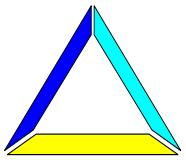
ІНСТИТУТ ЕКОНОМІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПОЛІТИЧНИХ КОНСУЛЬТАЦІЙ В УКРАЇНІ
НІМЕЦЬКА КОНСУЛЬТАТИВНА ГРУПА З ПИТАНЬ ЕКОНОМІЧНИХ РЕФОРМ

01034 Київ, вул. Рейтарська, 8/5-А, тел. (+38044) 228-6342, 228-6360, факс 228-6336
E-mail: institute@ier.kiev.ua, http://www.ier.kiev.ua



Q 21

ДОСВІД ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА У ФРН

Передмова

Наступна розвідка була створена як відповідь на запит Державного комітету земельних ресурсів України, який у лютому 2002 року був направлений до Німецької консультативної групи з питань економіки у Києві. В цьому запиті було поставлено чимало конкретних питань щодо чинного земельного законодавства та регулювання купівлі й продажу, застави та оподаткування земельних ділянок. Багато з цих питань мають в першу чергу юридичну природу і з цієї причини виходять за межі компетенції Німецької консультативної групи. Проте оскільки врегулювання подібних проблем, пов"язаних з земельним законодавством, має дуже велике економічне та аграрно-політичне значення для України, ми швидко вирішили доручити компетентному експертові відповісти на поставлені нам питання. На щастя, нам вдалося залучити до цієї справи юриста д-ра Ханса Херрманна, який спеціалізувався на проблемах земельного права у Німеччині та водночас має великий досвід консультативної діяльності з питань земельного права у країнах з перехідною економікою.

Результат виконання цього доручення тепер перед нами у формі довідки та додатків до неї. Довідка написана фахівцем для відповідно кваліфікованих читачів і згідно із завданням відзначається специфічним та детальним характером. Додаток – передусім фрагменти з відповідних текстів німецьких законів та приклади розрахунків – нараховує близько 300 сторінок і може бути отриманий в Німецькій консультативній групі.

Неможливо на одній чи двох сторінках належним чином узагальнити матеріали даної довідки. Замість цього спробуємо звернути увагу на деякі найбільш цікаві моменти.

- Постійною темою німецького земельного законодавства є питання про те, як забезпечити задоволення суспільних потреб (наприклад, створення збалансованої структури заселених та вільних територій в рамках планування землекористування), не відкриваючи можливості для довільних обмежень та втручань з боку державних органів. Німецький досвід пропонує чимало прикладів того, як можна досягти рівноваги між суспільними та приватними інтересами.
- Великий інтерес в Україні може викликати й німецький досвід розподілу компетенцій між центральними, регіональними та місцевими урядами та установами в межах федеральної системи. Тут також доцільно зважити

переваги централізованих рішень, з одного боку, та принципом субсидіарності, з іншого.

- Землевпорядкування відігравало значну роль у Німеччині в період раціоналізації часто дуже сильно роздрібнених сільськогосподарських структур. Середній розмір земельної власності в Україні не перевищує 5 гектарів, що становить проблему для таких культур, як зернові, оскільки на таких земельних ділянках важко господарювати з достатньою ефективністю. Тому і в майбутньому повинно бути можливим об"єднувати подібні маленькі ділянки у більші ділянки, причому досвід німецького землевпорядкування може дати цінні приклади того, як можна здійснити таку справу.
- При купівлі та продажу землі часто задіяні великі гроші, однак тут існують також потужні ідеологічні та емоційні пов"язання. Тому чесність і прозорість набувають особливого значення. В Німеччині обов"язкове нотаріальне засвідчення виступає запорукою того, що неупереджений та кваліфікований у правових питаннях фахівець надасть допомогу населенню, що потребує правової підтримки. Обов"язок нотаріуса – забезпечити такий стан, за якого недосвідчені сторони не опинилися б у програші. Прозорість підвищується завдяки існуванню інституту поземельної книги, а також тому факту, що придбання власності реалізується лише після занесення до поземельної книги.
- Починаючи з 1990 року, Німеччина мала можливість зібрати досвід продажу державної земельної власності – передусім на території колишньої НДР. Наведені д-ром Геррманном положення кидають світло й на деякі з тих рішень, які треба буде приймати в Україні.

Поряд з розглядом оренди землі в Німеччині, застави земельних ділянок, оподаткування землі, питань успадкування та кадастрової справи у Німеччині висвітлюється також діяльність Сільськогосподарського рентного банку в Німеччині. В Україні обмірковують можливість створення подібної інституції. Пан Геррманн наголошує, що Сільськогосподарський рентний банк був створений у Німеччині виключно завдяки самодопомозі сільськогосподарських підприємств, тобто без використання коштів платників податків. Підкреслюється також, що Сільськогосподарський рентний банк не надає безпосередні кредити кінцевим споживачам, а виступає лише як інститут рефінансування, надаючи кошти комерційним банкам. Серйозність та солідна ділова практика призвели до того, що Сільськогосподарський рентний банк отримав зараз від агенції "Standard & Poor"s" рейтинг AAA і завдяки цьому на вигідних умовах може здійснювати рефінансування на національних та міжнародних ринках капіталів.

Штефан фон Крамон-Таубадель

Зміст

I.	Регулювання землекористування
I. 1	Планування землекористування
I. 1. 1	Закон про систему розселення та землекористування
I. 1. 2	Кодекс законів про будівництво
I. 1. 3	Закон про землевпорядкування
I. 2	Раціональне використання землі та контроль над ним
I. 2. 1	Прямі обмеження
I. 2. 2	Непрямі обмеження
II.	Ринок землі
II. 1	Загальні обмеження
II. 1.1	Нотаріальне засвідчення
I. 1. 2	Занесення до поземельної книги
II. 2	Особливі обмеження
II. 2. 1	Закон про правові операції, пов’язані з земельними ділянками
II. 2.2	Інші обов’язкові дозволи
II. 2. 3	Визначені законом переважні права купівлі
II. 3	Особливості при продажу державної земельної власності
II. 3. 1	Продаж за зниженою ціною
II. 3. 2	Продаж за обіговою ціною
II. 3. 3	Особливості колишніх народних маєтків
II. 3. 4	Ділянки лісогосподарського користування
II. 3. 5	Наміри законодавця
II. 4	Частки земельних ділянок
III.	Податок на придбання землі та податок на дарування
III.1. 1	Податок на придбання землі
III. 1. 2	Податок на спадщину або податок на дарування
III. 1. 3	Забезпечення встановлення податків
III. 1. 4	Засоби судового оскарження
IУ.	Процедура реєстрації земельної власності
У.	Договір оренди землі
У. 1. 1	Матеріальне регулювання
У. 1. 2	Закон про оренду землі
УI.	Спадщина
УII.	Обтяження земельних ділянок
УII. 1. 1	Спадкове право на забудову
УII. 1.2	Сервітути
УII. 1. 3	Особливі види сервітутів – узуфрукт та речове обтяження
УIII.	Принципи надання позики під земельні ділянки
УIII. 1. 1	Принципи продажу з публічних торгів
УIII. 1. 2	Надавачі позик під землю сільськогосподарського користування
УIII. 1. 3	Принципи надання позик під заставу
УIII. 1. 4	Процедура продажу з публічних торгів
IX.	Сільськогосподарський рентний банк

X. Земельний кадастр
X.1 Компетенція
X. 2 Земельний кадастр та поземельна книга
X. 3 Складові частини кадастру нерухомості
X. 3. 1 Частина записів
X. 3. 2 Частина карт
X. 4 Відповідність між кадастром та поземельною книгою
XI. Оцінка земельних ділянок
XI. 1 Реальна ринкова вартість
XI. 2 Основні засади закону про оцінку майна, що підлягає оподаткуванню
XI. 3 Поняття та обсяг податкової вартості господарської одиниці
XI. 4 Визначення податкової вартості господарських одиниць по земельних ділянках
XII. Поземельний податок
XIII. Інституції, що відають землею
XIУ. Охорона ґрунту

Державний комітет земельних ресурсів України через Координаційну раду з питань аграрної політики при Кабінеті Міністрів України у листі від 24-25 січня 2002 року поставив низку питань щодо німецького земельного законодавства. В наступному дослідженні робиться спроба дати відповіді на ці питання. Для того, щоб розвідка не була перевантажена подробицями, в ній представлені лише принципово важливі положення та напрямки. Для доповнення до цієї розвідки додаються відповідні тексти законів, в яких містяться докладніші норми.
Відповіді на окремі питання наводяться у принципі у тому самому порядку, в якому ставилися питання. Якщо подекуди цей порядок порушувався, то це було зумовлено змістом німецького законодавства та прагненням поліпшити загальне сприйняття матеріалу.

I. Регулювання землекористування

I. 1 Планування землекористування

Регулювання землекористування здійснюється шляхом складання планів розселення та землекористування на рівні Федерації та федеральних земель, шляхом складання регіональних планів, генеральних планів та плані забудови в наведеній послідовності, причому кожний наступний, підпорядкований план повинний відповідати попередньому.

I. 1.1 Закон про систему розселення та землекористування

Закон про систему розселення та землекористування (ЗРЗ, додаток 1) становить підґрунтя для планування на рівні Федерації.
Відповідно до цього закону загальна територія Федеративної Республіки Німеччини та її окремі частини мають розвиватися згідно з узагальнюючими, керівними планами розселення та землекористування та шляхом узгодження планування, що має

особливе значення для територій, та відповідних заходів (параграф 1, абзац 1 ЗРЗ).

а) Провідною вихідною ідеєю є такий розвиток території, який узгоджує соціальні та економічні вимоги до території з її екологічними функціями та своїм наслідком має стабільне, виважене упорядкування. При розвитку, упорядкуванні та забезпеченні безпеки всієї загальної території мають враховуватися особливості та потреби її окремих частин (так званий принцип зворотного потоку, параграф 1, абзац 3 ЗРЗ).

б) При цьому як обов'язкові принципи сформульовані наступні засади:

1) створення виваженої структури розселення та вільних територій на всій території Федеративної Республіки Німеччини, при чому повинні бути забезпечені функціональні можливості природного середовища у заселених та незаселених районах (параграф 2, абзац 2, пункт 1 ЗРЗ);
2) необхідно зберегти децентралізовану структуру розселення по всій території з її багатоманіттям діє спроможних центрів та міських регіонів, сконцентрувати у просторовому плані діяльність по розселенню та спрямувати її на створення системи діє спроможних Центрів (параграф 2, абзац 2, пункти 2 та 6 ЗРЗ); на слабких за своєю структурою територіях слід у пріоритетному порядку поліпшувати умови для розвитку (параграф 2, пункт 7 ЗРЗ);
3) природою та її ресурсами, в тому числі водоймищами та лісами, необхідно користуватися ощадливо та дбайливо, захищати наявні запаси ґрунтових вод, в тому числі системи біотопів, компенсувати порушення природного балансу, забезпечувати захист від шуму та чистоту повітря (параграф 2, пункт 8 ЗРЗ);
4) з одного боку, для поліпшення умов, які роблять райони привабливими для розміщення об'єктів економічної діяльності, необхідно при плануванні передбачати у достатньому обсязі відповідні земельні ділянки та створювати передумови для віднайдення та видобутку сировини місцевого походження (наприклад, видобуток щебеня) (параграф 2, пункт 7 ЗРЗ), з іншого боку, необхідно створювати або забезпечувати передумови для того, щоб сільське господарство з своєю фермерською структурою могло розвиватися відповідно до вимог конкуренції як ефективна галузь господарства та разом з ефективним та стабільним лісовим господарством робило свій внесок у справу збереження та розвитку природних основ життя. На окремих територіях слід намагатися досягати збалансованих пропорцій між земельними ділянками сільськогосподарського користування та лісами (параграф 2, пункти 9 та 10 ЗРЗ);
5) житлові райони та райони господарського використання мають знаходитися у доцільному співвідношенні, слід сприяти розвиткові транспортних засобів, які не завдають шкоди навколишньому середовищу (залізниця, водні шляхи) (параграф 2, пункти 12 та 13 ЗРЗ);

6) слід зберігати пам’ятки культури та природи (параграф 2, пункт 13 ЗРЗ);
7) слід забезпечувати наявність місць для відпочинку, проведення дозвілля та занять спортом (параграф 2, пункт 14 ЗРЗ);
8) необхідно враховувати потреби цивільної та військової оборони (параграф 2, пункт 15 ЗРЗ).

в) Наведені цілі системи розселення та землекористування набувають обов’язкового характеру у формі просторово та предметно визначених текстових або графічних приписів, які містяться у планах розселення та землекористування, після того, як вони остаточно зважені суб’єктом планування (параграф 2, пункт 4, абзац 1 ЗРЗ). Якщо земельні ділянки мають використовуватися відповідно до закону про відведення землі або закону про райони, на які поширюється охорона, або якщо вони потрапляють під дію законів про залізницю, магнітну залізницю, про водні шляхи, повітряне сполучення, використання атомної енергії або перевезення пасажирів, ефект обов’язкової дії виникає лише у тому разі, якщо компетентна установа або особа брала участь у складенні плану і не заявила про свої заперечення протягом двох місяців (параграф 5 ЗРЗ). Допускається складення часткових просторових або предметних планів (параграф ЗРЗ).

г) Кожна федеральна земля повинна скласти план по своїй території, за наявності кількох центрів найвищої категорії - також регіональні плани (параграф 8 ЗРЗ). Якщо планування сягає за межі території федеральної землі, потрібне взаємне узгодження (параграф 9 ЗРЗ). Кожний план має розроблятися на підставі відповідного плану вищого рівня.

В цілому можна зазначити, що цей закон створив надійне підґрунтя для взаємного врахування інтересів та зважування цілей планування. Проте проблематичним видається той факт, що надто багато повноважень віднесено на федеральний рівень. Адже планування має дуже великий вплив на розвиток територій окремих федеральних земель. Як згадувалося вище, землі зобов’язані виконувати приписи Федерації. Проте землі знаходяться ближче до місця подій. В більшості випадків для Федерації може не відігравати жодної ролі, наприклад, чи буде надана перевага у плануванні населеному пункту А або Б у певній федеральній землі. Однак для планування та розвитку окремої федеральної землі, яка несе безпосередню відповідальність перед населенням, подібне питання може набути надзвичайно великої ваги. З цієї причини було б краще сформулювати основні принципи як обов’язкову рамку, а виконання передати у компетенцію федеральних земель; Федерація мала б підключатися лише у тих випадках, коли узгодження інтересів земель між собою неможливе або коли безпосередньо зачіпаються інтереси Федерації (сфера оборони, транспорт).
Недолік закону полягає також у тому, що він не передбачає безпосередньої участі парламентів. Незважаючи на те, що вже це основоположне планування має перші наслідки для окремого громадянина як власника земельної ділянки, воно не потрапляє на

розгляд громадськості. Окрім цього, в теперішній ситуації можливо, що з політичних міркувань, навіть не інформуючи про це громадськість, в процесі планування федеральній землі А може бути надана перевага порівняно з федеральною землею Б і таким чином у землі Б будуть створюватись переважно природні заповідники, а в землі А передбачатиметься створення передусім економічних центрів. Це має контролюватися волею парламенту та громадськості.

I. 1. 2 Кодекс законів про будівництво

Вся територія федеральної землі поділена на громади. Лише території, які знаходяться у державній власності, не належать до територій громад, наприклад, військові аеродроми, автобани або державні ліси. Всередині території громади верховенство у плануванні в рамках земельних планів належить лише громаді. Це верховенство у плануванні врегульовується так званим кодексом законів про будівництво (фрагменти з КЗБ наводяться у додатку 2).
Планування здійснюється шляхом розробки генерального плану, який складається з плану використання території (підготовчий генеральний план) та планів забудови (обов'язковий генеральний план) (параграф 1 КЗБ). При розробці планів враховується відмінність між будівництвом, яке здійснюється у забудованих частинах населених пунктів або в рамках плану забудови, та будівництвом або змінами на незабудованих ділянках.
Отже, громада повинна спиратися на план Федерації, на відповідно розроблений план федеральної землі, можливо, також на регіональний план федеральної землі.
Для реалізації цих планів КЗБ передбачає два етапи планування. Перший етап планування становить підготовчий генеральний план у вигляді плану використання території. Він визначає основні напрямки планування, в такий спосіб конкретизуючи вимоги Федерації та (або) федеральної землі. Положення цього плану мають обов'язковий характер на другому етапі планування, коли створюється план забудови, який врегульовує всі питання у подробицях.

а) Визначальним для усіх генеральних планів є врахування загальних інтересів населення, вимог захисту навколишнього середовища, захисту природи, захисту заповідників та природних пам'яток, сприяння розвиткові сільського та лісового господарства та економіки в цілому (параграфи 1, 1а КЗБ). Виконавці завдань, спрямованих на задоволення громадських потреб (управління водного господарства, управління екології, управління захисту пам'яток, управління захисту природи) мають залучатися на ранній стадії (параграф 4 КЗБ), також на ранній стадії має забезпечуватися участь населення (параграф 3 КЗБ). Рішення про розробку генерального плану має бути оприлюднено у встановленому порядку (параграф 2, абзац 1, пункт 2 КЗБ), проекти з поясненнями повинні протягом місяця бути викладені у доступному для громадськості місці, а перед цим за тиждень необхідно оприлюднити місце та тривалість викладення з вказівкою на те, що протягом строку викладення можна подавати зауваження. Зауваження мають бути вивчені, а результат оприлюднений (параграф 2, пункт 2 КЗБ).

