



ПРИВАТИЗАЦИЯ КАК СПОСОБ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА НА ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ

Голубцов Роман

студент 3 курса

Оренбургский институт (филиал) Московского государственного юридического университета
имени О. Е. Кутафина (МГЮА), г. Оренбург

Аннотация. В статье комплексно исследуется приватизация как особый способ приобретения права частной собственности в Российской Федерации. Автором прослеживается эволюция правового регулирования приватизационных отношений - от конституционных гарантий и базовых положений Гражданского кодекса РФ до специальных норм Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Особое внимание уделяется столкновению публичных и частных интересов, неизбежно возникающему при отчуждении государственных и муниципальных активов в собственность физических и юридических лиц. В работе подробно анализируется феномен деприватизации, обострившийся в связи с позициями Конституционного Суда РФ 2024-2025 годов, и порождённая им проблема защиты добросовестных приобретателей имущества, приватизированного десятилетия назад. На основе обобщения зарубежного опыта (Великобритания, Франция, Германия, Польша) формулируются практические предложения по совершенствованию отечественного законодательства, включая дифференциацию сроков исковой давности, упрощение процедур вовлечения в оборот конфискованного имущества и систематизацию норм об управлении публичной собственностью. Делается вывод о необходимости достижения законодательно выверенного баланса между фискальными интересами государства и стабильностью гражданского оборота как ключевого условия дальнейшего развития института приватизации.

Ключевые слова: приватизация государственного и муниципального имущества, право частной собственности, деприватизация, баланс публичных и частных интересов, способы приватизации, зарубежный опыт приватизации, добросовестный приобретатель, сроки исковой давности, правовое регулирование приватизации.

PRIVATIZATION AS A WAY OF ACQUIRING THE RIGHT TO PRIVATE PROPERTY

Golubtsov Roman

3rd year student

Orenburg Institute (branch) of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Orenburg

Abstract. This article comprehensively examines privatization as a unique method of acquiring private property rights in the Russian Federation. The author traces the evolution of legal regulation of privatization relations, from constitutional guarantees and fundamental provisions of the Civil Code of the Russian Federation to the special provisions of the Federal Law "On the Privatization of State and Municipal Property" and the Law of the Russian Federation "On the Privatization of the Housing Stock in the Russian Federation." Particular attention is paid to the clash of public and private interests that inevitably arises during the alienation of state and municipal assets to individuals and legal entities. The paper provides a detailed analysis of the phenomenon of deprivatization, exacerbated by the positions of the Constitutional Court of the Russian Federation in 2024-2025, and the resulting problem of protecting bona fide purchasers of property privatized decades ago. Based on a review of international experience (United Kingdom, France, Germany, Poland), practical proposals are formulated for improving domestic legislation, including differentiating statutes of limitations, simplifying procedures for circulating confiscated property, and systematizing regulations on public property management. A conclusion is reached regarding the need to achieve a legislatively sound balance between the state's fiscal interests and the stability of civil transactions as a key condition for the further development of privatization.

Keywords: privatization of state and municipal property, private property rights, deprivatization, balance of public and private interests, privatization methods, foreign privatization experience, bona fide purchaser, limitation periods, legal regulation of privatization.

Приватизация представляет собой один из фундаментальных способов приобретения права частной собственности в Российской Федерации, и её значимость для формирования современной экономической системы трудно переоценить. Обращаясь к легальному определению, закреплённому в статье 1 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» [3], под данным процессом понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, её субъектов или муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц. Стоит подчеркнуть, что в юридической доктрине укоренилось понимание приватизации не просто как технической процедуры перехода прав, но как сложного публично-правового явления. По справедливому замечанию ряда цивилистов, в том числе из школы Е.А. Суханова [9, с. 120], приватизация в России стала тем правовым инструментом, благодаря которому частная собственность, ранее воспринимавшаяся как исключение, трансформировалась во всеобщую правовую норму, доступную широкому кругу субъектов гражданского оборота. При этом в литературе справедливо подчёркивается, что длительное отсутствие в отечественном правовом порядке полноценного института частной собственности на землю и иные объекты недвижимости наложило определённый отпечаток на специфику

регулирования, вынудив законодателя в ряде случаев отступать от классических цивилистических подходов.

