

УДК 33

## **ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ГОСУДАРСТВА И ЧАСТНОГО СЕКТОРА В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА УФА**

Тузова В. А.<sup>1</sup>, студент гр. ГМУ-418Б, 4 курс

Научный руководитель: Спирина Л. И., канд. экон. наук, доцент

<sup>1</sup>ФГБОУ ВО Уфимский университет науки и технологий  
г. Уфа

Земельное законодательство является одной из ключевых отраслей отечественной правовой системы. Его значимость заключается в обеспечении законности, защите прав собственников и пользователей земли, устойчивом использовании земельных ресурсов с учетом общественных интересов и экологических проблем. Важно, чтобы и собственники, и пользователи земельных участков соблюдали законы, поскольку это влияет на создание устойчивых и прозрачных земельных отношений.[1]

В работе использованы абстрактно-логический, сравнительно-правовой, формально-юридический и исторический методы. Материалами для исследования послужили нормативно-правовые акты, официальные и другие отчеты и труды других ученых.

В результате комплексных социально-экономических реформ начала 90-х годов значительная часть земель, ранее находившихся в исключительной собственности государства, была приватизирована. Сейчас земельные участки вовлечены в гражданский оборот. Все это привело к формированию в нашей стране совершенно нового типа земельных отношений. Они требовали радикального обновления земельного законодательства. Принятие в 2001 году Земельного кодекса Российской Федерации (далее – «Земельный кодекс») [2, ст. 3], позволило решить большую часть правовых проблем земельной сферы, накопившихся в 90-е годы, но данный нормативно-правовой акт не является совершенным и на сегодняшний день можно найти противоречия и проблемы в Земельном Кодексе.

Федеральный закон от 13.07.2015 N 224-ФЗ (ред. от 10.07.2023) "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" содержит в себе понятие Государственно-частное партнерство [3, ст. 3]. Говоря своими словами, государственно-частное партнерство (муниципально-частное партнерство) - сотрудничество между государственным (муниципальным) партнером и частным партнером, регулируется законом в течение определенного периода времени и основано на сочетании ресурсов и распределении рисков, комплексном партнерстве с целью привлечения инвестиций и вовлечение частных компаний в экономику,

обеспечения доступности товаров, предоставление работ и услуг государственными (местными) органами власти и повышение их качества.[8]

По соглашению частный партнер обязуется полностью или частично за счет собственных или заемных средств создать недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически взаимосвязанные, а также осуществлять деятельность в соответствии с Договором, предназначен для эксплуатации и /или обслуживания этого актива, государственный партнер обязуется предоставить частному партнеру право, владеть и использовать его для осуществления деятельности, указанной в Соглашении, и обеспечивать возникновение права собственности частного партнера на объект соглашения при условии соблюдения требований, предусмотренных настоящим Федеральным законом и Соглашением. В соответствии с соглашением стороны также обязуются выполнять другие обязательства, вытекающие из элементов соглашения, определяющих форму государственно-частного партнерства, форму муниципально-частного партнерства. [2]

Примеров государственно-частного партнёрства в сфере земельно-имущественных отношений в г. Уфа предостаточно. Рассмотрим некоторые из них.

«Дом Новиковых» в Уфе на улице Карла Маркса 51 продали за ₽10,6 млн. Победителем признан индивидуальный предприниматель Искандер Сунгатуллин. По условиям торгов, новый владелец должен будет выполнить работы по сохранению здания до конца второго квартала 2025 года. Сегодня памятник находится в неудовлетворительном состоянии. Искандер Сунгатуллин сообщил, что после реставрации в «Доме Новиковых» может быть запущен социальный проект, в частности, рассматривается вариант открыть здесь «дом предпринимателей».[4]

11 дом по улице Минигали Губайдуллина построили на особых условиях. Администрация города обязала ЗАО ИК "Простор" (застройщика) построить корпус для школы, находящийся рядом - средняя общеобразовательная школа № 110. Так, в 2008 году в МБОУ СОШ № 110 появился новый корпус, в котором обучаются дети с 1 по 4 класс, а застройщик достроил дом и сдал его в 2010 год с черновой отделкой.

Углубляясь в данные примеры, можно выявить некоторые проблемы с сферой земельно-имущественных отношений. В 2023 году в России выделяются следующие проблемы в законодательстве [5]; [6]:

1) невозможность полной реализации имущественных прав из-за законодательных ограничений: например ограничения по использованию особо охраняемых природных территорий, что мешает полной реализации имущественных прав граждан;

2) сокращение числа обращений в сфере земельно-имущественных отношений: так, по итогам года количество обращений в данной сфере сократилось на 6%, что может указывать на различные проблемы или изменения в законодательстве;

3) новые стратегические направления развития законодательства: данная проблема может потребовать адаптации и понимания новых норм и правил;

4) проблемы с заброшенными и неиспользуемыми землями: анализируется ситуация с такими земельными участками, что требует выявления и постановки их на учет для более эффективного использования ресурсов.

В целом, данные проблемы указывают на необходимость постоянного анализа и улучшения законодательства в сфере земельно-имущественных отношений для обеспечения эффективного управления земельными ресурсами и защиты прав граждан.