б) В плані використання території (підготовчому плані забудови), який за своєю суттю має охоплювати всю територію громади (параграф 5,абзац 1 КЗБ), необхідно зазначити передбачені для забудови ділянки за загальним характером їхнього будівельного використання (так звана територія, відведена для забудови), за особливим характером їхнього використання (наприклад, житлові квартали або будинки для однієї родини) та відповідно до загальної норми будівельного використання (наприклад, одно- або двадцятиповерхові будинки) (параграф 5, абзац 2, пункт 1 КЗБ). Окрім цього, в цьому плані повинне бути зазначене передбачене забезпечення школами, церквами, спортивними та ігровими майданчиками та спорудами, заклади, необхідні для задоволення громадських потреб, наприклад, підприємства енерго- та водопостачання, території, передбачені для транспортного сполучення з іншими громадами та регіонами, території сільськогосподарського користування та ліси. Окремі подробиці містяться у переліку в параграфі 5 КЗБ. План має бути затверджений протягом шести місяців вищестоящим органом, як правило, відомством ландрата (районним відомством), для міст, які не входять до складу районів, – окружним відомством (параграф 6 КЗБ). Про затвердження плану має бути поінформована громадськість. Після цього план набуває чинності.
Кожний громадянин має право ознайомитися з планом та поясненнями до нього.

в) На підставі плану використання території має бути розроблений план забудови (параграф 8 КЗБ). Він може складатися одночасно з планом використання території. В плані забудови повинні бути визначені всі подробиці забудови передбаченого району, наприклад, напрямок прокладення доріг та вулиць, форма та розмір земельних ділянок та споруд, траси каналізації, зелені насадження на ділянках, ділянки, що відводяться під опорні мури тощо. З подробицями можна ознайомитися за переліком, наведеним у параграфі 9 КЗБ. Цей план також має бути затверджений вищестоящим органом (параграф 10 КЗБ).
Надання дозволу на будівництво окремої споруди у принципі можливе лише після того, як план набрав законної сили; за умови, що проект будівництва не суперечить планові й у розробці проекту досягнуто певного поступу, дозвіл може у порядку виключення бути наданий і раніше(параграф 3 КЗБ).
На незабудованій території здійснення будь яких змін будівельного характеру, навіть спорудження паркану, потребує дозволу. Дозвіл може бути наданий лише у тому разі, якщо зміни пов”язані з потребами сільського та лісового господарства або комунальних служб постачання.

г) Якщо громада в межах своєї компетенції вирішує розробити план забудови, вона може встановити заборону на здійснення змін на строк щонайбільше до двох років (з дозволу вищестоящого органу цей строк може бути подовжений). В цьому разі фактичні зміни до затвердження плану забудови допустимі лише за згоди громади (параграф 14 КЗБ).

I. 1. 3 Закон про землевпорядкування

Особливий випадок планування з наступним негайним виконанням становить процедура землевпорядкування. Вона врегульована в законі про землевпорядкування (ЗЗ; додаток 3).
Раніше ця процедура була необхідна для того, щоб по-новому та раціонально перепланувати та по-новому розподілити на рівні громади ті земельні ділянки, які виникли в перебігу історії та є або неекономічно малими, або несприятливо нарізані; при цьому враховуються шляхи та всі об'єкти постачання. Зараз ця процедура використовується також і передусім у тих випадках, коли внаслідок прокладення автобанів або здійснення інших великих державних проектів, наприклад, будівництва водосховищ чи освоєння нових територій для забудови, форма сільськогосподарських ділянок була змінена в такий спосіб, що вони втратили свою економічну ефективність.
В Україні подібна процедура могла б набути суттєвого значення в процесі переведення земельних паїв у приватну власність або для забезпечення адекватного відшкодування, а також при проектуванні розвитку територій на околицях міст, котрі раніше були у сільськогосподарському користуванні, а в майбутньому мають стати районами забудови, - якщо при цьому зачіпляються інтереси багатьох приватних або муніципальних власників.
Здійснення землевпорядкування належить до компетенції окремих федеральних земель, в яких було створено власні відомства з землевпорядкування.
Вищестоящий орган може дати вказівку про проведення землевпорядкування, якщо вважає це за необхідне та таким, що відповідає інтересам зацікавлених сторін (параграф 4). Перед виданням розпорядження повинні бути заслухані усі зацікавлені сторони (параграф 5). Має бути визначена територія, на якій буде здійснюватися землевпорядкування (параграфи 7, 8), зацікавленими сторонами виступають власники земельних ділянок та громади, розташовані на даній території, а також усі, хто має права на земельні ділянки (параграф 10 – 14).
Об'єднання зацікавлених сторін є корпорацією публічного права під наглядом відомства з землевпорядкування (параграфи 16, 17) з власним правлінням (параграф 21), яке може бути переобране (параграф 23). Об'єднання в принципі має виконувати всі роботи самостійно (параграф 18) та залучати окремі зацікавлені сторони до грошових виплат або матеріальних послуг відповідно до їхніх часток (параграф 19).
Спочатку необхідно визначити вартість земельних ділянок (параграфи 27 – 29). Як правило, це відбувається за допомогою експертів з сільського господарства (параграф 31). До завершення процедури фактичні зміни допустимі лише з дозволу відомства (параграф 34).
В наступному територія має бути цілком по-новому перепланована з врахуванням структури ландшафту та громадських потреб, а також інтересів окремих зацікавлених сторін (параграф 37). Заради цього можуть бути встановлені загальні принципи (параграфи 38 – 43). Якщо зацікавленій стороні не може бути відведена рівноцінна земельна ділянка, їй повинна бути виплачена грошова компенсація (параграф

44). З іншого боку, якщо внаслідок землевпорядкування вартість земельної ділянки зростає, зацікавлена сторона повинна відшкодувати різницю (параграф 51). Якщо внаслідок землевпорядкування втрачають свою чинність сервітути, тобто занесені до поземельної книги права третіх осіб, такі, як, наприклад, право користування шляхами для проходу чи проїзду, зацікавлені треті особи не можуть вимагати відшкодування за це (параграф 49). Звичайно, ці положення не стосуються іпотек та боргів, забезпечених заставою нерухомості; відповідно до закону вони мають бути перенесені на нові земельні ділянки.
Після заслуховування усіх зацікавлених сторін відомство має розробити план землевпорядкування, котрий має бути оприлюднений (параграфи 57 – 59). Заперечення мають бути подані протягом оголошеного строку заслуховування, в іншому разі право на заперечення втрачає свою чинність.
Якщо план вже не може бути оскаржений, відомство дає вказівку про його реалізацію (параграф 61). Це означає, що відомство повинне згідно з новим планом здійснити окреме обмірювання нових земельних ділянок та розмежувати їх. Нові земельні ділянки виділяються окремим зацікавленим сторонам в якості так званої земельної компенсації. Земельна компенсація займає місце старих земельних ділянок (параграф 68). Як правило, нові ділянки створюють кращі умови для економічної діяльності нового власника або принаймні до них відкривається кращий доступ. В разі виникнення орендних відносин цінова різниця має бути відшкодована (параграф 70). Після завершення процедури землевпорядкування повинні бути внесені зміни до поземельних книг (параграф 79 та наступні).
Процедура судового оскарження врегульована у самому законі (параграф 109 та наступні, особливо параграф 138 та наступні).

I. 2 Раціональне використання землі та контроль над ним

В принципі згідно з німецьким законодавством власник може робити з своєю власністю все, що йому заманеться. Власність забезпечується (стаття 14, абзац 1, пункт 1 Основного Закону). Її зміст та її межі визначаються законами (стаття 14, абзац 1, пункт 2 Основного Закону). Проте власність також накладає зобов’язання. Її використання повинне водночас служити благу загалу (стаття 14, абзац 2 Основного Закону). З цих законодавчих положень випливають численні прямі та непрямі обмеження.
При цьому багато з розглянутих нижче законів були прийняті або зазнали змін нещодавно. Йдеться про важливу проблему, яка часто дістає суперечливих оцінок й у політичних колах та призвела до стрімкого розвитку законодавства.

I. 2. 1 Прямі обмеження

а) Кожний власник повинний дотримуватися установлень планів розселення та землекористування (див. вище). Проектно-планувальні роботи та заходи, що суперечать системі розселення та землекористування, можуть бути заборонені на обмежений або необмежений строк (параграф 12 ЗРЗ, параграфи 14 – 17 КЗБ). Будь-

які зміни будівельного характеру на незабудованій території потребують дозволу. Дозволяється лише така зміна, як переведення рілля у луки та навпаки. Контроль над дотриманням планів, як правило, здійснюється відомством ландрату (районним відомством), над дотриманням планів громади – самою громадою. Перетворення рілля на ліс (висадка дерев) потребує спеціального дозволу відповідно до закону про ліси, закладення виноградників – дозволу управління сільського господарства. Контроль здійснюється відповідними державними установами, наприклад, по відношенню до лісів – державними відомствами лісів.

б) Якщо земельна ділянка сільськогосподарського користування має використовуватися з іншою метою, наприклад, на колишній ріллі збираються побудувати житловий масив або промислове підприємство, то повинний бути у наявності або має бути розроблений план забудови, який у свою чергу мусить відповідати вимогам установлень федеральних та земельних планів. Перед досягненням певного ступеня готовності проекту не дозволяється видавати ані дозвіл на продаж, ані дозвіл на будівництво (параграф 33 КЗБ).

в) Закон про захист землі від шкідливих змін грунту та про санацію попереднього забруднення (ЗаЗЗ, фрагменти наведені у додатку 4) повинний стабільно, тобто з максимальною тривалістю та ефективністю, забезпечувати та відновлювати виконання функцій землі. Слід запобігати шкідливим змінам ґрунту, здійснювати санацію землі від попереднього забруднення та пов’язаного з цим забруднення водоймищ та за можливістю уникати створення перешкод для реалізації природної функції землі (параграф 1 ЗаЗЗ). Даний закон розглядає грунт як верхній шар земної кори, якщо він виконує функцію землі, без ґрунтових вод та дна водоймищ (параграф 2, абзац 1 ЗаЗЗ, докладніша дефініція в абзаці 2).
Цей закон має особливе відношення до законів про добрива, засоби захисту рослин та генну технологію, а також про ліси (параграф 3, абзац 1 ЗаЗЗ). Власник зобов’язаний запобігати шкідливим змінам ґрунту та відмовитися від них (параграф 7 ЗаЗЗ), а також провести санацію заподіяного (параграф 4 ЗаЗЗ), причому завжди всі витрати покладаються на нього (параграф 24 ЗаЗЗ). В сільському господарстві дотримання цього принципу забезпечується завдяки вірному фаховому використанню землі. Зокрема, мається на увазі, що обробка ґрунту в принципі повинна відбуватися з урахуванням погодних умов відповідно до особливостей місцевості, структура ґрунту має зберігатися та поліпшуватися, необхідно за можливістю уникати ущільнення та виїмки ґрунту та зберігати природні структурні елементи ланів під культурою, особливою мірою живі огорожі, польові чагарники, польові межі та тераси, котрі необхідні для захисту землі. Також слід забезпечувати збереження того вмісту гумусу у ґрунті, що характерний для даної місцевості (параграф 17 ЗаЗЗ). Виконання закону належить до компетенції федеральних земель (параграф 21 ЗаЗЗ), які делегують ці повноваження районним відомствам. В разі порушень можуть накладатися грошові штрафи розміром до 20 тисяч німецьких марок (параграф 26 ЗаЗЗ).

г) Для виконання цього закону та закону про добрива Федерацією було ухвалено Розпорядження щодо добрив, яке чітко регламентує, коли, де та скільки добрив у якій формі можна вносити. Це розпорядження також наводиться у додатку 5. В Баварії нагляд покладений на відомства сільського господарства.

д) Раціональне використання лісових ресурсів забезпечується Федеральним законом про ліси (фрагменти у додатку 6) та законами про ліси федеральних земель; використання води врегульовується законами про воду та законами про риболовство федеральних земель. Нагляд над приватним використанням лісів здійснюють відомства лісу, над використанням води та риболовством – районні відомства.

I. 2. 2 Непрямі обмеження

Непрямі обмеження становлять відмови від грошових вимог та податок на землю.

а) В сільському господарстві дбайливе ставлення до землі підтримується за допомогою фінансових дотацій. Наприклад, встановлюються максимальні кількості добрив на гектар по відповідних видах зернових культур. Якщо фермер їх перевищує, він втрачає право на будь-яку підтримку з боку держави.
Якщо вноситься забагато добрив, що призводить до надмірного обтяження землі, то на фермера може бути накладений грошовий штраф солідного розміру. Те саме стосується тваринництва та особливих галузей сільського господарства.
Поряд з цим державні кошти надаються за так зване екстенсивне використання землі. Це означає, що фермер отримує фінансову винагороду, якщо він вносить в землю небагато добрив і відмовляється від отримання високих врожаїв.

б) Податок на землю стягується податковими інспекціями без урахування того, чи економічне використання землі принесло доходи, чи ні. Це однаковою мірою стосується забудованих і незабудованих земельних ділянок. З цього опосередковано випливає примус до раціонального використання землі.
Якщо власник залишатиме свою землю необробленою та невикористаною, то земельна власність перетвориться на дорогу іграшку, що створюватиме стимул до її використання.

II. РИНОК ЗЕМЛІ

Принципи

Ринок землі у принципі вільний. Це означає, що будь-яка фізична (громадянин Німеччини чи іншої країни) або юридична особа має право придбати земельну власність та її реалізувати. Це можливо, оскільки у Німеччині існує впорядкований ринок землі з співрозмірними цінами на земельні ділянки.

Ціноутворення також у принципі цілком вільне і підлягає дії принципу пропозиції та попиту. Окрім цього, при ціноутворенні значну роль відіграють чинники не сільськогосподарського характеру, наприклад, надія на те, що протягом наступних десятиліть земельна ділянка може бути використана для забудови. На практиці в Німеччині у більшості випадків ціни на землю значно завищені порівняно з розміром доходів від неї.

Відповідно до цього ціни на земельні ділянки сільськогосподарського користування також сильно коливаються. Окрім цього, ціна звичайно випливає з якості ґрунту сільськогосподарського призначення та розташування земельної ділянки. Тому не викликає подиву, що виникає величезна різниця у ціні між дешевими луками, які продаються за 500 німецьких марок за гектар, та деякими ділянками ріллі (100 тисяч німецьких марок за гектар) у регіонах, де існує також високий попит несільськогогосподарського характеру. З приводу всієї цієї проблематики можу послатися на книжку "Розвиток аграрної політики в Україні", котра була написана професором Штефаном фон Крамон-Таубаделем, Сергієм Зорею та Людвігом Штріве та в якій докладно розглядається ця проблематика. Однак середня ціна за гектар землі сільськогосподарського користування становить, наприклад, у Передніх Альпах 5 тисяч німецьких марок.

Попри принципову свободу ринку землі на ньому існують загальні та особливі обмеження.

II. 1 Загальні обмеження

II. 1. 1 Нотаріальне засвідчення

Будь-яка передача прав власності на землю або обґрунтування чи передача спадкових прав забудови потребують нотаріального засвідчення. При цьому не має значення, чи йде мова про купівлю, обмін, подарунок або іншу комерційну операцію. При цьому німецьке законодавство вбачає відмінність між засвідченням та офіційним засвідченням. Якщо йдеться про засвідчення, то при цьому не вивчається зміст заяви, а просто засвідчується справжність підпису. При офіційному засвідченні нотаріус повинний на власну відповідальність скласти весь договір, дати, неупереджено як суддя, напучення сторонам про його значення та правові наслідки, з початку до кінця зачитати весь текст договору, після чого дати сторонам можливість підписати договір, а також поставити свій власний підпис.

Правова перевірка обіймає всі питання, котрі пов'язані з чинністю договори. Наприклад, слід вивчити питання, чи земельна ділянка, яка продається, дійсно знаходиться у власності продавця, чи ця земельна власність обтяжена відповідними записами у поземельній книзі, чи існують договори оренди, котрі мають бути перейняті, які дозволи необхідно отримати, чи представлені довіреності насправді достатні за своїм обсягом та змістом, як буде забезпечено необхідне фінансування для сплати купівельної ціни, чи домовленість, яку передбачається укласти, достатньою мірою взаємно забезпечує дотримання терміну виконання зобов'язань, аби ані для продавця, ані для покупця не виникали ризики, тощо.

