преграды к реализации и пути их решения.*

*Практическая значимость статьи* заключается в выявлении необходимости научного подхода к применению механизмов изъятия недвижимой собственности (земли) в собственность муниципального образования.

К одной из форм национализации является – экспроприация [1].

Вопросы, относящиеся к изменению формы собственности на землю в нашей стране, изуча-

лись такими учеными как О. Л. Алтенгова, Е. Л. Болтанова, Н. А. Бултакова, Ю. А. Дорофеева, Н. А. Исакова, Е. Л. Поветкина и др.

**Методологические исследования**

*Автором используется метод систематизации* теоретических фундаментальных исследований, прикладных разработок, нормативной документации для формирования оценки степени ее внедрения на муниципальном уровне. Применяя императивный метод правового регулирования, муниципальные органы власти действуют помимо воли частного собственника [2].

*Распределение земель* на территории муниципального образования город Пермь на начало 2021 г. происходит следующим образом: в государственной и муниципальной собственности – 90,82 %, в частной собственности – 4,43 % и в собственности юридических лиц – 4,75 % [3].

*Распоряжением муниципальным имуществом* наделен Департамент имущественных отношений. А распоряжением муниципальной земель – Департамент земельных отношений. Земли, находящиеся в собственности муниципального образования, – это земли, используемые и предназначенные для застройки.

Кроме того, в 2020 г. земельные участки, находящиеся в собственности муниципального

образования «Город Пермь», находились по 2661 адресу. На 01.09.2019 г. было заключено 3407 договоров аренды с юридическими лицами и 2011 договоров аренды с физическими лицами на общую сумму платежей в год 93,58 млн руб. за 11,4 млн кв. м.

Департаментом земельных отношений города Перми проводятся аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков. Так, например, за 1-е полугодие 2020 г. администрацией города Перми и собственниками подписано 62 договора об изъятии земельных участков и, соответственно, строений, находящихся на них, в муниципальную собственность.

К недостаткам в использовании земли в городе Перми в 2021 г. можно отнести:

– большие суммы задолженности по аренде муниципальной земли, которые не выплачиваются арендаторами (в том числе по решению суда): ПАО «Трест № 14» – 2,171 млн руб.; ООО «Миг» – 1,344 млн руб.; ООО «Центр промышленной безопасности «Уральский регион» – 1,027 млн руб.; РО ООГО «ДОСААФ России» Пермского края – 0,560 млн руб. и т. д. Соответственно, при отказе арендаторами оплатить имеющуюся задолженность, у арендатора, после официального уведомления должника, есть возможность в судебном порядке получить собственность должника (движимое имущество – автомобильный транспорт и недвижимое имущество – объекты капитального строительства);

– высокая вероятность того, что выкуп земельных участков (вдоль ш. Космонавтов у Центрального рынка) в собственность муниципального образования город Пермь затянется на долгие годы из-за несогласованности по стоимости земельных участков между администрацией и собственниками. Земельные участки выкупаются под строительство нового моста и двухуровневой развязки стоимостью более 6 млрд руб.

В 2021 г. Росреестр Пермского края проводит работу над созданием Единого информационного ресурса о земле и недвижимости. Сейчас эти сведения хранятся более чем в десяти различных информационных системах. Например, территория города Перми станет одной из пилотных площадок по созданию Единого информационного ресурса (ЕИР) о земле и недвижимости наряду с Пермским и Добрянским районами Пермского края. Согласно постановлению Правительства Российской Федерации эксперимент проводится Росреестром совместно с Минциф-

ры РФ. Управление Росреестра провело предварительную работу по сбору и анализу сведений об объектах недвижимости в разрезе каждого муниципального образования, участвующего в эксперименте. В Перми, например, более 6 тыс. земельных участков и почти 160 тыс. объектов недвижимости, права на которые не оформлены в Росреестре. В Едином государственном реестре недвижимости более 18 тыс. земельных участков в Перми поставлены на учет без точных границ<sup>1</sup>.

