

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 сфере 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 урегулирование 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 уравнивать 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 продали 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. Импортзамещение технологий на основе государственно-частного партнерства в инновационной сфере экономики Российской Федерации // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. - 2018. - №8. - С. 132-137.