Напучення обіймає ознайомлення з правовою ситуацією та всіма ризиками, які з неї випливають. Наприклад, нотаріус повинний дати напучення щодо того, що за німецьким законодавством кожне застереження або обмежувальна умова, котрі не зазначені у договорі або зазначені невірно, негайно призводять до втрати чинності договору з тим наслідком, що нотаріус зобов'язаний одразу ж припинити подальше опрацювання договору або, можливо, поінформувати відомство поземельної книги. Отже, додаткові "чорні" платежі не лише мають призвести до подібних наслідків, але й можуть спричинитися до кримінально-правових наслідків у зв'язку з спробою ухилення від сплати податку на придбання землі. Окрім цього, необхідно дати напучення з того приводу, що передбачений договір, можливо, матиме наслідком реалізацію законних прав переважної купівлі відповідно до встановленої договором ціни, що встановлена ціна може бути взята за основу в разі можливого значно пізніше відчуження, що для покупця існує можливість забезпечення за допомогою так званого попереднього запису до поземельної книги, що сплата купівельної ціни лише тоді може вважатися гарантованою, коли у поземельній книзі зроблений попередній запис і відомо, які суми необхідні для погашення зареєстрованої у поземельній книзі іпотеки, тощо.
Вартість цих послуг становить в середньому 0,5% купівельної ціни або поданої чи встановленої вартості земельної ділянки.
За допомогою подібного регулювання досягається становище, за якого до здійснення операцій з земельними ділянками, що завжди мають значну вартість, залучається неупереджений фахівець з правових питань, котрий за невелике мито готовий надати послуги населенню, що потребує правничої допомоги. Однак в законі про офіційне засвідчення передусім як обов'язок нотаріуса передбачається, що він повинний звертати увагу на те, що необхідно "уникати помилок та сумнівів, а також завдання шкоди недосвідченим та необізнаним зацікавленим сторонам" (параграф 17 закону про офіційне засвідчення).
Відповідно до судової практики тут йдеться про найважливіший обов'язок нотаріуса, порушення якого негайно призводить до накладення службового покарання міністерством юстиції аж до негайного звільнення з посади. Завдяки цьому гарантується, що стару недосвідчену бабусю не зможе ввести в оману спритний у подібних справах представник великої фірми.

II. 1. 2 Занесення до поземельної книги

Придбання прав власності відбувається не разом з підписанням договору, а тільки внаслідок виконання договору у поземельній книзі (параграф 925 Цивільного кодексу), яка в Німеччині знаходиться у віданні відомства поземельної книги (реєстраційного відомства) юстиції на найнижчому судовому рівні, тобто у місцевих судах (додаток 3а).

а) Поземельна книга (реєстраційна книга) має таку структуру, що в принципі кожна земельна ділянка отримує особливе місце, так званий аркуш поземельної книги (параграф 3 Положення про порядок ведення кадастрових або поземельних книг). Якщо це не

призводитиме до неладу, один аркуш поземельної книги може використовуватися для реєстрації кількох земельних ділянок того самого власника (параграф 4 Положення про порядок ведення кадастрових або поземельних книг).
Аркуш поземельної книги поділений на перелік властивостей та на розділи I – III. В переліку властивостей земельна ділянка характеризується так, як це зроблено у земельному кадастрі. В розділі I наводиться власник, розділ III містить іпотеки та поземельні борги, в розділі II наводяться всі інші права на земельну ділянку, такі як сервітути, попередні записи і тому подібне.
Співвідношення зареєстрованих прав між собою визначається черговістю записів, співвідношення записів у різних розділах – датою занесення (параграф 879 Цивільного кодексу).
Таким чином, внаслідок занесення кожне право отримує певне місце за рангом. Права, занесені раніше, мають вищий ранг, права, занесені пізніше, - нижчий ранг. Таке місце за рангом набуває суттєвого значення у випадку примусового продажу на публічних торгах. Звертаємо увагу на подальші пояснення. Однак вже тепер варто для унаочнення навести наступний приклад.
1 квітня до поземельної книги занесено іпотеку на 20 тисяч німецьких марок на певну земельну ділянку, 2 квітня на ту саму ділянку заноситься сервітут – право сусіда користуватися шляхами. Якщо доведеться проводити публічні торги, то право на користування шляхами опиняється нижче за своїм рангом, тобто втрачає свою чинність без компенсації. Однак якби право на користування шляхами було занесено до поземельної книги 30 березня, а іпотека 1 квітня, то право на користування шляхами було б вищим за рангом, тобто у разі здійснення кредитором іпотеки примусового продажу на публічних торгах право на користування шляхами залишиться незмінним і повинне бути перейнято покупцем у повному обсязі.
Однак всі права набувають законної сили лише після занесення до поземельної книги.

б) Реєстрація у поземельній книзі може бути здійснена лише після того, як відомству поземельної книги будуть надані підтвердження отримання всіх необхідних дозволів, не реалізації будь-яких прав переважної купівлі та сплати податку на придбання землі, необхідної внаслідок продажу земельної ділянки. При цьому в Німеччині нотаріусові належить справжня монополія на отримання цих документів та на подання заяви до відомства поземельної книги. До остаточного перепису прав власності право покупця на придбання земельної ділянки може бути забезпечено за допомогою попереднього запису до поземельної книги. Якщо до перепису прав власності відбудеться подальший продаж ділянки, то новому покупцеві мають бути уступлені всі права, що випливають з поземельної книги, в тому числі права з попереднього запису.
Завдяки цьому гарантується вища міра правової безпеки, оскільки поземельна книга завжди надійно документує актуальний стан прав власності та суму наявного обтяження, а також фактичний стан земельної ділянки. Тільки запис до поземельної книги обґрунтовує права власності.

Протилежністю такої ситуації могла б бути поземельна книга, яка лише демонструє права. Поземельна книга, яка тільки демонструє права, існує у тих випадках, коли перехід прав власності відбувається вже внаслідок укладення договору, тобто його підписання, а занесення до поземельної книги має лише ефект оприлюднення назовні, тобто призначене для ознайомлення громадськості. В цьому разі поземельна книга мала б лише декларативний характер.
Отже, в Німеччині неможлива ситуація, котра можна трапитися у країні, де реєстраційна книга має тільки декларативну функцію і таким чином не забезпечує покупцеві гарантій поземельної книги, - особа, котра діяла, як, можливо, з'ясується пізніше, у злочинний спосіб, придбала цінну земельну ділянку, потім сто разів продала її різним особам, після чого зникла.
Подібна надійність німецької поземельної книги сягає надзвичайно далеко. Якщо запис до поземельної книги був зроблений невірно, то цей невірний запис до його виправлення вважається вірним по відношенню до добросовісних третіх осіб, а невиправдане збагачення тільки "книжкових власників", що стало можливим внаслідок цього, може бути оскаржене судовим шляхом. Наприклад, через помилку відомства поземельної книги до неї замість батька А був занесений син А. Син виявляється шахраєм, помічає цю помилку та одразу продає земельну ділянку будівельній фірмі Б. В цьому разі добросовісна будівельна фірма, яка не знайома з дійсним станом справ, повністю захищена. Договір, укладений нею з сином А, залишається чинним, фірма може реалізувати свої законні права на земельну ділянку, а батько повинний подати позов до суду, щоб отримати від "книжного власника" - сина А виручку від продажу ділянки.
Окрім цього, завдяки цьому гарантується, що всі можливі обтяження земельної ділянки – сервітути, іпотеки тощо – відомі власникові і мають бути незаперечно перейняті ним, оскільки договір має відповідати змістові поземельної книги, або ж у договорі повинні міститися домовленості щодо погашення прав. Відомство поземельної книги мусить на власну відповідальність перевіряти дотримання цих передумов. Це означає, що оскільки чотири ока бачать більше від двох, то поряд з нотаріусом відомство поземельної книги на власну відповідальність повинне ще раз перевірити дотримання всіх формальних передумов, отримання необхідних дозволів тощо, а також відповідність договору чинному законодавству.

II. 2 Особливі обмеження

Особливими обмеженнями є положення закону про правові операції, пов'язані з земельними ділянками, численні інші обов'язки щодо отримання дозволів та права переважної купівлі.

II. 2. 1 Закон про правові операції, пов'язані з земельними ділянками

Закон про правові операції, пов'язані з земельними ділянками (ЗЗД, фрагменти наводяться у додатку 7) врегульовує придбання прав власності на земельні ділянки сільськогосподарського користування.

Мотивом законодавця вважається міркування про те, що сільська земля повинна залишатися у сільських руках, причому в Німеччині стандартною формою є родинне фермерське господарство. Цей мотив є визначальний для всіх положень даного закону.

а) Приписи даного закону чинні по відношенню до земельних ділянок сільсько- та лісогосподарського користування, а також заболочених ділянок та пустищ, які можуть бути приведені у стан, що дозволяє їхнє використання для потреб сільського та лісового господарства. Сільське господарство у тексті цього закону розуміється як обробка землі та пов'язане з використанням землі утримання тварин, метою чого є отримання рослинної або тваринницької продукції, особливою мірою це землеробство, утримання лук та пасовиськ, вирощування овочів та фруктів з комерційною метою, виноградарство, а також риболовство у внутрішніх водах (дефініція закону, параграф 1 ЗЗД).

б) Будь-яка передача прав власності (продаж) та нотаріально засвідчений договір, який містить відповідну домовленість, потребують дозволу. Якщо виданий дозвіл на укладення договору, то й висловлена в договорі згода щодо остаточного переходу прав власності (нотаріально засвідчена угода про передачу прав власності на нерухомість) вважається такою, що на неї отриманий дозвіл (параграф 2, абзац 1 ЗЗД). Дозвіл може бути наданий також перед укладенням договору, однак в такому разі повинний містити головні положення договору.
За визначенням закону продажу земельної ділянки дорівнюють:

1) надання або продаж частки спільної власності на земельну ділянку (параграф 2, абзац 2, пункт 1 ЗЗД);
2) продаж успадкованої частки особі, яка не є також спадкоємцем, якщо спадщина в основному складається з сільсько- або лісогосподарського підприємства (параграф 2, абзац 2, пункт 2 ЗЗД). Таким чином, ця норма застосовується лише у тому разі, якщо спадкоємцями стали декілька осіб. Вона не застосовується, якщо спадкоємцем фермера є лише одна особа, навіть у тому випадку, якщо спадкоємець не є фермером, а, наприклад, є маклером з продажу нерухомості. Тут в законі міститься прогалина – допускається, що спадкоємцем може бути не-фермер, причому не передбачена можливість запровадження можливості зобов'язати спадкоємця протягом співрозмірного періоду часу продати земельну ділянку фермерові або здати її в оренду на тривалий час. Цю прогалину постійно використовують у наступний спосіб: не-фермер домовляється з фермером про купівельну ціну, сплачує її фермерові у вигляді позики, для забезпечення заносить свої іпотечні права до поземельної книги, а водночас фермер у своєму заповіті визначає не-фермера як спадкоємця;
3) запровадження речового права, внаслідок якого особа має право отримувати користь від майнового об'єкта, що належить іншій особі, тобто права користування земельною ділянкою (параграф 2, абзац 2, пункт 3 ЗЗД), причому це право надається щонайбільше пожиттєво тій особі, яка може здійснювати економічну діяльність на земельній ділянці як її власник.

в) Федеральні землі мають можливість визначити, що продаж земельних ділянок до певного розміру не потребує дозволу. З цієї можливості скористалися усі федеральні землі. Так, наприклад, у Тюрінгії така площа становить 2500 квадратних метрів, у Баварії - до 1 гектара, причому враховуються всі продажі протягом останніх трьох років.

г) Дозвіл не потрібний, якщо:

1) у продажі беруть участь Федерація або федеральна земля;
2) земельну ділянку купує релігійне об'єднання у формі корпорації публічного права, за винятком випадків, коли йдеться про цілісне підприємство сільського або лісового господарства;
3) продаються земельні ділянки, які обіймаються рамками плану забудови, за виключенням випадків, коли ці ділянки згідно з планом мають залишатися закріпленими за сільським господарством;
4) реалізується законне право переважної купівлі (див. параграф 4 ЗЗД).

д) Дозвіл має надаватися, якщо (параграф 8 ЗЗД):

1) громада на своїй території купує земельну ділянку, яка у генеральному плані зазначена як земельна ділянка несільськогосподарського користування;
2) право земельної власності переноситься на дітей або онуків;
3) якщо повністю продається підприємство з різними формами виробництва та ділянка сільсько- або лісогосподарського користування не може становити підґрунтя для самостійного існування;
4) продаж має служити виправленню меж або заради поліпшення ефективності використання здійснюється обмін земельними ділянками, що приблизно мають тотожну вартість;
5) здійснюється це для запобігання відчуження або купується компенсаційна ділянка, що залишається у сільськогосподарському обігу.

Визначальне значення мають положення параграфу 9 ЗЗД. Відповідно до цих положень дозвіл не надається або обмежується певними умовами та вимогами, якщо:

а) продаж означатиме нездоровий розподіл землі. Згідно з абзацом 2 цього параграфу нездоровий розподіл землі, як правило, має місце у тих випадках, коли продаж суперечить заходам з поліпшення аграрної структури.
Це регулювання створило для органів управління гнучкі рамки, що дозволяють керувати обігом земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Судова практика додатково розтлумачила зміст цих рамок.
В принципі у наданні дозволу відмовляють у тому разі, якщо земельна ділянка сільськогосподарського користування має бути продана особі,

котра не є фермером за основною професією. Якщо покупцем виступає юридична особа, наприклад, товариство з обмеженою відповідальністю або акціонерне товариство, яких багато у нових федеральних землях, то перешкод не виникне, якщо члени цих товариств, в тому числі виконавчий директор, є фермери з відповідною повною освітою або ж їхня професійна кар'єра розгорталася тільки у сільському господарстві. Якщо члени товариства не є фермери, то дозвіл може бути наданий, якщо товариство доведе, що в її власності вже знаходиться самостійне сільськогосподарське підприємство, або якщо відповідна галузь промисловості прагне створити зразкове підприємство. Окрім цього, за допомогою цього положення можна контролювати розміри господарств, що купуються. Небажані надто великі господарства, так само як сільськогосподарські підприємства-карлики.

Зрозуміло, що розмір господарства залежить від якості землі та типового для неї способу економічної діяльності. Тобто, він не становить фіксовану величину. Небажані лише "лицарські маєтки" старого ґатунку. Додатково слід враховувати загальні потреби народного господарства (параграф 9, абзац 6 ЗЗД). Таким чином, господарство повинне й за теперішніх обставин та за умов ринків харчових продуктів бути настільки великим, щоб забезпечити самостійне існування навіть у несприятливі роки. Отже, площа 100 гектарів може вважатися надто великою для виноградарського підприємства, тоді як площа 800 гектарів легкого ґрунту виявиться ледь достатньою для чисто землеробного господарства. Тут необхідна оцінка економістів сільського господарства. Разом з тим, господарські структури у старих федеральних землях далекі від розмірів, які можна розглядати як "нездорові", тому на практиці дозволи надаються досить ліберально та відмови у наданні дозволу через розмір господарства трапляються надзвичайно рідко.

До того ж останніми роками розміри господарства дедалі помітніше пов'язують з способом економічної діяльності на земельній ділянці. Внесення надмірної кількості добрив, яке зумовлене розмірами господарства і внаслідок якого забруднюється грунт та ґрунтові води, не повинне одержувати підтримки, воно є небажане.

Так само небажане утворення господарств-карликів. Господарствами-карликами називать господарства, що мають менше 5 гектарів. Щоправда, у Німеччині існує велика кількість подібних господарств, так званих "місячних селян", тобто сільськогосподарських підприємств, що є додатковим засобом отримання прибутків. Однак у принципі не можна сприяти їхній діяльності. Закон вимагає придбання додаткових земельних ділянок сільськогосподарського користування лише у тому разі, якщо наявна зацікавленість у суттєвому розширенні сфери сільськогосподарського виробництва (тобто перехід до основної праці у сільському господарстві), проте він не підтримує руйнування господарств;

б) внаслідок продажу земельна ділянка у власності продавця зменшиться або буде поділена в такий спосіб, що втратить рентабельність (параграф 9, абзац 1, пункт 2 ЗЗД). Сам закон визначає цю норму в абзаці 3 параграфу 9 ЗЗД в такий спосіб, що подібний випадок має місце, якщо земельна ділянка сільськогосподарського користування має площу, меншу від 1 гектара,

якщо земельна ділянка лісогосподарського призначення має площу, меншу від 3 гектарів, або якщо самостійне сільськогосподарське підприємство через продаж втратить свою життєздатність, або якщо земельну ділянку, що її створено внаслідок заходів аграрно-економічного сприяння (землевпорядкування, збільшення капіталу, виселення), буде поділено так, що це суперечитиме меті даних заходів, спрямованих на поліпшення аграрної структури (пункти 1 – 4).