Объективный и своевременный статистический мониторинг процессов и результатов цифровизации муниципального имущества может быть реализован в полном объеме при наличии соответствующего подзаконного акта о порядке статистического мониторинга цифровой трансформации. Создание простого универсального цифрового ресурса поможет инвесторам, застройщикам планировать свою деятельность, развивать жилищное строительство, повышать комфортность проживания людей на территории муниципального образования и при этом учитывать интегрированные сведения о земле и недвижимости ряда федеральных ведомств и органов власти. Сейчас сведения о лесных участках, водных объектах, сельскохозяйственных угодьях, земле и недвижимости хранятся в более чем десяти различных информационных системах.

В 2021 г. автором статьи предлагалось руководству Пермского края организовать работу по созданию строительной площадки общей площадью 550 га, которая расположена на правом берегу реки Камы, в нескольких километрах от нового проектируемого моста, для создания современного микрорайона в рамках реализации национальной программы «Умный город». Основная проблема заключается в том, что упомянутый участок находится в федеральной собственности, и для получения разрешения на строительство необходимо сначала перевести землю в региональную, а затем – в собственность города Перми для комплексной застройки.

Комплексная застройка муниципального образования город Пермь должна реализовываться в соответствии с генеральным планом. Генеральный план – это система градостроительного планирования, обеспечивающая развитие положений генерального плана до уровня отдельных частей города и отдельных объектов [4].

Ежегодно городские власти готовят земельные участки под комплексную застройку каких-либо

<sup>1</sup> Региональный доклад Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю «О состоянии и использовании земель в Пермском крае в 2020 году». URL: [www.to59.rosreestr.ru](http://www.to59.rosreestr.ru) (дата обращения: 13.04.2021).

микрорайонов (общей площадью до 20–30 га) и выставляют их на аукцион. Крупные участки земли на правах аренды получают в основном федеральные компании, занимающиеся строи-

тельством. Одной из таких организаций является компания «Талант-Регион», которая в последние годы присутствует в ряде крупных городов нашей страны (таблица).

#### Объемы строительства «Талант-Регион» [5]

№ п/п	Наименование города	Сдано в эксплуатацию, кв. м	Строится, кв. м	Проект, кв. м
1	Ижевск	136830	32016	28603
2	Пермь	50980	34117	38089
3	Уфа	–	64673	40579
4	Набережные Челны	–	26616	541684

Как видно по данным, представленным в таблице, компания «Талант-Регион» уже построила объекты в городах Ижевске (136 830 кв. м) и Перми (50 980 кв. м) и строится еще в нескольких муниципальных образованиях разных регионов. Основное внимание представляют Набережные Челны, в которых по проекту планируется построить 541 684 кв. м комплексной застройки, что существенно больше, чем в других городах. В городе Перми компанией строится 34 117 кв. м. (на 33 % меньше, чем уже построено и сдано в эксплуатацию раньше).

Кроме того, при освоении большой территории под комплексную застройку необходимо применение федерального законодательства о концессионных соглашениях и государственно-частного (муниципально-частного) партнерства при внесении в них соответствующих поправок в отношении строительства [6].

Коммерческий потенциал муниципального имущества основан на стоимости недвижимости и земельного участка. Соответственно, имея такой участок земли в собственности муниципального образования, городские власти могут столкнуться с определенными рисками. А одной из задач в процессе застройки будет являться минимизация и контроль экономических рисков для города [7].

Говоря о коммерческом потенциале, следует понимать, что он призван содействовать достижению стратегических целей хозяйствования. Коммерческий потенциал функционирует на различных уровнях иерархии. На макроуровне он измеряется по отношению к государству и его национальной экономике в целом. На мезоуровне речь идет о потенциале муниципального образования. Строительство микрорайона, автор статьи называет его «Умный город», позволит обосновать цель строительства автомобильного моста через Каму. При развитии современной урбанистики город будет меняться, приобретет новые символические и ассоциативные качества [8], а бесспорная привлекатель-

ность нового микрорайона улучшит жизнь городских жителей [9–11].

