

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ В НІМЕЧЧИНІ

Потапчук Тарас Андрійович, ст. гр.31-3

Науковий керівник: викладач землевпорядних дисциплін

Русіна Н.Г.

Рівненський державний аграрний коледж

Метою статті є дослідження зарубіжного досвіду щодо державного управління земельними ресурсами розгляд питань регулювання раціонального використання земель сільськогосподарського призначення.

У Німеччині – одне з найбільш розвинених законодавств по землекористуванню з урахуванням швидкого зростання попиту на землю і бажанням зберегти сільськогосподарський потенціал країни. Основа цієї політики – Федеральний акт по використанню землі, згідно з яким розроблені і прийняті відповідні акти в кожній із земель країни. Мета цього акту – підтримка традиційного сільськогосподарського виробника і збереження за ним його земель. При цьому під виробником розуміють селянське або фермерське господарство сільського типу, орієнтоване на ретельну обробку ґрунту.

Найважливіші правові основи права земельних ділянок та ведення поземельних книг:

1. Матеріальне право: Цивільний кодекс, 3-тя Книга (Федеральний закон).
2. Формальне право:
 - багаторівнева структура регулювання;
 - положення про поземельні книги (Федеральний закон);
 - розпорядження про порядок ведення поземельних книг (нормативна постанова Федерального міністерства юстиції);
 - нормативні постанови земель (зокрема конкретні процедури, IT-стандарти, час запровадження електронного ведення поземельних книг, а також електронного правового обігу).
3. Спеціальне право:

- Закон про власність на житло та право довготривалого проживання;
- Закон про спадкове право забудови;
- Закони стосовно особливостей, обумовлених об'єднанням Німеччини, у нових федеральних землях (наприклад Закон про виправлення поземельних книг, Закон про віднесення майна, Закон про майно, Розпорядження про поземельну книгу будинків).

Основоположні принципи права земельних ділянок:

1. *Домовленість та реєстрація, публічність.* Будь-яке заснування, передача або зміна права на земельну ділянку, замовлена правочином, потребує речової домовленості між учасниками, а також реєстрації в поземельній книзі (§ 873 абз. 1 ЦК). Завдяки реєстрації правові зміни стають відомими будь-кому.
2. *Абсолютність.* Речові права діють по відношенню до будь-кого. На відміну від так званих відносних прав, які принципово надають лише права по відношенню до певних осіб (наприклад учасників договору), речові права можуть бути доведені у випадку втручання у їх правову позицію по відношенню до будь-кого – наприклад вимоги про видачу речі, усунення перешкод у її використанні, а також утримання від дій.
3. *Обов'язковість типів.* Німецьке право проводить різницю між зобов'язально-правовим зобов'язуючим правочином та речово-правовим правочином, спрямованим на виконання чогось. Так, наприклад, договір купівлі-продажу містить в собі з одного боку зобов'язання на передачу власності, а з іншого боку зобов'язання на сплату покупної ціни. А ось, у протилежність з цим, передача власності сама по собі здійснюється окремо.
4. *Абстракція.* Речовий договір є абстрактним, тобто у його чинності в принципі незалежним від дієвості зобов'язально-правового договору. Таким чином, він, як правило, є чинним також і у тому випадку, якщо каузальний договір не набуде чинності або стане недійсним.

Земельні ділянки у Німеччині реєструються у двох офіційних реєстрах земельних ділянок:

1. Земельний кадастр. Із земельного кадастру можна побачити фактичне описання земельних ділянок. У ньому, поряд з іншим, описується положення та розмір земельних ділянок. Окрім того земельний кадастр містить план розташування, на якому зображені земельні ділянки. Кожна земельна ділянка має для однозначного її визначення власний номер.

2. Поземельна книга. Приватні правові відносини стосовно земельних ділянок реєструються у поземельній книзі. Вища судова інстанція Федерації у цивільних справах наступним чином визначила функцію поземельної книги: „Поземельна книга є дзеркалом приватних речових прав на земельні ділянки і має за своє завдання надавати про правові відносини, які стосуються відповідної земельної ділянки, як можливо вичерпну та надійну інформацію”.

Зокрема поземельна книга документує:

- хто є власником земельної ділянки,
- які права інших осіб існують на відповідну земельну ділянку,
- які обтяження та обмеження покладені на земельну ділянку,
- у яких рангових відносинах між собою знаходяться відповідні права.

З огляду на суспільну довіру до правильності запису в поземельній книзі а також доступності інформації кожному, хто в стані довести обґрунтованість свого інтересу, кредитор, одержавши такого роду гарантії, може бути цілком упевнений у одержанні компенсації за рахунок вартості земельної ділянки у випадку, якщо кредит своєчасно не буде повернуто. Як правило, селяни у Німеччині оформляють кредити у спеціалізованому земельному кооперативному банку, який має свої філії у районах та в усіх великих селах. У Німеччині функціонує 1300 земельних кооперативних банків, що входять до системи Німецького кооперативного банку.

Цікаво, що за бажанням клієнта районний кооперативний банк може оформити кредит у інших банках, наприклад, у Державному сільськогосподарському банку або Німецькому іпотечному банку, які не

мають такої широкої мережі своїх філіалів з переуступкою своїх прав та вимог до позикодавця.

Список використаної літератури:

1. <http://yurist-online.com/ukr/uslugi/yuristam/literatura/agrар-pravo/84.php>
2. <http://www.drсу.gov.ua/show/2102>
3. <http://vuzlib.com/content/view/2650/44/>