в) продажна ціна надзвичайно різко відрізняється від вартості земельної ділянки (параграф 9, абзац 1, пункт 3).
Дане положення, з одного боку, спрямоване на те, щоб недосвідчені фермери не продавали свою власність за безцінь, якщо напучення нотаріуса не принесло плодів, з іншого боку, воно має перешкоджати спекуляції землею. Звичайно, в усіх подібних випадках виникає спокуса зазначити у договорі купівлі-продажу невірну – надто високу або надто низьку – продажну ціну, щоб увести в оману державні органи та отримати дозвіл на укладення договору. Німецьке законодавство розв'язує дану проблему у наступний спосіб: якщо у договорі зазначається невірна продажна ціна, то договір оголошується не чинним (параграф 313 Цивільного кодексу), оскільки бажаний договір не був офіційно засвідчений, а офіційно засвідчений договір не є бажаний (параграф 134 Цивільного кодексу). Щоправда, подібний не чинний договір може набрати сили, якщо він буде зареєстрований у поземельній книзі. Однак такий порядок не стосується випадків, коли на договір необхідно було отримати дозвіл державного органу, бо в цьому разі дозвіл не було надано на дійсно бажаний договір. Отже, попри реєстрацію у поземельній книзі договір залишається не чинний. Будь-яка особа будь-коли може заявити про таку не чинність. Зрозуміло, у подібній ситуації покупець йде на великий ризик, адже навіть спадкоємці продавця можуть заявити про не чинність договору. Разом з тим, заради правової безпеки поземельної книги тут існує певна межа. Якщо договір був зареєстрований у поземельній книзі і протягом року після занесення ніхто не виступив з протестом проти занесення до поземельної книги, то договір вважається таким, що на нього був наданий дозвіл (параграф 7, абзац 3 ЗЗД).

г) Згадана у пункті в) причина не чинності відповідно до законодавства не існує, якщо в рамках генерального плану, тобто у допустимий спосіб, земельна ділянка була продана для досягнення інших цілей, ніж сільсько- або лісогосподарське користування, наприклад, для забудови або видобутку щебеню. В цьому разі необхідно отримати дозвіл (параграф 9, абзац 3 ЗЗД).

д) До компетенції федеральних земель належить визначення органів, які надають дозволи (параграф ЗЗД). На виконання цього положення відповідальність було покладено на спеціальні органи нижнього рівня, такі як відомства сільського господарства або адміністративні органи нижнього рівня (район).

е) Дозволи можуть надаватися з накладенням певних зобов'язань та висуненням певних умов (параграф 9, абзац 1, пункти 10, 11 ЗЗД).

Під накладенням зобов'язань німецьке законодавство розуміє висунення умов, які існують самостійно поряд з дозволом і виконання яких компетентний орган може перевірити шляхом здійснення окремої процедури, тоді як вимога, що міститься у дозволі, становить безпосередню складову частину цього дозволу, тобто дозвіл не буде чинний, якщо умова не буде виконана.

1) На покупця може бути покладений обов'язок здати придбану земельну ділянку в оренду фермерові на тривалий час (параграф 10, пункт 1 ЗЗД); або продати всю ділянку чи її частину фермерові або місцевій фірмі (параграф 10, пункт 2 ЗЗД); або протягом певного часу віддати земельну ділянку в іншому місці, але площа її не повинна перевищувати площу придбаної ділянки (параграф 10, пункт 3 ЗЗД); або, якщо йдеться про ділянку лісогосподарського призначення, - укласти з відомством лісу договір про господарське користування чи здійснювати господарське користування відповідно до затвердженого бізнес-плану (параграф 10, пункт 4 ЗЗД).
2) Якщо державний орган наклав певне зобов'язання, то та договірна сторона, інтереси якої цим зачіпаються, може вийти з договору протягом місяця з того дня, коли рішення набуло законної сили (параграф 10, абзац 2 ЗЗД).
3) В якості умови може бути висловлена вимога, щоб протягом певного часу договірні сторони переглянули окремі сумнівні положення договору (параграф 11, пункт 1 ЗЗД); або щоб земельна ділянка сільськогосподарського користування на певний час була здана в оренду фермерові (параграф 11, пункт 2 ЗЗД); або щоб покупець віддав земельну ділянку в іншому місці, але не більшої площі чи вартості, ніж придбана ділянка (параграф 11, пункт 3 ЗЗД).
4) Якщо були висунуті умови, то державний орган за відповідним клопотанням має видати особливе свідоцтво (параграф 11, абзац 2 ЗЗД). Це важливо, адже без такої довідки неможливо довести законну силу дозволу, а такий доказ становить передумову для реєстрації договору у поземельній книзі.

є) Надання дозволів належить до компетенції відповідного органу, в окрузі дії якого розташоване місце проживання продавця. Якщо такий орган відсутній, то визначальним є місцезнаходження відповідної земельної ділянки (параграф 18 ЗЗД).

ж) Рішення по заяві щодо надання дозволу має бути ухвалене протягом місяця від дня надходження заяви до відомства. Якщо протягом цього строку рішення не може бути ухвалене, то шляхом прийняття проміжної ухвали строк може бути подовжений до трьох місяців. Якщо не будуть прийняті ані рішення, ані проміжна ухвала, то вважається, що дозвіл наданий. Про законну силу дозволу має бути видане свідоцтво, яке є підставою для реєстрації договору у поземельній книзі.

з) Перед ухвалення рішення по заяві щодо надання дозволу державний орган має заслухати місцеве представництво працівників сільського або лісового господарства (параграф 19 ЗЗД). Дозвіл може бути наданий у тому разі, якщо під час заслуховування з'ясовано, що немає жодних заперечень. Якщо з заслуховування випливає, що, наприклад, фермер, який господарює ближче до ділянки, зацікавлений у її придбанні, то у наданні дозволу має бути відмовлено.
Якщо в такий спосіб відмовлено у наданні дозволу, то договір має бути представлений на розгляд компетентному місцевому органу, щоб той вирішив, чи не скористується він своїм переважним правом купівлі (параграф 12 ЗЗД). В цьому разі строк прийняття проміжної ухвали може бути подовжений на один місяць (параграф 6, абзац 1 ЗЗД). Переважне право купівлі може становити інтерес передусім у тих випадках, якщо зазначена у договорі продажна ціна надзвичайно низька або якщо у придбанні ділянки зацікавлений фермер, що господарює ближче до неї. В такому разі місцевий орган реалізує своє переважне право купівлі. При цьому укладається договір між продавцем та місцевим органом, що текстуально повністю відповідає попередньому. Розрив договору продавцем, тому що покупцем виступає інша особа, неможливий. Повідомлення про реалізацію переважного права купівлі має бути доставлене усім договірним сторонам та тій особі, в інтересах якої було реалізоване переважне право купівлі (параграф 21 ЗЗД).

і) Кожне рішення про відмову у наданні дозволу або про реалізацію переважного права купівлі повинне бути обґрунтоване й містити в собі напучення щодо можливості судового оскарження (параграфи 20, 21 ЗЗД). Якщо заява про надання дозволу відхилена або дозвіл надається з накладенням зобов'язань та висуненням умов, то сторони протягом двох тижнів після доставки рішення можуть подати позов до суду, до юрисдикції якого відповідно до законодавства належить розгляд сільськогосподарських справ (параграф 22, абзац 1 ЗЗД). Таким судом є місцевий суд першої інстанції у складі одного професійного судді та двох засідателів, основною працею яких є праця у сільському господарстві (параграфи 1, 2, 4 Аграрного закону). Має чинність принцип дослідження (параграф 9 Аграрного закону, параграф 12 Закону про справи добровільної юрисдикції). Допускається подання апеляції на рішення місцевого суду до вищого земельного суду (без примусового залучення адвоката), а рішення цього суду може бути оскаржене у Федеральному верховному суді (параграфи 21, 22, 24 Аграрного закону), причому така скарга може бути подана лише через адвоката та тільки у тому разі, якщо вищий земельний суд її допустив або якщо вищий земельний суд відхилився від рішення іншого вищого земельного суду. Суд повинний заслухати відповідну компетентну установу та професійне представництво (параграф 32 Аграрного закону).

Таким чином, в цілому можна констатувати, що закон не намагається дріб'язково опікуватися чи за допомогою адміністративних засобів управляти ринком землі сільськогосподарського користування. Його мета полягає лише у тому, щоб обережно запобігати зловживанням в інтересах збереження сільськогосподарського професійного стану.

Саме так він завжди трактувався державними органами управління та судами.

II. 2. 2 Інші обов'язкові дозволи

Поряд з обов'язковими дозволами в сфері сільського та лісового господарства, про які йшлося вище, існують обов'язкові дозволи, передбачені Кодексом законів про будівництво (КЗБ).

1. На терені дії плану забудови будь-який поділ земельної ділянки потребує дозволу (параграф 19 КЗБ). За визначенням закону, поділом вважається подана до відомства поземельної книги заява про те, що частина земельної ділянки має бути списана з поземельної книги та зареєстрована як самостійна земельна ділянка або як земельна ділянка разом з іншими земельними ділянками чи з частинами інших земельних ділянок.
   Оскільки продаж частини ділянки, що ще має бути обміряна, або продаж ділянки, яка хоча й обміряна, однак не відображена у поземельній книзі, завжди потребує дозволу, то вже договір купівлі-продажу даної земельної ділянки має бути представлений для надання дозволу.
   В подібних випадках дозвіл непотрібний, якщо права власності уступаються в рамках відчуження на формально визначеній території, де здійснюється санація або відбувається забудова, якщо необхідність отримання дозволу не передбачається статутом, якщо в справі бере участь корпорація публічного права, або якщо уступка необхідна заради спорудження об'єктів комунального постачання та забезпечення.
   Дозвіл надається органом місцевого самоврядування (громади). Строк надання дозволу становить один місяць, шляхом прийняття проміжної ухвали він може бути подовжений щонайбільше на три місяці. Якщо у наданні дозволу немає необхідності, орган громади за заявою сторони повинний видати свідоцтво про це. Відомство поземельної книги має право здійснити реєстрацію лише у тому разі, якщо представлені або дозвіл, або свідоцтво (параграф 20 КЗБ). У наданні дозволу має бути відмовлено, якщо поділ або передбачений спосіб користування не узгоджується з установленнями плану забудови. Це створює перешкоди для "дикої забудови".

2. В громадах, для всієї території яких або для частини території велике значення має туризм, план забудови або рішення місцевої ради можуть передбачати, що створення житлової або часткової власності потребує дозволу (параграф 22 КЗБ). З подробицями можна ознайомитися у тексті закону.

3. В рамках району санації, передбаченого планом (параграф 136 КЗБ), кожний договір продажу та кожне обґрунтування предметного права потребують дозволу (параграф 144 КЗБ). Перебіг процедури визначається параграфом 144 КЗБ.

4. Якщо в рамках плану забудови або в забудованих районах міста починається процедура перепланування (процедура перепланування – це своєрідне землевпорядкування всередині забудованих районів міста з метою кращого впорядкування наявних земельних ділянок), то будь-яка операція з земельними ділянками потребує дозволу (параграф 51 КЗБ). Подробиці наводяться у положеннях закону.

I. 2. 3 Визначені законом переважні права купівлі

Про переважні права купівлі у сфері сільськогосподарського землекористування йшлося вище.
Згідно з параграфом 24 КЗБ громади мають загальне переважне право купівлі у районі дії плану забудови, в районі перепланування, в районі санації, в сфері дії рішення місцевої ради про збереження, в сфері дії плану використання території, а також на незабудованій території, якщо йдеться про незабудовані ділянки, які відповідно до плану передбачається використати для житлового будівництва (параграф 24 КЗБ).
Особливе переважне право купівлі може бути обґрунтоване громадою стосовно всіх незабудованих земельних ділянок в сфері дії плану забудови, а також стосовно районів, в яких громада планує здійснення будівельних заходів для забезпечення впорядкованого розвитку міста (параграф 25 КЗБ).
Реалізація переважного права купівлі виключається, коли йдеться про договори між родичами (параграф 26, пункт 1 КЗБ), про придбання ділянок для воєнних цілей, для цілей поліції, митної служби або цивільної оборони, про придбання ділянок церковними об’єднаннями для своїх цілей (параграф 26, пункт 2 КЗБ), для особливих державних цілей (параграф 24, пункт 3 КЗБ), а також якщо забудова вже відповідає установленням плану забудови (параграф 24, пункт 4 КЗБ).

а) Покупець може відвернути реалізацію переважного права купівлі, якщо він візьме на себе зобов’язання виконувати цілі плану і доведе, що він спроможний це зробити (параграф 27 КЗБ), проте не у тих випадках, коли земельна ділянка потрібна для громадських цілей.

б) Продавець повинний без затримки поінформувати громаду про договір купівлі-продажу. Відомство поземельної книги має право зареєструвати покупця як власника лише у тому разі, якщо буде доведена відсутність переважного права купівлі або відсутність його реалізації. В окремих випадках про це за заявою має видаватися свідоцтво (параграф 28, абзац 1 КЗБ). Разом з тим, громада може зробити відомству поземельної книги заяву (її в будь-який час можна відкликати) про те, що відмовляється від переважного права купівлі земельних ділянок на певній території (параграф 28, абзац 5 КЗБ).

в) Заява про реалізацію переважного права купівлі може бути зроблена лише протягом двох місяців з дня повідомлення (параграф 28, абзац 2 КЗБ). В нормальних випадках між власником та громадою укладається договір, який текстуально співпадає з попереднім.

Зрозуміло, що попередні договірні сторони, які знають про можливість реалізації переважного права купівлі, опиняються перед великою спокусою – зазначити у договорі ціну, вищу від реальної вартості земельної ділянки. Цьому виразно запобігає положення параграфу 28, абзац 3 КЗБ. Відповідно до нього громада може встановити справжню, нижчу обігову ціну. Як виключення у даному випадку продавець може вийти з договору. В цьому разі всі витрати, що виникли, покладаються на громаду. Якщо продавець не виходить з договору, то згідно з законодавством власність переходить до громади. Необхідно внести зміни до поземельної книги. Якщо протягом співрозмірного часу громада не почне використовувати земельну ділянку з передбаченою метою, то вона мусить сплатити попередню, тобто вищу ціну. Якщо громада потребує земельну ділянку для громадських цілей, необхідно сплатити компенсацію згідно з принципами відчуження (параграф 28, абзац 4 КЗБ).

г) Реалізація права здійснюється шляхом видання адміністративного акта (параграф 28, абзац 2 КЗБ). Це означає, що даний документ може бути оскаржений у встановленому порядку (параграф 79 Закону про адміністративні процедури). Для цього спочатку слід подати заперечення до наступної вищестоящої адміністративної інстанції (параграфи 68, 69 Адміністративно-процесуального кодексу). Рішення по запереченню може бути оскаржене у судовому порядку, позов подається до адміністративного суду (параграфи 73, 74 Адміністративно-процесуального кодексу).

д) Громада може реалізувати своє переважне право купівлі на користь третіх осіб, наприклад, будівельних фірм, якщо земельна ділянка має бути використана для будівництва муніципального житла або для осіб з особливими житловими потребами (параграф 27, пункт 1 КЗБ), а також на користь тих, хто здійснює санацію та заходи з розвитку міста (параграф 27, пункт 2 КЗБ). Якщо громада користується своїм правом у такий спосіб, то договір укладається не з нею, а між власником та третьою особою, на користь якої передано право (параграф 27, абзац 2 КЗБ). Відповідальність за сплату продажної ціни несе громада так само, як і покупець, в іншому випадку чинними залишаються положення, характерні для нормального переважного права купівлі.

II. 3 Особливості при продажу державної земельної власності

Стосовно державної та муніципальної земельної власності в принципі зберігають чинність наведені вище загальні обмеження, тобто обов’язок офіційного нотаріального засвідчення та реєстрація у поземельній книзі. Якщо, наприклад, зникає потреба у якійсь дорозі і вона з цієї причини має бути передана у власність колишнім власникам або якійсь спілці, то необхідно дотримуватися цих загальних обмежень. Те саме правило діє, якщо ділянка, що на ній розміщувалися воєнні об’єкти, більше не використовується для воєнних цілей і тому переводиться у власність територіальної громади.

Окрім подібних особливих випадків укладення договорів продаж земельної власності у великих розмірах відбувається зараз лише у нових федеральних землях.

II. 3. 1 Продаж за зниженою ціною

Після падіння НДР в середньому близько 30% наявної там землі знаходилося у державній власності. Ці території мали бути приватизовані і продовжують приватизуватися.
При цьому спочатку слід розглянути процедуру приватизації земельних ділянок сільськогосподарського користування, а далі – процедуру приватизації земельних ділянок лісогосподарського користування.

а) Провідним принципом була й залишається засада, що приватизація відбувається за концепцією трьох ступенів:

1) довготермінова оренда;
2) придбання орендарем за вигідною ціною;
3) придбання ділянок, що залишилися, за реальною ринковою ціною.