#### Выводы

Решение вопросов об изменении формы собственности на землю в пользу муниципального образования даст возможность реализовать национальную программу по комплексной застройке территории на уровне муниципалитета. На примере города Перми автором приведены возможности реализации нескольких национальных проектов, а именно: использование 5,5 кв. км под комплексную застройку с одновременным строительством «Умного города», которое может занять несколько лет, но после реализации таких планов вывести муниципальное образование на более высокий уровень комфортности проживания населения, что, в свою очередь, может привлечь как инвесторов в городскую инфраструктуру (в том числе иностранных), так и жителей других городов из других регионов.

Результаты данной работы могут использоваться главами муниципалитетов по подготовке генеральных планов муниципальных образований.

#### Библиографические ссылки

1. Дорощева Ю. А. Национализация и экспроприация как основание принудительного прекращения права частной собственности государством // Власть закона. 2016. № 2. С. 59–73.
2. Рожков Е. В. Совершенствование системы управления собственностью на уровне муниципалитетов // Вопросы региональной экономики. 2020. № 3. С. 88–97.
3. Рожков Е. В. Совершенствование земельных отношений в Пермском крае // Пермский финансовый журнал. 2015. № 1(12). С. 55–68.
4. Тулупова Н. Е., Попова Л. И. Комплексная застройка – путь развития городских территорий // Современные проблемы экономического развития предприятий, отраслей, комплексов, территорий : Междунар. науч.-практ. конф. Хабаровск, 2017. С. 234–239.

5. Тулупова Н. Е., Попова Л. И. Комплексная застройка городской территории и риски, возникающие при ее осуществлении // Проблемы развития архитектурно-строительного и дорожно-транспортного комплекса : Междунар. науч.-практ. конф. Хабаровск. 2017. С. 368–371.

6. Воронина Н. В., Фентисова И. В. Развитие государственно-частного партнерства при комплексной застройке территорий // Современные проблемы экономического развития предприятий, отраслей, комплексов, территорий : Междунар. науч.-практ. конф. Хабаровск. 2016. С. 33–36.

7. Теличенко Т. В. Методические основы оценки коммерческого потенциала территорий при комплексной реконструкции и обновлении сложившейся застройки города : автореферат дис. канд. экон. наук. Москва. 2007. 26 С.

8. Ершова С. А., Орловская Т. Н., Шишелова С. А. Организационно-правовые особенности формирования программ комплексного развития в Санкт-Петербурге // Вестник гражданских инженеров. 2020. № 4 (81). С. 231–238.

9. Аleshковский И. А., Болатов М. О., Слука Н. А. Горизонты городского роста в условиях глобализации // Век глобализации. 2017. № 1 (21). С. 33–45.

10. Ершова С. А., Орловская Т. Н., Шишелова С. А. Организационно-правовые особенности формирования программ комплексного развития в Санкт-Петербурге // Вестник гражданских инженеров. 2020. № 4 (81). С. 231–238.

11. Явон С. В. Исследовательские практики городского пространства // Azimuth of Scientific Research: Economics and Administration. 2018. Т. 7. № 2 (23). С. 376–380.

## References

1. Dorofeev Yu. A. [Nationalization and expropriation as the basis for the forced termination of private property by the state]. *Vlast zakona*, 2016, no. 2, pp. 59-73. (in Russ.).

2. Rozhkov E. V. [Improvement of the system of property management at the municipal level]. *Voprosy regionalnoi ekonomiki*, 2020, no. 3, pp. 88-97. (in Russ.).

3. Rozhkov E. V. [Improving land relations in the Perm Territory]. *Permski finansovyi zhurnal*, 2015, no. 1 (12), pp. 55-68. (in Russ.).

4. Tulupova N. E., Popova L. I. *Sovremennye problemy jekonomicheskogo razvitiya predpriyatij, otraslej, kompleksov, territorij. Mezhdunarodnaja nauchno-prakticheskaja konferencija* [Integrated development is

a way of developing urban areas. Modern problems of economic development of enterprises, industries, complexes, territories, international scientific and practical conference]. Khabarovsk, 2017, pp. 234-239. (in Russ.).

