

Серия «Актуальные юридические исследования»

Ю.М. Алпатов

ГОРОДСКАЯ ТЕРРИТОРИЯ  
КАК ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ  
В РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ



Москва – 2010

УДК 347.254  
ББК 67.404.2 (2 Рос)  
А 35

*Об авторе*

**Алпатов Юрий Михайлович** — доктор юридических наук, префект Западного административного округа города Москвы, автор многочисленных публикаций по вопросам жилищного и земельного права.

А 35

**Алпатов Ю.М.** Городская территория как объект недвижимости в рыночных условиях. Монография. — М.: ЮРКОМПАНИ, 2010. — 364 с. — (Серия «Актуальные юридические исследования»).

ISBN 978-5-91677-076-6

В монографии рассматриваются основные проблемы правового регулирования и экономического развития городской территории как объекта недвижимости в рыночных условиях.

Для государственных служащих, адвокатов, судей, юристов, преподавателей, аспирантов и студентов юридических вузов и факультетов, а также всех, интересующихся вопросами земельного права и землепользования.

Материал подготовлен с использованием  
СПС ГАРАНТ ([www.garant.ru](http://www.garant.ru))

УДК 347.254  
ББК 67.404.2 (2 Рос)

ISBN 978-5-91677-076-6

© ООО «ЮРКОМПАНИ», 2010

## Оглавление

<b>Глава 1. Теоретические основы осуществления местного самоуправления на городской территории</b> .....	5
§ 1. Система публичной власти в России и место в ней местного самоуправления .....	5
§ 2. Городская территория города Москвы как объект недвижимости .....	17
§ 3. Организация местного самоуправления на городской территории .....	30
§ 4. Специфика правового статуса городских территорий Москвы и Санкт-Петербурга как городов федерального значения .....	52
<b>Глава 2. Городская территория городов федерального значения</b> .....	60
§ 1. Городская территория города Москвы: понятие, правовое регулирование .....	60
§ 2. Особенности взаимодействия органов государственной власти Москвы и Санкт-Петербурга с федеральными органами государственной власти и с органами местного самоуправления .....	71
§ 3. Распоряжение городскими территориями в условиях рыночной экономики и местное самоуправление .....	85
<b>Глава 3. Местное самоуправление и городская территория в рыночных условиях</b> .....	101
§ 1. Финансовая основа местного самоуправления в Москве и Санкт-Петербурге .....	101
§ 2. Городская территория в условиях современного финансово-экономического развития .....	110
§ 3. Местный бюджет и городская территория: алгоритм правового и экономического развития .....	130
§ 4. Особенности межбюджетных отношений в Москве и Санкт-Петербурге .....	137

<b>Глава 4. Механизм реализации права собственности и городская территория как объект недвижимости</b> . . . . .	165
§ 1. Содержание механизма реализации права собственности: объект, субъект, правоотношения . . . . .	165
§ 2. Роль института собственности в формировании социально ориентированной рыночной экономики . . . . .	201
§ 3. Основания ограничения права частной собственности в публичных интересах . . . . .	220
§ 4. Классификация форм собственности в России и ее субъектах . . . . .	249
<b>Глава 5. Перспективы развития нормативно-правового регулирования института собственности (на примере городской территории)</b> . . . . .	274
§ 1. Основные направления развития гражданско-правового регулирования института собственности . . . . .	274
§ 2. Концепция развития налоговых отношений в формировании социального государства в России . . . . .	300
§ 3. Возможности использования зарубежного законодательства в развитии отношений собственности в России . . . . .	317
§ 4. Предложения по совершенствованию российского законодательства о собственности . . . . .	341

## ГЛАВА 1.

### Теоретические основы осуществления местного самоуправления на городской территории

#### § 1. Система публичной власти в России и место в ней местного самоуправления

Современная теория государства исходит из того, что одним из основных признаков государства является наличие публичной власти.<sup>1</sup> Главными отличительными особенностями которой от существовавшей в догосударственный период власти является обособление от общества и осуществление чиновничьим аппаратом, который чаще всего представляет собой особую группу людей, занимающуюся исключительно управлением и выражающую интересы лишь части общества. Несмотря на это публичная власть провозглашается от имени всего общества. «Олицетворенная в государственных органах и учреждениях, публичная власть становится государственной властью, т.е. той реальной силой, которая обеспечивает государственное принуждение, насилие».<sup>2</sup> В то же время публичная власть не ограничивается только государственными органами власти, это сложная система, куда следует относить, в частности, органы местного самоуправления.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> См., например: Общая теория права и государства: Учебник / Под ред. В.В. Лазарева - М., Юрист, 1996, С. 68.; Нерсисянц В. С. Общая теория права и государства. Учебник для юридических вузов и факультетов – М., Издательская группа НОРМА–ИНФРА • М, 1999, С. 160 -161.

<sup>2</sup> Цит. по: Теория государства и права: Учеб. для юрид. вузов и фак. / С. С. Алексеев, С. И. Архипов, В. М. Корельский и др.; Отв. ред.: В. М. Корельский, В. Д. Перевалов - М., НОРМА: ИНФРА-М, 1998, С. 104.

<sup>3</sup> См.: Постановление Конституционного Суда РФ от 24 января 1997 г. № 1-П «По делу о проверке конституционности Закона Удмуртской Республики от 17 апреля 1996 года «О системе органов государственной власти в Удмуртской Республике», п. 4 // СЗ РФ. 1997. № 5. Ст. 708.

*Алпатов Юрий Михайлович*

**Городская территория как объект недвижимости  
в рыночных условиях:**  
Монография

Ответственный редактор Ю.В. Колобок  
Литературный редактор Д.А. Сухарев  
Компьютерная верстка Г.Ю. Ефимова  
Дизайн обложки А.А. Черкасов

ООО «Издательство «ЮРКОМПАНИ»  
www.law-books.ru E-mail: mail@law-books.ru  
Тел.: +7-903-672-55-88. Факс: +7(495) 672-55-22.

Подписано в печать 05.09.2010 г.  
Формат 60х90/16. Печать офсетная. Бумага тип. Усл. печ. л. 22,75.  
Тираж 1500 экз. Заказ № 840.  
Отпечатано в ОАО «Орехово-Зуевская типография»  
г. Орехово-Зуево, Моск. обл., ул. Дзержинского, д. 1.  
E-mail: tipografiya-oz@rambler.ru