б) Положення про оренду міститься у Директиві Федерального відомства з особливих завдань, пов’язаних з об’єднанням Німеччини (раніше його називали Тройханданштальт). Положення про продаж знаходяться у законі про компенсацію та відшкодування (ЗКВ). Реалізація була покладена на Товариство з використання та оренди землі (ТВОЗ), стовідсоткове дочірнє товариство Федерального відомства. До розробки концепції протягом 1990 – 1993 років земельні ділянки здавалися в оренду лише короткотермінову, як правило, на один рік. Починаючи з 1993 року, всі ділянки були здані у довготермінову оренду, тобто на дванадцять років – від 1993 до 2005 року.
Мета такої оренди полягає у тому, щоб перевірити, чи кандидат спроможний раціонально та дбайливо господарювати на землі протягом тривалого часу як остаточний власник. Шляхом публікації оголошень та проведення тендерів ТВОЗ звертало увагу на те, що буде здавати в довготермінову оренду ті землі, які раніше знаходилися у народній власності. Щоб забезпечити рівність шансів усіх кандидатів, відмовилися від такого підходу, коли ділянки віддавалися в оренду тому, хто пропонував найвищу орендну плату. Вистачало того, щоб кандидаті виявили готовність сплачувати звичну для даної місцевості орендну плату. З одного боку, це дозволяло діяти у дусі соціальної справедливості та не завдавати шкоди місцевому населенню, яке не мало значних грошових коштів, з іншого боку, держава як єдиний орендодавець при цьому не збагачувалася. Отже, на початку було важливим не знизити стартові шанси тих осіб, які дуже добре вміють господарювати на землі, проте внаслідок минулих політичних відносин мали значно менше коштів, ніж західнонімецькі орендарі.

в) Виділення орендних ділянок здійснюється орендною комісією. До складу орендної комісії входять:

1) керівник місцевого управління землевпорядкування, який очолює комісію;

2) державне відомство сільського господарства;
3) спілка селян федеральної землі, наприклад, Тюрінгії;
4) спілка працедавців-фермерів;
5) спілка незалежних приватних фермерів та власників землі;
6) сільськогосподарська консультативна служба;
7) орган охорони природи нижнього рівня.

г) Кожний кандидат на отримання земельної ділянки в оренду мав представити концепцію запланованого господарювання. В ній мали бути зазначені:

1) запланований вид господарчої діяльності;
2) заплановані інвестиції;
3) кількість робочих місць;
4) розмір дотеперішньої земельної власності та розмір ділянки, яка раніше орендувалася;
5) оцінка передбачуваного економічного розвитку господарства протягом наступних чотирьох років;
6) кількість власних сільськогосподарських тварин.

Для того, щоб комісія краще могла ухвалити рішення, кандидат наводив ще такі дані:

1) кваліфікація керівника господарства;
2) вже існуючі підвалини господарства, заходи, здійснені для матеріального забезпечення створення господарства, а також ділянки, придбані або орендовані у третіх осіб;
3) наслідки сільськогосподарської діяльності кандидата для економічного, екологічного та соціального розвитку регіону;
4) наслідки для господарчих концепцій сусідніх суб'єктів економічної діяльності;
5) рішення орендної комісії протягом минулих чотирьох років;
6) платоспроможність кандидата.

д) Якщо оцінка кваліфікації керівника господарства та господарчої концепції призводила до висновку, що пропозиції мають приблизно рівну цінність, земельні ділянки виділялися відповідно до категорій.
До першої категорії належали селяни, що вийшли з складу сільськогосподарських кооперативів та так званих народних маєтків і прагнули стати самостійними фермерами або вже стали ними.
До другої категорії належали селяни з господарств – наступників сільськогосподарських кооперативів, якщо вони у встановленому порядку відповідно до закону про адаптацію сільського господарства були створені внаслідок перебудови сільськогосподарських кооперативів.
До третьої категорії належали кандидати, які на момент об'єднання Німеччини (3 жовтня 1990 року) не мали постійного місця проживання у нових федеральних землях і не володіли там раніше сільськогосподарським підприємством.

е) На користь наступників сільськогосподарських кооперативів діяло положення, що мало забезпечити їхнє існування. При виділенні земельних ділянок сільськогосподарського користування під оренду необхідно було враховувати, що до об'єднання Німеччини на них господарювали виключно сільськогосподарські кооперативи та народні

маєтки. Тому перерозподіл ділянок за новими критеріями міг призвести до того, що внаслідок значної втрати землі існування наступників сільськогосподарських кооперативів могло опинитися під загрозою. Тому згадане положення визначало, що у наступників сільськогосподарських кооперативів земля може забиратися лише такою мірою, щоб це не ставило під загрозу їхнє існування.

є) За заявою орендні договори, як правило, можуть бути подовжені на загальний термін до 18 років. Заява має бути відхилена, якщо:

1) орендна плата сплачувалася досі не у повному обсязі або несвоєчасно;
2) господарювання на орендованій ділянці не здійснювалося у встановленому порядку відповідно до господарчої концепції;
3) не були виконані вимоги щодо отримання дозволів та обов'язок щодо інформування, які містилися в орендному договорі;
4) були порушені інші договірні зобов'язання або установлення, зроблені під час перевірки виконання договору.

ж) Здача землі в оренду принесла наступні результати: селяни, які вийшли з складу сільськогосподарських кооперативів і стали самостійними фермерами, взяли у довготермінову оренду 36% земель, що тоді знаходилися у народній власності. Частка підприємств – наступників сільськогосподарських кооперативів склала 58%, кандидатів з інших федеральних земель – 6%.

з) Питання купівлі землі, що раніше знаходилася у народній власності, було врегульовано після тривалого та суперечливого обговорення у законі про компенсацію та відшкодування (ЗКВ). Відповідно до цього закону орендарі мають право після закінчення терміну оренди придбати орендовану ними земельну ділянку за зниженою ціною. Ціна орієнтується на доходність ділянки, так що купівля у принципі може фінансуватися за рахунок цих доходів. Тому передумови для придбання за зниженою ціною становлять:

1) наявність довготермінового орендного договору;
2) постійне проживання у даному місці;
3) самостійне господарювання;
4) власна частка власності.

Попри виконання всіх цих вимог ділянку не можна придбати, якщо внаслідок цього буде перевищена межа у 50% у пропорції між землями, які знаходяться у власності, та землями, які господарство орендує. Причиною подібного регулювання є той факт, що у старих федеральних землях господарства, які для фермерів становлять основне місце праці, близько 50% землі мають у своїй власності та 50% орендують. Останніми роками частка орендованих земель постійно зростає внаслідок структурних змін. Ділянки, які звільняються господарствами, що припиняють свою діяльність, діючими господарствами, як правило, орендуються, а не купуються. Разом з тим, слід зазначити, що згадана межа була визначена досить довільно. Частка орендованих земель у сільськогосподарських підприємств дедалі зростає. З іншого боку, важко зрозуміти, чому в нових

федеральних землях не можна допустити більшої концентрації власності у господарствах, адже вона лише захищає кожне окремо господарство. Верхня межа передбачає, що орендар не повинний купувати більш як 6000 так званих земельних балів. В нових федеральних землях середній показник становить 43 земельні бали. Таким чином, згадана цифра відповідає 140 гектарам. Завдяки цьому робиться спроба уникнути ситуації, коли шляхом купівлі за зниженою ціною в руках одного господарства накопичиться дуже багато власності.

і) Покупці зобов'язані самостійно господарювати на придбаних за зниженою ціною ділянках протягом 20 років. Окрім цього, протягом цього часу вони не мають права продавати земельні ділянки. Якщо ж продаж виявиться необхідним, то сума, на яку отримана ціна перевищує знижену ціну, повинна бути переказана ТВОЗ.

II. 3. 2 Продаж за реальною ринковою ціною

Продаж земель, які раніше знаходилися у народній власності, за реальною ринковою ціною – тобто земель, які раніше не могли бути продані за зниженою ціною, - передбачається у принципі лише з 2004 року. Зараз щодо цього ще не розроблено деталізованого регулювання. В принципі кожний матиме право придбати земельну ділянку. Оскільки ділянки у 2004 році ще будуть знаходитися в оренді, купівля не означатиме, що покупець одразу ж отримає можливість самостійно господарювати на цій землі. В даному випадку чинний принцип німецького права, згідно з яким купівля не дає права розірвати укладений орендний договір. Укладений з попереднім власником орендний договір залишається чинним до завершення строку його дії.

II. 3. 3 Особливості колишніх народних маєтків

Приватизація колишніх народних маєтків має свої особливості. Тут треба було враховувати, що в цих господарствах поряд з земельними ділянками сільськогосподарського користування в наявності були також споруди та живий і "мертвий" інвентар. В цьому випадку концепція приватизації передбачає, що кожний колишній народний маєток буде поділений на приватизаційні одиниці, так звані лоти. При цьому мова йде про одиниці, тобто частини господарства, які можуть працювати надалі з розрахунком на успіх у такому вигляді або принаймні як частина вже існуючого господарства. При виділенні лотів треба було визначити, чи вони можуть бути продані чи тільки здані в оренду. Продаватися повинні були тільки ті лоти, які потребували значних інвестицій. Справа у тому, що від орендаря лоту важко очікувати, що він здійснить необхідні інвестиції. Адже він не має можливості покладатися на те, що після завершення терміну оренди буде продовжувати господарювати на відповідному лоті. Оскільки ті фермери, котрі походили з нових федеральних земель, як правило, не володіли достатнім капіталом для того, щоб купити лот, необхідно було стежити за тим, щоб на продаж виставлялося якомога менше лотів.

Таким чином, метою поділу на лоти була така ситуація, коли не відбувалося неекономічного розбиття на найдрібніші одиниці, після якого "залишковим майном" вже неможливо було користуватися. Таке становище не узгоджувалося з політичною метою – по можливості зберегти колишнє народне майно.

II. 3. 4 Ділянки лісогосподарського користування

Під час приватизації земельних ділянок лісогосподарського призначення необхідно було враховувати, що вони не можуть бути здані в оренду. З цієї причини закон передбачає, що ці ділянки можуть бути придбані жителями колишньої НДР за зниженою ціною, якщо вони внаслідок цього створять лісогосподарське підприємство або будуть продовжувати роботу лісогосподарського підприємства.

II. 3. 5 Наміри законодавця

За допомогою усіх цих заходів законодавець прагнув досягти такого стану, щоб у нових федеральних землях виник широкий спектр форм власності на колишні державні землі і щоб у цьому процесі співрозмірну участь взяло населення, яке давно мешкає на цій території.

II. 4 Частки земельних ділянок

З огляду на розподіл власності на земельні ділянки в німецькому законодавстві проводиться межа між частковою власністю, з одного боку, та паями у власності товариства. Пай у власності товариства становить частку загального майна товариства, а не окремих предметів, які належать товариству. Таким чином, якщо товариству належать земельні ділянки, машини та банківський капітал, то все це разом утворює майно товариства і знаходиться у власності товариства. Власником виступає лише товариство як таке, розподіл на частки членів товариства має суто внутрішній характер. Членові товариства тільки за внутрішнім розподілом належить певна частка цієї одиниці, або краще сказати - цілісності, якою є "майно товариства". Наприклад, одна шоста частина. Оскільки мова йде про внутрішній розподіл власності, а не про виділену частку власності на окремі предмети, то паї не можуть бути відображені у поземельній книзі.
Цілком протилежний характер має часткова власність на окрему земельну ділянку, тобто безпосередня частина власності, наприклад, одна шоста. Ця безпосередня частина власності може бути відображена у поземельній книзі.
Тому згідно з німецьким законодавством земельні паї, як їх розуміють в Україні, можуть бути лише частковою власністю на земельні ділянки. Якщо ж йдеться тільки про частки у майні товариства, то їх неможливо самостійно відобразити та, як правило, самостійно уступити.

а) Часткова власність на земельні ділянки має відображатися у поземельній книзі як частки. Це означає наступне. Наприклад, у спільній власності тридцяти власників часток знаходиться територія

сільськогосподарського користування, що складається з двадцяти великих земельних ділянок. Всі власники поіменно записані до поземельної книги у розділі "Власники" з приміткою "одна тридцята". Якщо один з власників продасть тільки свою частку іншій особі, то це буде відображено у поземельній книзі у наступний спосіб: його ім'я буде вилучено, а замість нього занесено ім'я нового власника з приміткою "одна тридцята".

б) Якщо власник частки власності отримує компенсацію земельною ділянкою, то виділена йому площа має бути обміряна, а результати занесені до земельного кадастру. Результат має також бути відображений у поземельній книзі. Якщо стосовно цієї земельної ділянки було зроблену заяву про перехід прав власності, то у поземельній книзі на дотеперішньому аркуші повинні бути зроблені два виправлення:
спочатку в переліку характеристик ділянки має бути зроблений запис про зміну ділянки, тобто зафіксований стан після здійснення компенсації;
водночас у розділі "Власники" має бути виправлена цифра, що означає величину частки. Примітка щодо власників, що залишилися, буде вже не "одна тридцята", а "одна двадцять дев'ята".
Яким чином відбувається компенсація землею тому співвласникові, який відмовляється від прав власності, законодавством не врегульовано. Таким чином, всі власники мають дійти між собою порозуміння, де та яку земельну ділянку можна виділити такому співвласникові.

в) Спеціальне законодавче регулювання наявне лише з огляду на землевпорядкування. В цьому разі всі земельні ділянки, що охоплюються землевпорядкуванням, відомство з землевпорядкування повинне оцінити земельними балами, так що кожний власник охопленої земельної ділянки отримує певну кількість балів. При перерозподілі власник повинний вирішити, чи він хоче придбати меншу за площею ділянку, яка має вищу якість, що відповідно вимагає більшої кількості земельних балів, чи він візьме більшу за площею ділянку, котра однак має нижчу якість та вимагає меншої кількості балів. Якщо він отримає більше, ніж відповідає його кількості балів, то він повинний сплатити різницю спільноті власників. У спірних питаннях рішення ухвалюють суди.

III. Податок на придбання землі та податок на дарування

Будь-які зміни прав власності на землю обкладаються спеціальним одноразовим податком.

III. 1. 1 Податок на придбання землі

Якщо здійснюється передача прав власності за компенсацію у вигляді грошей, речей або послуг, то на продажну ціну та (або) на встановлену фінансовим управлінням вартість інших послуг слід сплатити податок на придбання землі. Ставка цього податку в перебігу

час зазнала численних коливань. Тривалий період вона становила 6% від вартості зустрічної послуги – з численними спеціальними приписами щодо звільнення, пізніше 1,25% без жодних можливостей звільнення. Зараз вона становить 3,25% без жодних можливостей звільнення.

III. 1. 2 Податок на спадщину або податок на дарування

Якщо передача прав власності відбувається внаслідок успадкування або дарування, то необхідно сплатити одноразовий податок на дарування. Він обраховується залежно від обігової вартості, причому ділянки сільськогосподарського користування знаходяться у пільговому становищі. Ставка податку збільшуються залежно від розміру вартості подарунку, з одного боку, від ступіня споріднення з особою, що здійснила дарування або залишила спадщину.

III. 1. 3 Забезпечення встановлення податків

Встановлення податків забезпечується за допомогою того, що нотаріус, який здійснює офіційне засвідчення, зобов’язаний надіслати копію свого документу до відповідного фінансового відомства (податкової інспекції). Такий самий обов’язок покладається на місцевий суд в разі визначення спадкоємців. На підставі отриманого повідомлення фінансове управління може діяти та встановлювати ставку податку.

III. 1. 4 Засоби судового оскарження

Якщо виникає суперечка щодо правильності встановлення податку, зацікавлена особа може подати заперечення, опротестовуючи рішення. В разі відхилення заперечення ця особа може подати позов до фінансового суду.

ІУ. Процедура реєстрації земельної власності

Як вже згадувалось, будь-яка зміна прав власності та будь-яке обґрунтування матеріальних прав на земельну власність набирає чинності, якщо відбувається занесення до поземельної книги. Процедура занесення врегульовується у так званому Положенні про поземельні книги (ППК, фрагменти наведені у додатку 3а).

а) Процедура у відомстві поземельної книги розпочинається лише за заявою. Заяву може подати будь-яка особа, права якої зачіпаються внаслідок занесення до поземельної книги, тобто як сторона, що виграє, так і сторона, що програє. Нотаріус, який здійснює офіційне засвідчення, відповідно до законодавства має повноваження подавати заяви від імені усіх сторін. Це означає, що він один керує процедурою, доки сторони не висловлять виразного заперечення (параграф 13, 18 ППК).

б) Відомство поземельної книги повинне розглянути подану заяву та договір, що подається разом з нею, перевіряючи їх на відповідність

усім правовим нормам. Окрім цього, воно повинне перевірити, чи наявні всі потрібні у конкретному випадку дозволи та свідоцтва про переважне право купівлі, а також так зване свідоцтво фінансової благонадійності, тобто підтвердження сплати податку на придбання землі.

в) Якщо відомство поземельної книги встановлює, що наявні поважні недоліки, які неможливо усунути протягом короткого часу, то воно повинне відхилити заяву. Якщо ж воно встановлює, що недоліки можуть бути усунуті протягом короткого часу, то воно має видати так зване проміжне розпорядження. В проміжному розпорядженні відомство поземельної книги має навести усі встановлені недоліки та визначити строк, протягом якого недоліки повинні бути усунуті. Проміжне розпорядження необхідно відправити заявникові, тобто за нормальних обставин нотаріусові. Це суттєво полегшує виконання завдань відомству поземельної книги, оскільки воно не мусить вдаватися до додаткового викладу правових питань, напучуючи учасників справи.