Правовую основу приватизационных процессов составляет весьма разветвлённая система нормативных актов, вершину которой занимает Конституция Российской Федерации [1]. Хотя сам Основной Закон прямо не провозглашает отдельного «права на приватизацию», в науке конституционного права и решениях Конституционного Суда РФ сформировался устойчивый подход, согласно которому данное правомочие носит производный характер и вытекает из совокупности конституционных гарантий. Речь идёт, в первую очередь, о праве каждого на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещённой законом экономической деятельности (статья 34), а также о гарантиях неприкосновенности права частной собственности (статья 35) [1]. Конституционный Суд РФ в Постановлении от 24 апреля 2025 г. № 17-П дополнительно разъяснил, что, не являясь конституционным правом в строгом смысле слова, возможность приватизации выступает законным механизмом реализации конституционных положений о свободе экономической деятельности и праве владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом [6]. Помимо конституционных норм, центральное место в регулировании занимает Гражданский кодекс РФ, в особенности положения статьи 217, посвящённые приватизации государственного и муниципального имущества [2], а также уже упомянутый Федеральный закон № 178-ФЗ, определяющий порядок и способы отчуждения публичных активов [3]. Следует особо отметить, что в отношении жилых помещений действует специальный правовой режим, урегулированный Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [4], который предоставляет гражданам, занимающим жилые помещения по договорам социального найма, уникальную возможность однократного бесплатного приобретения занимаемого жилья в собственность.

Рассматривая приватизацию в динамике правовых отношений, невозможно обойти вниманием глубинное противоречие и одновременно диалектическое единство публичных и частных интересов, неизменно сопровождающее процесс передачи государственных активов в частные руки. С одной стороны, публичная собственность составляет экономическую основу реализации государством и местным самоуправлением стратегических и социально значимых функций, что предопределяет особую важность сохранности и эффективного использования государственного и муниципального имущества. Органы прокуратуры, руководствуясь положениями Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации» [5], осуществляют надзор за соблюдением Конституции и исполнением законов, регламентирующих управление публичной собственностью, стремясь не допустить незаконного выбытия активов из казны. С другой стороны, для частного субъекта - будь то гражданин или юридическое лицо -



приватизация открывает легальный канал входа в хозяйственный оборот, даёт доступ к производственным фондам и земельным ресурсам, которые могут быть использованы для извлечения прибыли и удовлетворения личных экономических потребностей. Как справедливо отмечается в доктрине, перед законодателем стоит крайне непростая задача - найти такой баланс интересов, при котором отчуждение государственного имущества не наносило бы ущерба общественным потребностям, но в то же время стимулировало бы частную инициативу и способствовало разгосударствлению экономики [8, с. 47]. В ряде исследований, посвящённых соотношению публичного и частного в правовом регулировании, подчёркивается, что судебные органы, в частности Конституционный Суд, выработали доктрину согласования этих разнонаправленных интересов на основе принципов справедливости и соразмерности ограничений [6]. Баланс этот, однако, часто оказывается смещённым, что порождает как экономические диспропорции, так и многочисленные судебные споры.

Действующее законодательство предлагает достаточно обширный инструментарий способов приватизации, закреплённый в статье 13 Федерального закона № 178-ФЗ [3]. К числу наиболее распространённых способов относятся: преобразование унитарного предприятия в акционерное общество или общество с ограниченной ответственностью; продажа государственного или муниципального имущества на аукционе либо специализированном аукционе; реализация имущества на конкурсе; продажа акций открытых акционерных обществ по результатам доверительного управления; внесение государственного имущества в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ, а также продажа имущества за пределами территории Российской Федерации. Каждый из перечисленных способов призван обеспечить соблюдение одного из ключевых принципов приватизации - признания равенства покупателей и открытости деятельности органов государственной власти и местного самоуправления. Тем не менее, несмотря на формально декларируемую прозрачность процедур, практика выявляет системные недостатки в их реализации. Так, значительная часть приватизационных мероприятий, особенно на муниципальном уровне, характеризуется неполнотой и непоследовательностью. Зачастую активы, подлежащие приватизации, не проходят должной предпродажной подготовки, что снижает их инвестиционную привлекательность и, как следствие, конечную цену сделки [11, с. 115].

Анализ статистических данных и отчётов контрольных органов позволяет сделать вывод о том, что, несмотря на многолетний опыт и значительные поступления в бюджет, эффективность управления государственной собственностью в контексте приватизации остаётся далёкой от оптимальной. Если обратиться к свежим показателям, то по итогам 2025 года доходы от приватизации федерального имущества составили, по уточнённым данным Росимущества, порядка 84,2 млрд рублей при плане 81,5 млрд рублей. При этом, что характерно, уже за первые



шесть месяцев 2025 года казна пополнилась на 27,5 млрд рублей, что более чем в пять раз превысило изначальный годовой план, составлявший скромные 5,5 млрд рублей. Подобное занижение прогнозных показателей, по мнению экспертов, стало традицией для финансово-экономического блока правительства и объясняется стремлением нивелировать риски затягивания сделок и волатильности рыночной конъюнктуры [11]. Однако за внешне благополучными цифрами скрывается куда менее радужная картина в отношении имущества, обращённого в доход государства по решениям судов. Как показала проверка Счётной палаты РФ, лишь около 8% объектов недвижимости, изъятых у коррупционеров с 2011 года, были вовлечены в полноценный хозяйственный оборот. Остальные объекты, исчисляемые тысячами, фактически простаивают, что ведёт к колоссальному недополучению бюджетом потенциальных доходов. Среди ключевых причин такой неэффективности называются отсутствие чёткого регламента взаимодействия между Федеральной службой судебных приставов и Росимуществом, а также крайне длительные сроки регистрации права федеральной собственности, достигающие полутора-двух лет.