Также, в 2023 году в сфере земельно-имущественных отношений возникают следующие проблемы при регулировании государственно-частных договоров:

1) недостаточная ясность и прозрачность условий договоров: возможны проблемы из-за нечеткости и недостаточной прозрачности условий государственно-частных договоров, что может привести к разногласиям и спорам между сторонами;

2) сложности в исполнении обязательств: некорректное формулирование обязательств и требований в договорах может создавать сложности в их исполнении, что может привести к конфликтам между участниками сделки;

3) недостаточная защита прав частных лиц: возникают ситуации, когда права частных лиц не получают должной защиты при заключении и исполнении государственно-частных договоров, что может привести к нарушениям и ущербу для частных лиц;

4) неоднозначность в интерпретации законодательства: некоторые нормы законодательства могут быть подвержены различным толкованиям, что создает неопределенность и затрудняет правильное применение законодательства при заключении государственно-частных договоров;

5) отсутствие механизмов разрешения споров, что может затруднять эффективное регулирование возникающих конфликтов.

Эти проблемы требуют внимания со стороны законодателей и участников рынка для разработки более четких и эффективных механизмов регулирования государственно-частных договоров в сфере земельно-имущественных отношений.

В 2023 году в России в сфере земельно-имущественных отношений произошли следующие изменения в законодательстве [7]:

1) изменения нормативно-правового регулирования в 2022-2023 годах;

2) продолжение особенностей регулирования земельных отношений: на 2023 год были продлены особенности регулирования земельных отношений, что обеспечивает стабильность и предоставляет возможность для дальнейшего развития и оптимизации системы управления земельными ресурсами;

3) новые стратегические направления развития законодательства: в 2023 году были определены новые стратегические направления развития законодательства в сфере земельно-имущественных отношений, что позволило

улучшить эффективность управления земельными ресурсами и защиту прав граждан;

4) сокращение числа обращений в сфере земельно-имущественных отношений: В 2023 году количество обращений в данной сфере сократилось на 6%, что может указывать на изменения в законодательстве и его эффективность.

В целом, эти изменения в законодательстве в сфере земельно-имущественных отношений на 2023 год способствуют улучшению эффективности управления земельными ресурсами, защите прав граждан и развитию инфраструктуры.

Для решения проблем в сфере земельно-имущественных отношений и проблем государственно-частного партнёрства в этой сфере, можно обратить внимание на следующие пути [6]:

1) анализ роли и полномочий органов государственной и муниципальной власти в сфере земельно-имущественных отношений;

2) укрепление сферы земельно-имущественных отношений для повышения инвестиционной привлекательности и эффективности использования государственной собственности;

3) разработка мероприятий для решения проблем в данной сфере, включая анализ эффективности, оценку, и разработку предложений;

4) реализация государственной политики по привлечению инвестиций и улучшению имущественных и земельных отношений.

Эти подходы могут способствовать улучшению ситуации в области земельно-имущественных отношений и разрешению проблем государственно-частного партнёрства в этой сфере.

Важно отметить, что перспективы земельного права также зависят от международных требований и стандартов, направленных на то, чтобы права на землю были более прозрачными, защищенными и справедливыми. Следовательно, законодательство должно постоянно совершенствоваться и адаптироваться к текущим реалиям, чтобы обеспечить устойчивое развитие и землепользование.

Одним из основных направлений развития земельного права является укрепление прав землепользователей и землевладельцев, защита их интересов, обеспечение стабильности и предсказуемости в использовании земельных ресурсов. Также важно совершенствовать механизмы государственного контроля за землепользованием и предотвращать неэффективное использование земельных участков.

Следует также уделять внимание экологической безопасности и сохранению природных ресурсов в процессе землепользования, поскольку устойчивое развитие общества невозможно без защиты окружающей среды. Следовательно, в будущем земельное право должно учитывать и уравновешивать интересы соблюдения экологических стандартов с потребностями экономического развития.

Таким образом, перспективы земельного права заключаются в постоянном совершенствовании законодательства с учетом меняющихся условий и требований, укреплении прав и интересов землепользователей и совершенствовании механизмов государственного контроля за землепользованием. Особое внимание следует также уделять вопросам экологической безопасности и устойчивого развития общества за счет рационального использования земельных ресурсов.

### **Библиографический список**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) \ КонсультантПлюс (consultant.ru)
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" (ЗК РФ) от 25.10.2001 N 136-ФЗ (последняя редакция) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) \ КонсультантПлюс (consultant.ru)
3. Федеральный закон "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 13.07.2015 N 224-ФЗ (последняя редакция) \ КонсультантПлюс (consultant.ru)
4. Новости по Республике Башкортостан «Дом Новиковых» в Уфе продают за ₽10,6 млн — РБК (rbc.ru)
5. Боголюбов С.А. Земельное право и концепция развития гражданского законодательства. Журнал российского права. (2019). С. 38-47.
6. Оверчук А.Л. Институциональные проблемы государственного управления землей и недвижимостью: пути решения | Журнал "Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование" – 2019- http://www.dpr.ru
7. Основные изменения законодательства в 2023 году \ КонсультантПлюс (consultant.ru)
8. Галимзянов И.В. Фомина Д.А. Импортозамещение технологий на основе государственно-частного партнерства в инновационной сфере экономики Российской Федерации // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. - 2018. - №8. - С. 132-137.