г) Якщо документи протягом встановленого строку не надходять у виправленому вигляді або якщо не подається обґрунтоване клопотання про подовження строку з відповідної причини, то заява відхиляється. Вже по відношенню до проміжного розпорядження та звичайно до відхилення заяви може бути застосований засіб судового оскарження – позов, який подається до вищестоящого земельного суду. Земельний суд може задовольнити позов та дати відомству поземельної книги вказівку про реєстрацію, однак він може позов й відхилити. Якщо відбувається саме так, то допускається подальший позов до вищого земельного суду. Обидва суди ухвалюють рішення шляхом письмового провадження.

д) Після здійснення занесення нотаріус отримує для сторін так зване повідомлення про виконання. Воно являє собою просту копію занесеного запису. Нотаріус надсилає копії цієї копії учасникам справи. Тут немає необхідності дотримуватися якоїсь спеціальної форми, оскільки учасники справи в будь-який час мають можливість самостійно ознайомитись з поземельною книгою та переконатися у фактичному здійсненні запису. Саме по собі повідомлення не має жодної правової сили, адже таку правову силу має лише запис до поземельної книги.

У. Договір оренди землі

Німецьке законодавство розрізняє договори на основі зобов’язального права та процеси на основі речового права. Договір на основі зобов’язального права, щоправда, накладає зобов’язання на сторони, однак якщо він буде порушений, наприклад, якщо продавець продасть річ ще один раз, то він хоча й порушив перший договір, що зобов’язує його до відшкодування збитків, проте другий договір залишається так само чинним. В разі передачі прав власності перемагає той, хто виявляється швидшим. На відміну від цього процеси на основі

речового права, як, наприклад, передача прав власності, мають чинність по відношенню до будь-якої особи. Якщо я став власником, то ніхто не може оспорювати в мене це право, а я можу захищати його від будь-кого.
За німецьким законодавством договір оренди землі є чистим договором на основі зобов'язального права. Це означає, що він хоча й накладає певні зобов'язання на сторони, однак може, проте не мусить бути занесений до поземельної книги, оскільки поземельна книга має чинність по відношенню до будь-якої особи, тобто має значно ширшу чинність, в якій у даному випадку немає потреби. В інших державах розмежування здійснюється не так чітко. Наприклад, у Росії договори оренди заносяться до реєстраційної книги.
По відношенню до договору оренди землі, з одного боку, мають чинність відповідні положення Цивільного кодексу (ЦК, фрагменти наведені у додатку 8),з іншого боку, - положення закону про оренду землі (ЗОЗ, фрагменти в додатку 9).

У. 1.1 Матеріальне регулювання

Як договір оренди землі розглядається договір оренди сільськогосподарського підприємства або земельної ділянки, призначеної для сільськогосподарського користування (параграф 585 ЦК). Поняття "сільське господарство" співпадає з визначенням, наведеним у ЗЗД. Договір оформлюється за наступними правилами, якщо в ньому не врегульовуються якісь положення, що відхиляються від звичайних:

а) договір з строком дії більше двох років мусить бути укладений у письмовій формі, в іншому випадку він вважається таким, що укладений на невизначений час, тобто він може бути розірваний в будь-який час з дотриманням встановленого законом строку – один рік;

б) обсяг та стан предмету оренди повинні бути у письмовій формі зафіксовані на початку дії договору та при його завершенні. Якщо одна з договірних сторін відмовляється брати участь у цій справі, за заявою іншої договірної сторони це завдання покладається на експерта, котрого призначає сільськогосподарський суд (див. вище) (параграф 585б ЦК);

в) орендодавець повинний передати предмет оренди в стані, що дозволяє використовувати його відповідно до договору, та підтримувати його у такому стані. Це означає, що орендодавець за власний рахунок має дбати про те, щоб, наприклад, споруди зберігалися як такі, тобто в разі, якщо вони зазнають шкоди від бурі або води, то ці пошкодження мають бути усунуті. Разом з тим, орендар повинний на власний рахунок здійснювати звичайні ремонтні роботи, особливою мірою це стосується житлових будинків та господарських споруд, шляхів, канав, дренажних систем та огорож (параграф 586 ЦК). Звичайні ремонтні роботи являють собою такі роботи, які необхідно здійснювати регулярно, наприклад, побілка стін будинків, ліквідація вибоїв, що поступово виникають на шляхах тощо. Інвентар

– сільськогосподарські тварини, корми тощо – орендар має зберігати в такому стані та постійно оновлювати у такому обсязі, який відповідає правилам впорядкованого господарювання (параграфи 585, абзац 2; 582а, абзац 2 ЦК). Орендодавець має сплачувати податок на землю (параграф 586а ЦК), він несе відповідальність за всі недоліки предмету на початку. Якщо орендодавець хоче звільнитися від цієї встановленої законом відповідальності і домовляється про те, що не буде нести відповідальності, то подібна домовленість про виключення відповідальності втрачає свою силу, якщо недолік був підступно прихований (параграфи 586, абзац 2; 538 – 541 ЦК). Орендар має погодитися з заходами, спрямованими на збереження та поліпшення предмету оренди, хіба що в останньому разі такий захід завдаватиме йому невиправданої шкоди. Орендодавець повинний відшкодувати орендареві здійснені витрати та втрачені доходи, орендар має погодитися з співрозмірним підвищенням орендної плати (параграф 588 ЦК);

г) здача в суборенду допускається лише за згоди орендодавця, так само як зміна сільськогосподарського призначення або способу дотеперішнього використання (параграфи 589, 590 ЦК). Якщо предмет оренди використовується у спосіб, що суперечить договору, орендодавець після попередження може подати негаторний позов (параграф 590а ЦК). Необхідні витрати, пов’язані з предметом оренди, орендодавець зобов’язаний відшкодувати (параграф 590б ЦК), додаткові витрати поза цією межею, спрямовані на підвищення вартості, при завершенні строку дії договору відшкодовуються лише за особливих умов (параграф 591 ЦК);

д) для забезпечення своїх наявних вимог, що випливають з договірних відносин, орендодавець має право застави на залучене майно орендаря, проте це не стосується майбутніх вимог (параграф 592 ЦК). Якщо, наприклад, внаслідок руйнівних погодних умов ситуація змінюється настільки сильно, що виникає разюча диспропорція між взаємними зобов’язаннями, то кожна договірна сторона може вимагати перегляду договору, однак не може вимагати зміни строку оренди. Це право не може бути відібране (параграф 593 ЦК). Якщо при передачі господарства передається також орендована земельна ділянка, то дія договору автоматично переходить на особу, що перебрала господарство; орендодавця слід лише поінформувати про це (параграф 593а ЦК). Продаж зданої в оренду земельної ділянки не зачіпає чинності договору, так само як і обтяження земельної ділянки речовим правом, наприклад, сервітутом (параграф 593б ЦК).

е) Орендні відносини завершується з закінченням обумовленого строку оренди. Однак кожна з сторін може звернутися до іншої сторони з питанням, чи не виявила б вона готовність продовжувати виконання договору після завершення домовленого строку. Якщо запит відхиляється, то дія договору завершується у домовлений час. Однак якщо друга договірна сторона протягом трьох місяців не реагує на запит про готовність продовжити договірні відносини, то договір вважається таким, що укладений на невизначений час, тобто строк розірвання договору становить один рік (параграфи 594, 594а ЦК).

Таким чином, договірні відносини подовжуються щонайменше на цей період.
Якщо орендар втратив працездатність, він має право передати предмет договору третій особі, тобто іншому фермерові для господарювання, що ведеться належним чином. Для цього йому потрібна згода орендодавця. Якщо той відмовляється її дати, то орендар може розірвати договір з дотриманням строку розірвання один рік (параграф 594в ЦК).
Якщо орендар помирає, орендодавець, з одного боку, та спадкоємці, з другого боку, можуть розірвати договір оренди. Строк становить шість місяців. Проте розірвання може бути реалізоване тільки на кінець відповідного кварталу календарного року. Спадкоємці можуть заперечувати проти розірвання договору, якщо вони можуть забезпечити господарювання, що буде вестися належним чином, орендодавець може відхилити заперечення спадкоємців, якщо він не отримав достатньо переконливих аргументів (параграф 594г ЦК).
Орендодавець може розірвати договір без обмежувального строку, якщо орендар затримує сплату орендної плати більш як три місяці (параграф 594д ЦК).
В надзвичайних "соціальних" випадках орендар може висловити заперечення проти розірвання договору або за умов нормального завершення строку вимагати подовження договору, однак це не стосується безстрокового розірвання договору (параграф 595 ЦК).

є) Після завершення строку дії договору орендар зобов'язаний повернути предмет оренди у такому стані, який відповідає умовам господарювання, що ведеться належним чином (параграф 596 ЦК). Якщо дія договору завершується протягом орендного року, то орендодавець повинний відшкодувати орендареві вартість ще не зібраного врожаю з урахування ризиків, пов'язаних з збиранням врожаю (параграф 596а ЦК); якщо йдеться про лісові земельні ділянки, то відшкодовується також вартість деревини, що передбачається для вирубування відповідно до правил господарювання, що ведеться належним чином (параграф 596а ЦК). Орендар повинний залишити таку кількість сільськогосподарської продукції, яка необхідна для продовження діяльності сільськогосподарського підприємства, навіть якщо він не перебрав таку продукцію, вступаючи в орендні відносини (параграф 596б ЦК).

У. 1. 2 Закон про оренду землі

Відповідно до закону про повідомлення про договори оренди землі та їхнє оскарження (ЗОЗ) від 8 листопада 1985 року про всі договори оренди землі необхідно повідомляти компетентні відомства сільського господарства (параграфи 1, 2 ЗОЗ). Виключення становлять лише договори, укладені між родичами, або договори, які визнаються винятком на рівні федеральних земель у зв"язку з незначним розміром земельних ділянок (параграф 3 ЗОЗ).

а) Адміністративний орган може опротестувати договір оренди з тих самих причин, з яких може бути відмовлено у наданні дозволу при продажу земельних ділянок згідно з законом про обіг земельних

ділянок (параграф 4 ЗОЗ), причому особливої уваги та контролю заслуговують випадки оренди землі особами, які займаються сільським господарством як побічною професією. Однак практика дуже ліберальна та доброзичлива. Адже в принципі земля повинна потрапляти в руки до найкращого господаря, слід тільки уникати зловживань. Якщо опротестування створює надто велике навантаження на одну з договірних сторін, то від опротестування слід відмовитися (параграф 5 ЗОЗ).

б) Процедура врегульована подібно до процедури, передбаченої законом про обіг земельних ділянок (параграфи 6, 7 ЗОЗ). Рішення адміністративного органу може бути оскаржене шляхом подання позову до сільськогосподарського суду, до юрисдикції якого належить справа (параграф 8 ЗОЗ).
Сільськогосподарські суди також уповноважені ухвалювати рішення у справах, пов’язаних з суперечками учасників процедури щодо співрозмірності певної дії (параграфи 585б, абзац 2; 588, абзац 4; 590, абзац 2; 591, абзаци 2, 3; 594, абзац 4; 594г, абзац 2; 595, абзац 6; 595а, абзаци 2, 3 ЦК) або висловлюються сумніви щодо доцільності адміністративних заходів відомства сільського господарства (параграф 10 ЗОЗ).
Стосовно судового провадження мають чинність положення закону про судове провадження у справах, пов’язаних з сільським господарством (фрагменти наведені у додатку 10).

УІ. Спадщина

Відповідно до німецького законодавства успадкування земельних ділянок та прав, подібних до земельних ділянок, а також договорі усіх видів на основі зобов’язального права допускається без обмежень. За німецьким законодавством спадкоємець без обмежень успадковує власність померлої особи. Про визнання особи спадкоємцем відповідний місцевий суд повинний видати офіційне свідоцтво. Якщо до складу спадщини входить земельна власність, то свідоцтво про право успадкування повинне бути представлене до відомства поземельної книги, при цьому слід подати заяву про просте внесення зміни до поземельної книги. Наслідком зміни у поземельній книзі стає те, що спадкоємець стає справжнім власником.

1. Як вже згадувалося, з огляду на сільськогосподарську земельну власність існує певна прогалина, тобто немає жодних обмежень. Лише якщо декілька осіб стали спадкоємцями, передача частини спадщини третім особам може бути зупинена внаслідок відмови у наданні дозволу (параграф 2, абзац 2, пункт 2 ЗЗД).
   а) Спадкоємець перебирає на себе всі права та обов’язки померлої особи без обмежень. Лише у випадку договорів про оренду землі за певних обставин орендодавець має право на розірвання договору (див. вище).
   б) Якщо спадкоємець отримав сільськогосподарське підприємство, то закон виходить з того, що він або спроможний самостійно займатися економічною діяльністю на ньому, або може здати його в

оренду, або якщо він не бажає ані першого, ані другого, - він може з економічних міркувань продати це підприємство. Встановленого законом обов'язку щодо цього немає.

2. Якщо наявні кілька законних спадкоємців, наприклад, чоловік та (або) діти чи онуки, та якщо між ними не може бути досягнута домовленість щодо того, хто має перебрати господарство, то рішення щодо цього може ухвалити сільськогосподарський суд, до юрисдикції якого належить ця справа.
   Рідким особливим випадком закон визнає ситуацію, за якої сільськогосподарське підприємство віддається одному з спадкоємців, якщо кілька спадкоємців не можуть досягти домовленості між собою (параграфи 13, 14 ЗЗД). Підприємство має бути віддане тому з спадкоємців, який найкраще придатний до його провадження (параграф 15 ЗЗД), причому за наявності кількох спадкоємців вирішальне значення має припустима або дійсна воля померлої особи. Всі інші спадкоємці мають отримати відшкодування, розмір компенсації визначається розмірами доходів, виплата компенсації може бути відстрочена (параграф 16 ЗЗД). Якщо отримувач продає земельні ділянки протягом 15 років для цілей, не пов'язаних з сільським господарством, він має виплатити іншим спадкоємцям частки у пропорції, що відповідає первинному розподілу спадщини (параграф 17 ЗЗД). Судове рішення тут може бути оскаржене у порядку, розглянутому вище (параграфи 1, пункт 2; 32а закону про сільське господарство).

УІІ. Обтяження земельних ділянок

За німецьким законодавством земельні ділянки можуть бути обтяжені, з одного боку, правами, подібними до земельних ділянок, а з другого – сервітутами та іпотеками. Для свого виникнення всі права мають бути занесені до поземельної книги на відповідну земельну ділянку.

УІІ. 1. 1 Спадкове право на забудову

В якості права, подібного до земельної ділянки, німецьке законодавство знає так зване спадкове право на забудову. Це право стосовно чужої земельної ділянки розглядається у правовому плані як власна земельна ділянка. Зміст цього права полягає у тому, що воно дозволяє мати споруду на чужій землі. Щоб не переобтяжувати дану розвідку, ми відмовляємося від подальшого докладнішого розгляду особливостей цього права.

УІІ. 1. 2 Сервітути

Серед сервітутів німецьке законодавство розрізняє так званий земельний сервітут та так званий обмежено особистий сервітут (фрагменти наведені у додатку 11).

а) Земельний сервітут обґрунтовується для певного власника іншої земельної ділянки (параграф 1018 ЦК). Якщо власник земельної

ділянки змінюється, наприклад, тому що земельна ділянка, наділена правом, продана, то це не має жодного впливу на правовий зміст обґрунтованого сервітуту, оскільки право покладено безпосередньо на земельну ділянку, а не на відповідного власника. Земельний сервітут набуває особливого значення, наприклад, коли треба на тривалий час захистити право користування шляхами або трасу водогону чи лінії електропередач. Сервітут також може використовуватися як засіб для заборони конкуренції. Земельна ділянка, на якій знаходиться торговельний центр, зацікавлена у тому, щоб на сусідніх земельних ділянках не було створено підприємство-конкурент. В цьому випадку може бути укладена домовленість про земельний сервітут для відповідного власника земельної ділянки з торговельним центром щодо того, що на сусідніх земельних ділянках відмовляться від створення будь-яких підприємств-конкурентів.
Земельний сервітут повинний забезпечувати тривалі переваги земельній ділянці, на яку покладено право (параграф 1019 ЦК).
Якщо відбувається поділ наділеної правом земельної ділянки, то в разі сумнівів сервітут надалі існує для обох частин (параграф 1025 ЦК), якщо поділяється обтяжена земельна ділянка, то та її частина стає вільною, яка не зачіпається реалізацією права (параграф 1026 ЦК).

б) На відміну від цього обмежено особистий сервітут існує лише протягом життя наділеної правом особи (осіб). Отже, з смертю наділеної правом особи він втрачається автоматично, якщо не було досягнуто домовленості про коротший строк дії. Обмежено особисті сервітути набувають значення, наприклад, щоб забезпечити особі, яка передала земельну ділянку, право протягом життя надалі мешкати на цій ділянці, або ж забезпечити подібній особі право користування шляхами чи право входу до сараю, тощо.