Проблема усугубляется тем, что в последние годы на первый план в правоприменительной практике вышло явление, получившее в профессиональной среде наименование «деприватизация». Данный термин, не имеющий формального закрепления в законодательстве, широко используется для обозначения процесса истребования ранее приватизированного имущества в государственную или муниципальную собственность, оспаривания приватизационных сделок и признания права публичного образования на активы, утраченные в ходе массовых реформ 1990-х годов [12]. 2024 год ознаменовался настоящим переломом в этой сфере в связи с принятием Конституционным Судом РФ Постановления от 31 октября 2024 г. № 49-П. Высшая судебная инстанция сформулировала позицию, кардинально меняющую правила игры: если отчуждение государственного имущества было сопряжено с коррупционными нарушениями со стороны приобретателя, то на требования прокуратуры о возврате таких активов не распространяются сроки исковой давности [7]. Иными словами, добросовестность и длительность владения не могут служить щитом для лиц, чьи предшественники приобрели собственность с использованием противоправных схем, наносящих ущерб интересам публичного собственника.

В правоприменительной практике возникла острейшая дилемма: допустимо ли изымать у сегодняшних добросовестных владельцев имущество спустя десятилетия после его приватизации, если нарушения были допущены не ими, а самим государством в лице его органов на этапе принятия решений? Как справедливо отмечается в аналитических обзорах и комментариях практикующих юристов, в подавляющем большинстве случаев нарушения приватизационного законодательства в 1990-е годы допускало именно государство - в лице

неуполномоченных комитетов по управлению имуществом или с превышением полномочий [12]. Тем не менее, судебная практика пошла по пути признания всех последующих приобретателей недобросовестными, исходя из презумпции того, что выбытие актива из собственности государства произошло помимо его воли. Такая логика породила волну исков со стороны Генеральной прокуратуры, а также ответные иски от бывших собственников, пытающихся взыскать убытки с государственных органов, чьи незаконные действия привели к утрате бизнеса. Показательным в этом контексте является дело ГК «Ариант», где истцы, опираясь на статьи 16 и 1069 Гражданского кодекса РФ [2], пытаются доказать, что вред, причинённый незаконными актами государственных структур, должен возмещаться за счёт казны. Однако эксперты с осторожностью оценивают перспективы подобных исков, прогнозируя, что суды будут крайне неохотно удовлетворять требования, способные повлечь лавинообразный рост аналогичных претензий к бюджету.

Для более глубокого осмысления отечественных проблем и поиска путей их решения целесообразно обратиться к зарубежному опыту проведения приватизационных реформ. Мировая практика демонстрирует весьма разнообразные подходы, варьирующиеся от жёсткой централизации до поэтапной либерализации. Так, в Великобритании, чей опыт часто рассматривается как эталонный для развитых экономик, приватизация в 1980–1990-х годах осуществлялась через механизм публичных размещений акций (IPO) крупных государственных компаний с широким привлечением средств населения и институциональных инвесторов. Британская модель, на долю которой пришлось около 19% от общего числа приватизационных сделок и порядка 20% выручки в Европе, показала высокую степень фискальной эффективности и способствовала становлению массовой акционерной культуры [14, р. 125]. Во Франции процессы приватизации традиционно сопровождались сохранением значительного государственного влияния через механизмы «золотой акции» и формирования «твёрдого ядра» стабильных акционеров, что позволяло, с одной стороны, привлекать частные инвестиции, а с другой - блокировать недружественные поглощения стратегически важных предприятий [15, р. 210]. Особого внимания заслуживает опыт восточных земель Германии, где после объединения страны была реализована уникальная программа реституции и приватизации через Ведомство по опеке (Treuhandaanstalt), столкнувшаяся с серьёзными социальными издержками в виде массовой безработицы и деиндустриализации целых регионов. Что касается постсоциалистического пространства, то здесь весьма показателен опыт Польши, где приватизация проводилась более осторожно, с активным участием трудовых коллективов и использованием ваучерных схем, что позволило избежать той степени социального расслоения и криминализации процессов, которые наблюдались в России [13, с. 89].