5. Tulupova N. E., Popova L. I. *Kompleksnaja zastrojka gorodskoj territorii i riski, vznikajushhie pri ee osushhestvlenii. Problemy razvitiya arhitekturno-stroitel'nogo i dorozhno-transportnogo kompleksa, Mezhdunarodnaja nauchno-prakticheskaja konferencija* [Comprehensive urban development and risks arising from its implementation. Problems of development of the architectural, construction and road transport complex, International Scientific and Practical Conference]. Khabarovsk, 2017, pp. 368-371. (in Russ.).

6. Voronina N.V., Fentisova I.V. *Razvitie gosudarstvenno-chastnogo partnerstva pri kompleksnoj zastrojke territorij. Sovremennye problemy jekonomicheskogo razvitiya predpriyatij, otraslej, kompleksov, territorij, Mezhdunarodnaja nauchno-prakticheskaja konferencija* [Development of public-private partnerships in the complex development of territories. Modern problems of economic development of enterprises, industries, complexes, territories, International Scientific and Practical Conference]. Khabarovsk, 2016, pp. 33-36. (in Russ.).

7. Telichenko T. V. *Metodicheskie osnovy ocenki kommercheskogo potenciala territorij pri kompleksnoj rekonstrukcii i obnovenii slozhivshejsja zastrojki goroda, avtoreferat dissertacii kandidata jekonomicheskikh nauk* [Methodological foundations for assessing the commercial potential of territories in the course of complex reconstruction and renovation of the existing buildings of the city, abstract of the dissertation of the candidate of economic sciences]. Moscow, 2007, 26 p. (in Russ.).

8. Ershova S. A., Orlovskaya T. N., Shishelova S. A. [Organizational - legal features of the formation of integrated development programs in St. Petersburg]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov*, 2020, no. 4(81), pp. 231-238. (in Russ.).

9. Aleshkovsky I. A., Bolatov M. O., Sluka N. A. [Horizons of urban growth in the context of globalization]. *Vek globalizatsii*, 2017, no. 1 (21), pp. 33-45. (in Russ.).

10. Ershova S. A., Orlovskaya T. N., Shishelova S. A. [Organizational - legal features of the formation of integrated development programs in St. Petersburg]. *Vestnik grazhdanskikh*, 2020, no. 4 (81), pp. 231-238. (in Russ.).

11. Yavon S. V. [Urban Space Research Practices] *Azimuth of Scientific Research: Economics and Administration*, 2018, vol. 7, no. 2 (23), pp. 376-380. (in Russ.).

E. V. Rozhkov, Post-graduate

Ural State University of Economics, Ekaterinburg, Russia

## POSSIBILITIES OF CHANGING THE FORM OF OWNERSHIP (AT THE MUNICIPAL LEVEL)

*The possibility of legally regulating the relationship between the municipality and the owners of land plots (legal entities and individuals) and made recommendations to local authorities to resolve existing problems. The purpose of*

*the study is to identify the essence of public administration of municipal property. The theoretical and methodological relevance of this work is that economists do not consider the issue of publicity in property management as a priority in modern realities. The work speaks of the need at the regional level to maintain an accounting and management policy for the management of state property in the context of digitalization. To study the problem, the author applied a comprehensive and methodological approach. It is concluded that ongoing institutional changes are currently taking place with very rapid changes. The article considers the prospects for the implementation of a grandiose project for the municipality of Perm. To increase the value of state property and its effective use, at the regional levels it is necessary to introduce digital processes to control state real estate (property and land) and its management (sale, lease) online. The conclusions proposed by the author can be included by the administration of the city of Perm in the perspective plan of socio-economic development until 2030.*

**Keywords:** land seizure; legal relations; property; lease; municipality.

Получено: 28.05.2021

#### **Образец цитирования**

*Е. В. Рожков.* Возможности изменения формы собственности (на муниципальном уровне) // Социально-экономическое управление: теория и практика. 2021. № 2 (45). С. 13–17. DOI: 10.22213/2618-9763-2021-2-13-17.

#### **For Citation**

Rozhkov E. V. [Possibilities for changing the form of ownership (at the municipal level)]. *Social'no-jekonomicheskoe upravlenie: teorija i praktika*, 2021, no. 2 (45), pp. 13-17 (in Russ.). DOI: 10.22213/2618-9763-2021-2-13-17.