в) Зміст сервітуту, незалежно від його виду, може полягати у наступному. Передбачається користування земельною ділянкою в **окремих** відносинах, наприклад, по території земельної ділянки може бути прокладений шлях завширшки три метри з чітко описаним напрямком; або ж передбачається, що на земельній ділянці не дозволяється вдаватися до певних дій, наприклад, висаджувати дерева; або ж на земельній ділянці не дозволяється торгівля алкогольними напоями; або ж виключається реалізація певного права, яке випливає з прав власності, наприклад, береться зобов’язання терпіти забудову території, що прилягає до межі ділянок, тобто не робити спроб перешкодити подібній забудові.

УІІ. 1. 3 Особливі види сервітутів – узуфрукт та речове обтяження

1. Узуфрукт (речове право, внаслідок якого особа правомочна отримувати користь від майнового об’єкту, що належить іншій особі) забезпечує особі право використовувати земельну ділянку як власник, тобто від власного імені здійснювати всі види користування, котрі можливі на земельній ділянці (параграф 1030 ЦК).

2. Речове обтяження земельної ділянки забезпечує гарантію здійснення регулярних послуг (параграф 1105 ЦК). Наприклад, у

такий спосіб може бути забезпечена щомісячна сплата ренти особою, яка перейняла сільськогосподарське підприємство, особі, яка його передала. Речове обтяження можливе також для відповідного власника іншої земельної ділянки (параграф 1105, абзац 2 ЦК).

3. Особливе значення мають іпотека та борг, що забезпечується заставою нерухомого майна (поземельний борг).
При цьому мова йде про складну з юридичного погляду матерію. Німецьке іпотечне право можна зрозуміти лише у тому разі, якщо усвідомити, що в іпотеці поєднуються між собою дві частини:

1) на передньому плані знаходиться вимога кредитора по відношенню до боржника, наприклад, вимога сплати продажної ціни розміром 50 тисяч німецьких марок, відсоткова ставка становить 5% на рік, починаючи з 1 січня 2002 року; сума сплачується щомісячними внесками розміром 500 німецьких марок; сума повинна бути повернута в повному розмірі, якщо затримка з сплатою внесків перевищуватиме два місяці, тощо;
2) з цією вимогою пов’язане особливе, за своїм змістом абсолютно тотожне право безпосередньо на земельну ділянку, іпотека;
3) боржником за вимогою може бути власник земельної ділянки; він їм, як правило, і є, проте не мусить бути. Іпотека також може бути виставлена стосовно вимоги, яка, наприклад, існує по відношенню до сина власника земельної ділянки або його приятеля. В цьому разі іпотека існує саме по цій конкретній вимозі, а боржником по власне вимозі залишаються син або приятель, іпотека з тотожнім змістом існує по земельній ділянці, по якій вона була виставлена. Відповідальність лягає на земельну ділянку власника. З цієї причини іпотеку називають речовим правом, тобто правом, яке існує безпосередньо на земельну ділянку.

а) За німецьким законодавством іпотека може бути виставлена лише на земельні ділянки або частки у спільній власності на земельні ділянки (параграфи 1113, 1114 ЦК), тобто вона становить речове право кредитора. В цій якості вона забезпечує конкретну грошову вимогу кредитора, в більшості випадків позику разом з відсотками. Силою закону вона також гарантує відшкодування витрат, пов’язаних з розірванням договору, та витрат, пов”язаних з правовим переслідуванням з метою задоволення вимог за рахунок земельної ділянки, іншими словами, витрат, що виникають внаслідок примусового управління або (та) примусового продажу на публічних торгах (параграф 1118 ЦК).

б) Іпотека набирає чинності з моменту занесення до поземельної книги (параграфи 873, 1115 ЦК). Таким чином, занесення до поземельної книги є єдиним чинником, що зумовлює її виникнення. За встановленим порядком, відомство поземельної книги видає лише повідомлення про реєстрацію, вона становить тільки підтвердження права.

в) Так звана іпотека, зареєстрована у поземельній книзі, являє собою на практиці найпоширеніший варіант. Таким чином, достатньо лише занесення до поземельної книги на відміну від іпотеки, підтвердженої іпотечним актом (зворотної іпотеки), яка буде розглянута нижче.
Вона є обов'язковою при забезпеченні гарантій по цінних паперах на пред'явника та ордерних цінних паперах, по боргових зобов"язаннях на власника та по так званій гарантійній іпотеці з максимальною сумою. В цьому випадку визначається лише максимальна сума, до якої (включаючи усі відсотки) несе відповідальність земельна ділянка, а розмір вимоги, що має бути забезпечена, встановлюється у кожному конкретному випадку (параграф 1190 ЦК). При виставленні цієї гарантійної іпотеки з максимальною сумою визначається тільки вид вимоги, наприклад, контокорентний кредит, тоді як точний розмір суми в даний момент ще неможливо визначити. В цьому випадку вистачає занесення максимальної суми до поземельної книги, отже, у найгіршому випадку земельна ділянка становить гарантію до цієї суми. Чи це забезпечення повинно бути використано повністю, виявляється лише під час примусового продажу з публічних торгів або при представленні остаточної заяви кредитора.

г) Однак можливим є таке виставлення іпотеки, підтвердженої іпотечним актом (параграф 1116 ЦК). В цьому разі **додатково** до занесення до поземельної книги, що забезпечує правову чинність, видається особливий документ, своєрідна акція, так званий іпотечний акт. Практична відмінність дається взнаки при перенесенні та реалізації іпотеки.

д) Іпотека, зареєстрована у поземельній книзі, вважається переданою, якщо перехід прав зареєстрований у поземельній книзі. У випадку іпотеки, підтвердженої іпотечним актом, досить передати іпотечний акт разом з письмовою, для надійності (параграф 1155 ЦК) нотаріально завіреною заявою про поступлення, якщо власник іпотечного акту може легітимувати себе за допомогою низки заяв про поступлення, котрі сягають аж до занесення до поземельної книги (параграф 1154 ЦК). Для поліпшення правової чіткості закон при цьому завжди наголошує, що найважливішу роль відіграє передача гарантованої вимоги, а іпотека, як чисте забезпечення цієї вимоги, по-рабськи наслідує вимогу, котра має бути забезпечена. Реалізація вимоги також передбачає представлення іпотечного акту та засвідчених заяв про поступлення (параграф 1160 ЦК).

е) Згідно з законодавством іпотека поширюється й на вироби, відділені від земельної ділянки, наприклад, на отриманий врожай або на вирубані дерева та інші складові частини та на інший інвентар, що знаходиться у власності власника земельної ділянки (параграф 1120 ЦК), наприклад, якщо йдеться про сільськогосподарське підприємство, - на машини та техніку, що знаходяться у ньому (параграф 97 ЦК). Відповідальність за іпотекою втрачається, якщо подібні предмети видаляються з земельної ділянки, перш ніж відбудеться ухвалена судом конфіскація земельної ділянки (параграф 1122 ЦК), передусім мається на увазі продаж, що здійснюється у встановленому порядку (параграф 1121 ЦК).

є) Якщо земельна ділянка здана в оренду, то дія іпотеки поширюється також на договори оренди (параграф 1123 ЦК); дія іпотеки не поширюється на договори оренди, якщо вони на законних підставах були вилучені (параграфи 1123, 1124 ЦК). Вилучення втрачає свою чинність по відношенню до іпотечного кредитора, якщо воно стосується періоду часу, пізнішого від поточного місяця, наприклад, якщо воно стосується майбутніх місяців (параграф 1124 ЦК). Якщо вилучення відбулося після 15-го числа місяця, то ще й наступний місяць залишається вільний від конфіскації. Якщо внаслідок цього виплата іпотечному кредиторові стає не чинною, то особа, яка зобов'язана зробити виплату, наприклад, орендар, не може зарахувати вимогу до власника земельної ділянки у своїх розрахунках з іпотечним кредитором (параграф 1125 ЦК). Таким чином, якщо орендар, виявивши легковажність, сплатив орендну плату за три місяці наперед і якщо відбувається конфіскація земельної ділянки відповідно до судового рішення, то орендар мусить заплатити два вже сплачені щомісячні внески іпотечному кредиторові та не може скористатися з можливості зарахувати у розрахунках з іпотечним кредитором наявну в такому випадку вимогу щодо відшкодування по відношенню до власника земельної ділянки.

ж) Відповідно до законодавства іпотека також поширюється на суму, на яку застрахована споруда і яка має бути сплачена, якщо застрахована споруда згоріла, а ще до того іпотечний кредитор повідомив страхове товариство про іпотеку. Застрахованим особам сума страховки може у такому випадку бути виплачена лише у тому разі, якщо іпотечний кредитор у письмовій формі висловив свою згоду на виплату (параграф 1128 ЦК). Однак якщо у договорі страхування міститься домовленість про те, що сума страховки може бути використана лише для відбудови споруди, то здійснена відповідно до цих умов виплата застрахованим особам стає чинною по відношенню до іпотечного кредитора (параграф 1130 ЦК), а це означає що він не отримає жодних виплат від страхового товариства.

з) Якщо земельна ділянка приписується до іншої земельної ділянки як складова частина, то іпотеки, що обтяжують основну земельну ділянку, поширюються також на приписану земельну ділянку (параграф 1131 ЦК). Якщо іпотека обтяжує кілька земельних ділянок, то кожна земельна ділянка несе відповідальність за всю вимогу (параграф 1132 ЦК).

і) Якщо якість земельної ділянки погіршується, то іпотечний кредитор може встановити власникові співрозмірний строк для усунення недоліків. Якщо цей час минає безрезультатно, він може подати клопотання про здійснення примусового продажу з публічних торгів (параграф 1133 ЦК). Якщо третя особа негативно впливає на якість земельної ділянки, іпотечний кредитор, так само як власник, може подати негаторний позов (параграф 1134 ЦК). Якщо такі дії здійснює сам власник, то за поданням іпотечного кредитора суд може призначити заходи, що мають забезпечити якість земельної ділянки (параграф 11 34, абзац 2 ЦК).

ї) Домовленості, згідно з якими власник земельної ділянки бере на себе зобов'язання по відношенню до іпотечного кредитора не продавати земельну ділянку або не накладати на неї подальшого обтяження, не є чинні (параграф 1136 ЦК).
Власник може, навіть у тому разі, якщо власник та особистий боржник являють собою різні особи, заявити заперечення, що на них має право особистий боржник, наприклад, що вимога втратила силу за давністю (параграф 1137 ЦК). Лише якщо особистий боржник помирає та спадкоємець обмежує свою відповідальність успадкованим майном, то чужий власник не буде спроможний реалізувати заперечення по відношенню до кредитора (параграф 1137 ЦК).

к) На іпотеку поширюється принцип так званої "публічної довіри до поземельної книги"; це означає: вимога вважається чинною, поки вона занесена до поземельної книги разом з іпотекою, навіть якщо фактично вона давно втратила силу або обтяжена запереченнями.

л) Власник, навіть якщо боржником за вимогою є інша особа, повинний задовольнити вимоги кредитора, коли надходить час погашення вимоги (параграф 1142 ЦК), причому задоволення може бути здійснене шляхом депонування або взаємного погашення зустрічних грошових вимог. Якщо власник не є особистим боржником, то забезпечена вимога переноситься на нього (параграф 1143 ЦК). Це означає, що первинний боржник, як і раніше, повинний погасити свій борг, стосовно боргу нічого не змінилося, однак тепер він повинний виплатити борг вже не первинному кредиторові, а власникові земельної ділянки. Іпотека продовжує існувати, проте набуває значення лише у тому разі, якщо дуже швидко відбудеться примусовий продаж земельної ділянки з публічних торгів, що надзвичайно малоймовірно за даної ситуації.

м) Задоволення вимог кредитора відбувається шляхом примусового виконання (параграф 1147 ЦК); не має чинності домовленість про те, що іпотечний кредитор має право у цьому випадку вимагати перенесення власності на себе (параграф 1149 ЦК). Будь-яка третя особа, якій загрожує втрата її прав внаслідок примусового виконання, може стати на місце іпотечного кредитора (параграф 1150 ЦК).

н) Якщо вимога погашається, - наприклад, внаслідок сплати боргу власником, котрий водночас є боржником за вимогою, - то право на іпотеку переходить до власника. Те саме регулювання має силу, якщо вимога, що має бути забезпечена, не виникає, - наприклад, якщо банк не виплатив позику, щодо якої було досягнуто домовленості (параграф 1163 ЦК). Якщо вимоги кредитора задовольняє особистий боржник, що становить іншу особу, то іпотека переходить на боржника у тому плані, що він має право вимагати від власника або його попередника компенсації (параграф 1164 ЦК). Якщо кредитор відмовляється від іпотеки, скасовує її або надає іншій особі пріоритетні права, то особистий боржник отримує свободу в тому плані, що без подібного розпорядження кредитора міг би вимагати від власника компенсацію. Те саме регулювання зберігає силу, якщо він не був поінформований у

разі проведення примусового продажу з публічних торгів (параграф 1166 ЦК). Якщо кредитор відмовляється від іпотеки, її може придбати власник (параграф 1168 ЦК).

о) Право на загальну іпотеку на кілька земельних ділянок у разі погашення вимоги належить спільно власникам обтяжених земельних ділянок (параграф 1172 ЦК), причому кожний з власників може вимагати обмеження пропорційно своїй частці. Якщо один з власників вдоволить вимоги кредитора, то він отримує іпотеку на свою земельну ділянку, а по інших земельних ділянках іпотека погашається (параграф 1173 ЦК).
Якщо він може вимагати від інших власників компенсації, то він отримує іпотеку по інших земельних ділянках, яка разом з його іпотекою по власній земельній ділянці утворює загальну іпотеку (параграф 1173, абзац 2 ЦК). Те саме регулювання має чинність, якщо задоволення вимог здійснюється особистим боржником (параграф 1174 ЦК).
Якщо кредитор відмовляється від загальної іпотеки, то право на неї спільно належить власникам обтяжених земельних ділянок (параграф 1172 ЦК). Якщо за наявності загальної іпотеки відбувається часткове задоволення вимог кредитора, то іпотека, право на яку належить власникові або особистому боржникові, не може бути реалізована на шкоду кредитору (параграф 1176 ЦК). Таким чином, права кредитора завжди мають пріоритетний характер.

п) В правовій практиці та в економічній діяльності у Німеччині іпотека зараз відіграє лише підпорядковану роль. На її місце прийшов поземельний борг.
Законодавство визначає поземельний борг у наступний спосіб: тій особі, на чию користь відбувається обтяження, з земельної ділянки має бути виплачена певна грошова сума (параграф 1191 ЦК), в тому числі по довільно встановлених відсотках.
Таким чином, якщо говорити про поземельний борг, то суттєве значення має той факт, що відповідно до законодавства поземельний борг не пов’язаний безпосередньо з певною вимогою, забезпеченню якої він служить. Значно більшою мірою поземельний борг становить своєрідне абстрактне поручительство. Дуже важливо це усвідомити, інакше важко зрозуміти особливості поземельного боргу. Земельна власність виступає гарантією того, що має бути сплачена певна сума разом з чітко визначеними відсотками або що в разі примусового продажу з публічних торгів земельна ділянка несе відповідальність саме за цією сумою. Не дискутується питання про те, чи взагалі існує вимога або існує у даному розмірі з визначеними відсотками. Для того, щоб подібне забезпечення не набуло надто небезпечного характеру, паралельно з виставленням поземельного боргу необхідно узгодити так звану заяву про визначення мети. В такій заяві встановлюється, для яких цілей має служити поземельний борг як гарантія, наприклад, по всіх вимогах, що пов’язані з чинним банківським кредитом. Може бути забезпечена також довільна кількість вимог паралельно або у певній черговості.
З цієї причини банки більше полюбляють поземельний борг. Разом з цим, він небезпечний. Якщо порушується домовленість про гарантії та

поземельний борг уступається третій особі, то у крайньому випадку це може призвести до того, що власникові доведеться двічі сплатити ту саму суму, - спочатку за вимогою, для забезпечення якої власне й був призначений поземельний борг, а потім за самим поземельним боргом. Такий стан зумовлюється тим, що у даному випадку відсутнє чітке нерозривне пов”язання, яке існує у разі виставлення іпотеки. Власник земельної ділянки, котрий зазнає втрат внаслідок сплати подвійної суми, в цьому разі може лише вимагати відшкодування збитків від особи, що діяла у некоректний спосіб, та сподіватися на отримання компенсації. Тому поземельний борг можна рекомендувати для використання тільки у стосунках з банками та у діловій сфері.
Поземельний борг може бути виставлений у вигляді поземельного боргу, зареєстрованого у поземельній книзі, та поземельного боргу, забезпеченого оборотною іпотекою (параграф 1192 ЦК).
Такий поземельний борг може виставити собі сам власник (параграф 1196 ЦК). У вигляді так званого поземельного боргу власника він користується особливою популярністю у фірм. В цьому разі в якості кредитора до поземельної книги заноситься лише власник. Як право, забезпечене оборотною іпотекою, він може бути переданий поза поземельною книгою. Тому ніхто, передусім банк, що здійснює фінансування, не може дізнатися про зміну кредитора, тобто якщо власник звернеться до іншого банку. Таким чином, фірма Х може спочатку забезпечити поземельним боргом позику від банку А, потім погасити її за допомогою позики від банку Б та передати заставну цьому банку Б, а потім домовлятися з банком В про новий кредит. Жодний з банків не зможе з поземельної книги дізнатися, з якими іншими банками фірма Х підтримує ділові стосунки, оскільки кредитором за поземельним боргом був зареєстрований власник земельної ділянки і ним залишається.