Обобщение зарубежного опыта позволяет извлечь ряд уроков, критически важных для совершенствования российского приватизационного законодательства и правоприменения. Во-первых, необходимо законодательно закрепить более чёткие и детализированные критерии эффективности управления государственным имуществом, исключающие формальный подход к исполнению прогнозных планов. Во-вторых, в контексте обострившейся проблемы деприватизации настоятельно требуется создание правового механизма защиты прав добросовестных приобретателей. Как отмечают исследователи, в ряде стран действуют доктрины «исцеления» пороков титула по истечении определённого срока добросовестного владения, что обеспечивает стабильность гражданского оборота [12]. В российских реалиях было бы целесообразно рассмотреть возможность введения дифференцированного подхода к срокам давности: по искам об истребовании имущества в публичную собственность, не связанным с доказанными фактами коррупции, сроки давности должны применяться в общем порядке. В-третьих, крайне актуальным видится решение организационных проблем, выявленных Счётной палатой. Для ускорения вовлечения в оборот конфискованного и обращённого в доход государства имущества требуется внесение поправок в Закон о приватизации [3], снимающих излишние административные барьеры на пути продажи земельных участков и жилых помещений, а также оптимизация межведомственного взаимодействия между Росимуществом и ФССП. Наконец, на доктринальном уровне многими авторами, включая таких учёных как О.И. Крассов [10, с. 215], неоднократно поднимался вопрос о необходимости систематизации и кодификации разрозненных норм, регулирующих оборот публичного имущества, с целью устранения коллизий и пробелов, которыми изобилует действующее законодательство.

Подводя итог вышесказанному, можно констатировать, что приватизация в Российской Федерации, пройдя путь от спонтанного перераспределения собственности в 1990-х годах до более упорядоченного процесса в наши дни, продолжает оставаться в фокусе острейших правовых и социально-экономических дискуссий. Являясь важнейшим способом приобретения права частной собственности, она в то же время обнажает глубинные противоречия между фискальными интересами казны, стремящейся извлечь максимальный доход от продажи активов, и законными ожиданиями частных инвесторов и граждан, рассчитывающих на стабильность приобретённого титула. Устойчивое развитие этого института возможно лишь при условии достижения взвешенного баланса публичных и частных интересов, дальнейшего совершенствования законодательных процедур на основе лучших мировых практик и повышения эффективности государственного управления в имущественной сфере. Игнорирование же накопленных проблем, в особенности в части защиты прав добросовестных приобретателей от необоснованной деприватизации, чревато подрывом доверия к государству



как к гаранту права собственности и, как следствие, снижением инвестиционной привлекательности российской экономики в целом.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.pravo.gov.ru). - 2022.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.
3. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «О приватизации государственного и муниципального имущества» // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 4. - Ст. 251.
4. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 11.06.2021) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Бюллетень нормативных актов. - 1992. - № 1.
5. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 (ред. от 30.09.2024) «О прокуратуре Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 1995. - № 47. - Ст. 4472.
6. Постановление Конституционного Суда РФ от 24.04.2025 № 17-П «По делу о проверке конституционности положений Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» // Собрание законодательства РФ. - 2025. - № 18. - Ст. 2345.
7. Постановление Конституционного Суда РФ от 31.10.2024 № 49-П «По делу о проверке конституционности статей 195, 196 и 200 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 2024. - № 45. - Ст. 6789.
8. Муталиева А.А., Самсонова П.М. Актуальные аспекты правового регулирования приватизации государственного и муниципального имущества // Вестник Северо-Восточного федерального университета им. М.К. Аммосова. Серия: История. Политология. Право. - 2024. - № 2 (34). - С. 45–52.
9. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. - М.: Статут, 2017. - 560 с.
10. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. - М.: Юрист, 2020. - 384 с.
11. Козлова С.В. Трансформация институтов управления государственным имуществом: итоги 2022–2024 гг. // Вестник Института экономики РАН. - 2025. - № 1. - С. 112–128.
12. Обзор судебной практики по «деприватизации» имущества (подготовлено экспертами компании «Гарант», 2024-2025 гг.) // СПС «Гарант». - 2025.
13. From State to Market: Analysis of Russian and Foreign Privatization Experience / Ed. by I.V. Ivanov. - М.: Nauka, 2023. - 256 p.



14. Privatization and Deregulation in Global Perspective / Ed. by D.J. Gayle. - London: Pinter Publishers, 1990. - 473 p.
15. International Privatisation: Strategies and Practices / Ed. by T. Clarke. - Berlin: Walter de Gruyter, 1994. - 435 p.

-