

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ИНСТИТУТА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СКАНДИНАВСКИХ СТРАНАХ И РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Научный руководитель – Семенова Надежда Владиславовна

Васильев А.А.¹, Агалаков К.А.²

1 - Чувашский государственный университет имени И.Н. Ульянова, Чебоксары, Россия, *E-mail: frostyrusche@gmail.com*; 2 - Чувашский государственный университет имени И.Н. Ульянова, Чебоксары, Россия, *E-mail: kirill-agalackov@yandex.ru*

Институт аренды, в т.ч. и земли, как и многие другие частноправовые договоры, возникшие в России после распада СССР, является сравнительно молодым, поэтому не успевает подстроиться под желания и интересы всех субъектов гражданско-правовых отношений. Скандинавские страны (в частности, Швеция и Финляндия) обладают многолетним, долгим и устойчивым развитием земельных отношений, что делает данные государства ценными носителями опыта для России.

В Швеции земельная аренда включает общую аренду, аренду сельскохозяйственных земель, аренду земли под жилыми зданиями и коммерческую аренду [4].

В частности, важным шагом в сторону защиты права арендаторов стало создание в Швеции специальных региональных арендных судов (Regional rent tribunals и Regional tenancy tribunals) [6]. В шведском законодательстве существует также и еще один вид права аренды - право бессрочной аренды. Право использовать земельный участок для определенных целей может быть передано по договору частным лицам на неопределенный срок за определенную ежегодную плату. Такой вид аренды как «владение недвижимостью на правах аренды или бессрочной арендой» и возможен лишь для земельных участков из городских земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности [5].

В Финляндии муниципалитеты занимают центральное место в государственной административной системе. Они также играют ключевую роль в планировании землепользования и государственной политике по развитию городов. В законодательстве заложен важный принцип, заключающийся в том, что государство может продавать или предоставлять в аренду земельные участки только по рыночной цене. Единственным исключением является продажа земельных участков муниципалитетам на льготных условиях. Государственные учреждения должны уплачивать внутренние арендные платежи за пользование государственными земельными участками [2].

В условиях стремления построения в РФ гибкой самостоятельной рыночной экономики и при постоянном наличии серьёзного жилищного вопроса, выражающегося в низкой доступности покупки собственного жилья для большей части населения, а также скромной площади строящегося жилья, развитие и совершенствование института аренды земельных участков может стимулировать развитие экономики нашей страны путём более детального регулирования аренды для коммерческих и сельскохозяйственных целей, а также обеспечить граждан стабильным и надёжным источником проживания.

Считаем, что в условиях современной России можно использовать позитивный опыт Скандинавских стран в сфере регулирования земельных отношений:

- введение внутренних арендных платежей за пользование государственными земельными участками государственными учреждениями, что может позволить повысить эффективность использования государственных земель, снизит иерархическую связь учреждений с органами власти, а также повысит эффективность их работы, увеличит поступление денежных средств в бюджеты;

- введение такого вида аренды как владение недвижимостью на правах аренды в Швеции, что может стать эффективной мерой частичного решения жилищного вопроса, а также поддержки развития сельского хозяйства и пригородов в дополнение к существующему институту социального найма [1];

- повышение участия муниципалитетов в государственном управлении, в том числе и земельными ресурсами, что в дальнейшем отразится и на увеличении арендного спроса на земельные участки.

Основным направлением развития в сфере института аренды земельных участков должно стать развитие инфраструктуры, что вызовет рост качества и ценности самой земли, что вызовет естественный рост спроса на них, в т.ч. и аренду, что вынудит законодателя приспособлять закон под актуальные реалии.

В заключение можно сказать, что России как стране с огромными земельными ресурсами, стоит как можно более активно использовать их потенциал. В таких условиях развитие института аренды земельных участков по опыту стран схожей по структуре расселения Северной Европы может оказать положительное воздействие в реализации вышесказанного.

Источники и литература

- 1) Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // СПС Гарант.
- 2) Аверина К.Н. Особенности земельных отношений в Скандинавских странах // Юридические исследования. 2014. № 2. С.47-77.
- 3) Ирина Фурсова. Квартирный вопрос поможет решить создание института арендного жилья [Электронный ресурс]. URL: <https://rg.ru/2012/05/10/kvartiri.html> (дата обращения: 18.02.2019).
- 4) Carlson Laura. The fundamentals of Swedish law // Studentlitteratur. 2009 / Printed by Pozkal, Poland. С. 395.
- 5) Leasing public land: debates and international experiences / Ed. by Steven C. Bourassa and Yu-Hung. С. 83.
- 6) <http://www.domstol.se> (дата обращения: 18.02.2019).