УІІІ. Принципи надання позики під земельні ділянки

Для того, щоб краще зрозуміти принципи надання позики під земельні ділянки у Німеччині, спочатку треба познайомитися з ситуацією матеріального права у разі продажу земельної ділянки з публічних торгів.
Як вже було показано вище, визначальний ключ являє собою поземельна книга. До поземельної книги мають бути занесені усі речові права. Як було зазначено вище, внаслідок реєстрації вони отримують певну позицію порівняно з іншими правами, зареєстрованими у поземельній книзі. Як буде показано у наступному викладі, ця позиція відіграє суттєву роль у випадку примусового продажу з публічних торгів.

УІІІ. 1. 1 Принципи продажу з публічних торгів

У переважній більшості випадків реалізація іпотеки або поземельного боргу відбувається шляхом проведення примусового продажу з публічних торгів, що здійснюється відповідно до закону про продаж з публічних торгів (ЗПТ). Продаж проводиться місцевим судом. Особливе

значення мають два принципи примусового продажу з публічних торгів.

а) Всі права, які за своїм рангом випереджають право, що реалізується, залишаються недоторканими та повинні бути перейняті покупцем. Додатково спочатку завжди треба задовольнити всі вимоги зайнятих у сільськогосподарському підприємстві осіб щодо заробітної платні за поточний та попередній роки (параграф 10, пункт 2 ЗКТ), а також сплачені всі обов'язкові платежі за два останні роки перед прийняттям рішення про продаж з публічних торгів (параграф 10, пункт 3 ЗПТ) – перший принцип.

б) Право, що реалізується, має бути повністю задоволене з отриманої виручки, лише залишок отриманої суми використовується для реалізації інших прав, які за своїм рангом йдуть після права, що реалізується, – другий принцип (параграфи 10, 11 ЗПТ).

в) Після завершення процедури примусового продажу з публічних торгів право, що реалізується, погашається, як й усі інші права, що за своїм рангом знаходяться після нього. Чим нижча позиція права, тобто чим більше прав знаходяться перед ним, тим менше у нього шансів отримати що-небудь в разі примусового продажу з публічних торгів. З такими засадами відбувається й надання позики під земельну ділянку.

Проілюструємо наведені положення двома прикладами.

До поземельної книги занесені іпотеки для банку А, банку Б та банку В у такому порядку та за такими рангами.

Шляхом примусового продажу з публічних торгів реалізується право банку А. Після завершення процедури погашаються всі іпотеки – іпотека банку А, оскільки він виступав як кредитор, котрий реалізує своє право, іпотеки банків Б та В, оскільки вони за рангом йдуть після права, яке реалізується. Отримана виручка розподіляється відповідно до позицій, причому вимога банку А задовольняється повністю, перш ніж банк Б побачить принаймні один пфеніг.

Другий приклад: шляхом примусового продажу з публічних торгів реалізується тільки право банку В, банки А та Б не приєднуються.
Після завершення процедури погашається лише іпотека банку В як реалізатора своїх прав. Іпотеки банків А та Б залишаються незмінними і повинні бути перейняті покупцем у такому вигляді. Звичайно, внаслідок цього готівкова виручка від продажу з публічних торгів, яку отримає банк В, буде відповідно нижчою.

УІІІ. 1. 2 Надавачі позик під землю сільськогосподарського користування

Надавати позику під земельні ділянки, в тому числі сільськогосподарського користування, в Німеччині теоретично можуть усі банки та ощадні каси. Однак на практиці склалося таке становище, що сільськогосподарські підприємства можуть отримати кредити під

заставу земельних ділянок тільки у місцевій ощадній касі, що функціонує на засадах публічного права, або у "Фолькс- унд Райфайзенбанку", котрий являє собою професійний кооператив.

УІІІ. 1. 3 Принципи надання позик під заставу

При наданні позик під заставу земельних ділянок діють ті самі принципи, незалежно від того, чи йдеться про іпотеку або поземельний борг. Ці принципи неписані, однак застосовуються усюди. При цьому вирізняють першу та другу, можливо також третю позицію за рангом. Іпотека за першою позицією за рангом, тобто така, що їй не передують жодні інші права, видається переважно на тривалий строк, тобто з довготривалим терміном дії позики, під дуже вигідні відсотки, які у кожному конкретному випадку, зрозуміло, визначаються актуальною ситуацією на ринку відсотків.
Розмір іпотеки встановлюється за вартістю застави, яка визначається самим банком. Така вартість застави, як правило, дорівнює 60 – 70% реальної вартості земельної ділянки. Перша іпотека за своїм розміром рідко перевищує 3/10 вартості застави. Таким чином, у випадку примусового продажу з публічних торгів вона відносно добре забезпечена, тобто гарантовано, що забезпечені гроші будуть повернені у випадку продажу земельної ділянки.
Іпотека з другою ранговою позицією у випадку примусового продажу з публічних торгів опиняється під більшою загрозою. З цієї причини вона, як правило, видається з коротшим терміном дії позики, а з іншого боку – під вищі відсотки, тобто з надбавкою за ризик. Вона рідко перевищує 70% вартості застави.
Зрозуміло, що найбільш небезпечною є третя рангова позиція. Тому з такою позицією реєструються лише іпотеки по державних позиках. Це дає можливість боржникові отримати позику у тому випадку, коли відповідно до загальних засад банківської діяльності він жодних коштів не міг би одержати, якщо, звичайно, це дозволяють законодавчі приписи щодо підтримки сільськогосподарського виробництва.

УІІІ. 1. 4 Процедура продажу з публічних торгів

Сама процедура може тривати дуже довго. Спочатку необхідно здійснити оцінку, щоб встановити реальну вартість земельної ділянки, що, як правило, вимагає трьох – дев'яти місяців.
Після цього боржник (без згоди кредитора) може подати заяву про припинення процедури на строк не більше шести місяців, якщо існує ймовірність того, що шляхом припинення процедури можна буде уникнути продажу з публічних торгів та якщо припинення процедури відповідає справедливості відповідно до особистого та економічного стану боржника, а також до виду боргу (параграф 30а ЗПТ). Такий строк може надаватися неодноразово (параграф 30г ЗПТ).
За наявності згоди кредитора припинення процедури можливе без обмежень щодо строку (параграф 30 ЗПТ). Таку згоду кредитор надає передусім у тих випадках, коли боржник може довести, що він серйозно займається продажем обтяжених земельних ділянок, оскільки кредитора у такому випадку приваблює можливість отримати більшу виручку.

Подібна правова ситуація призвела до того, що протягом останніх десятиліть не було жодного випадку примусового продажу з публічних торгів земельних ділянок сільськогосподарського користування, тому що навіть за несприятливого економічного становища власника існувала можливість продати ділянку.

IX. Сільськогосподарський рентний банк

Сільськогосподарський рентний банк був створений 11 травня 1949 року як наступник Рентної кредитної установи, що була створена 1925 року та ліквідована після другої світової війни. Банк розташований у Франкфурті-на-Майні. Текст закону у редакції від 15 липня 1963 року наводиться фрагментарно у додатку 13.
Цей банк, створений завдяки ухваленню закону, відзначається двома особливостями.
а) Мова йде не про державний банк, а про установу публічного права, яка знаходиться під наглядом федерального комісара. Відповідно до цього не існують власники часток, держава також не виступає у цій якості. На випадок ліквідації відповідно до параграфу 16 закону про Сільськогосподарський рентний банк передбачається використати кошти, що залишаться, виключно "для надання підтримки сільськогосподарському виробництву або дослідженням сільськогосподарського характеру, що відповідають інтересам загалу".
Представництво банку здійснюється звичайним правлінням, яке встановлює основні напрямки діяльності та контролює роботу адміністративної ради, склад якої визначається параграфом 7 закону. Парламентом цієї установи є збори установи (параграф 8), склад яких чітко регламентований для збалансованого представництва інтересів усіх сфер, які пов'язані з сільським господарством.

б) Власний капітал банку був створений внаслідок того, що в період 1949 – 1958 років кожне німецьке сільськогосподарське підприємство (в тому числі підприємства лісового господарства та садівництва), починаючи від податкової вартості господарських одиниць у 6 тисяч німецьких марок, щорічно сплачувало 0,15% відповідної податкової вартості обтяжених земельних ділянок як так звані відсотки на поземельний борг рентному банку. Завдяки такій самодопомозі сільськогосподарських виробників без залучення бюджетних коштів Федерації та федеральних земель вдалося зібрати основний капітал, що сьогодні становить 264 мільйони німецьких марок.

в) Банк не видає кредити безпосередньо кінцевим споживачам, а працює лише як інститут рефінансування (параграф 4, пункт 1а). Таким чином, він надає кошти банкам, що їх банки розподіляють безпосередньо та здійснюють управління ними. Завдяки цьому власні витрати банку на адміністративні цілі та на ризики надзвичайно незначні.
Банк фінансує проекти сільськогосподарського спрямування будь-якого типу. Поряд з позиками під нормальні ринкові відсотки банк пропонує спеціальні кредити під нижчі відсотки для сільськогосподарських цілей.

г) До 1973 року на передньому плані знаходилися державні програми підтримки. Таким чином, банк управляв коштами, які у федеральному бюджеті виділялися для сільського господарства. Починаючи з 1973 року, цей розподіл коштів був переданий до компетенції окремих федеральних земель. До того часу діяльність банку становила найпростішу форму розподілу коштів, що у федеральному бюджеті передбачалися для підтримки сільського господарства. А надалі подібні кошти вже не знаходилися у розпорядженні банку. До того ж банк, здійснюючи рефінансування своїх кредитних операцій, вже не міг спиратися на державні кошти, а мусив залучати кошти з ринку капіталів. Ще до 1973 року він здійснював рефінансування за допомогою коштів з ринку капіталів, які залучалися внаслідок емісії цінних паперів з фіксованими відсотками, та вдавався, хоча й у обмеженому обсязі, до кредитних операцій комерційного характеру.
Починаючи з 1973 року, банк суттєво розширив ці сфери своєї діяльності. Завдяки цьому було створено фундамент для власних програм підтримки сільського господарства, вартість яких можна було зменшити, використовуючи власні кошти, отримані шляхом комерційних кредитних операцій. Водночас до кола ділових операцій були залучені сфери виробництва, що суміжні з сільським господарством, наприклад, підприємства, що займаються виготовленням засобів сільськогосподарського виробництва, торговельні фірми
та фірми з надання послуг, підприємства, розташовані у сільській місцевості (мається на увазі створення робочих місць), а також громади та інші корпорації публічного права, що знаходяться у сільській місцевості. Програми підтримки поширювалися також на всі заходи, спрямовані на поліпшення інфраструктури (наприклад, житлове будівництво, забезпечення питною водою, громадський транспорт).
Починаючи з 1994 року, банк здійснює рефінансування також за допомогою емісійної діяльності на міжнародному рівні. З цього часу банк має можливість отримувати позики на міжнародному ринку капіталів завдяки тому, що визнана в усьому світі рейтингова агенція "Standard & Poor"s" надала йому категорію AAA.

д) В цілому можна твердити, що даний банк, який існує у правовій формі установи публічного права та був створений виключно завдяки самодопомозі певного професійного стану, становить приклад того, як можна здійснювати державні функції, не залучаючи для цього кошти платників податків. Модель Сільськогосподарського рентного банку чітко засвідчує, що за часів недостатності, ба навіть відсутності державних коштів також можна виконувати завдання, пов'язані з наданням підтримки, причому виключно на основі самодопомоги та субсидіарності. При цьому обраний шлях обмеження рефінансування призводить до того, що банк зберігає повну конкурентну нейтральність по відношенню до комерційних банків.
Банк входить до складу Федеральної спілки публічно-правових банків Німеччини, що знаходиться у Бонні; додатково він приєднався до фонду забезпечення вкладів даної спілки.

X. Земельний кадастр

Ведення земельного кадастру (в Баварії він називається кадастр нерухомості) в Німеччині належить до компетенції окремих федеральних земель. Для ілюстрації скористаємося з регулювань, прийнятих у землі Баварія (додаток 14). Регулювання інших федеральних земель мають подібний характер. Як буде показано, в цьому випадку значну роль відіграють також положення федерального законодавства.
В усіх федеральних землях всі земельні території даної федеральної землі зареєстровані, описані та представлені у земельному кадастрі. Спосіб та точність опису визначаються вимогами законодавства про нерухомість, тобто в першу чергу вимогами поземельної книги.

X. 1 Компетенція

Ведення земельного кадастру належить до компетенції місцевих геодезичних управлінь. В Баварії вони підпорядковані міністерству фінансів. Така ситуація обумовлена історичними причинами, оскільки першочерговим завданням земельного кадастру при його створенні у минулому столітті було забезпечення бази для оподаткування. Подібне завдання кадастр виконує і сьогодні.
Поряд з цим кадастр нерухомості являє собою основоположний документ для управління земельною власністю, оцінки земельних ділянок, проектно-планувальних робіт для цілей будівництва, для заходів з землевпорядкування та багатьох інших цілей.

X. 2 Земельний кадастр та поземельна книга

В першу чергу кадастр нерухомості становить офіційний перелік земельних ділянок, відповідно до якого вони визначаються у поземельній книзі. Відомство поземельної книги повністю спирається на кадастр в усьому, що стосується опису, географічного розташування та розмірів земельної ділянки. Таким чином, документи кадастру нерухомості, оскільки вони засвідчують стан земельних ділянок, роблять свій внесок до забезпечення публічної довіри до поземельної книги та її захисту добросовісних намірів. Своє основне завдання геодезичні управління зараз вбачають у забезпеченні прав земельної власності шляхом збереження даних у кадастрі нерухомості.
Незважаючи на це, кадастр нерухомості та поземельна книга ведуться окремо. Такий розподіл добре себе зарекомендував. В геодезичному управлінні працюють фахівці найвищого професійного рівня – інженери, що мають математичну або природничо-наукову вищу освіту. Відомство поземельної книги повинне розв’язувати часто дуже складні правові питання – під наглядом судів. З цієї причини службовці, які працюють у відомстві поземельної книги, повинні мати юридичну освіту та спеціалізуватися саме на цій фаховій сфері. Адже не випадково судова практика з питань визначень поземельної книги та права поземельної книги обіймає цілі бібліотеки. Окрім цього, відомство поземельної книги повинне опрацьовувати велику сферу питань, що пов’язані з житловою та частково-промисловою власністю, а ця царина абсолютно нецікава з огляду на геодезичну техніку. Тому

відомство поземельної книги підпадає під нагляд президента вищого суду (земельного суду), тоді як службовці геодезичного управління підпорядковані своєму начальникові управління або керівництву фінансових (податкових) органів. Спроба отримати освіту одразу в обох галузях ставитиме надто високі вимоги до будь-якого службовця, якщо врахувати обсяг необхідних знань. Звичайно, обидві установи можуть бути розташовані у тому самому будинку. В такому разі створюється певна перевага – передусім окремим громадянам не буде необхідності долати довгі шляхи між однією установою та іншою.

X. 3 Складові частини кадастру нерухомості

Кадастр нерухомості складається з частини записів та частини карт.

X. 3. 1 Частина записів

а) Частина записів складається з реєстрів, до яких занесені абсолютно всі земельні ділянки Баварії; щодо кожної земельної ділянки наводяться опис розташування, наявність споруд, площа ділянки, спосіб користування та можлива доходність.
Дані про площу земельних ділянок, наведені у кадастрі нерухомості, не відіграють ролі для збільшення публічної довіри до поземельної книги, однак мають суттєве значення для торгівлі об’єктами нерухомості, надання позик під заставу земельних ділянок та для інших цілей. Дані про площу земельних ділянок не відіграють ролі для публічної довіри, тому що така площа більш-менш точно обміряна тільки по тих земельних ділянках, межі яких повністю маркіровані та встановлені за допомогою цифрових показників або координат. Найточніші розрахунки можливі лише останнім часом внаслідок поліпшення технічних можливостей.

б) Головною книгою кадастру нерухомості є власне земельний кадастр. Він містить земельні ділянки окремої громади в порядку зростання. Наприкінці для статистичних цілей підраховані суми площ земельних ділянок одного способу користування в рамках громади. До цих документів додається перелік способів користування.

в) Наступною складовою частиною кадастру нерухомості є книга нерухомості, яка систематизована за власниками. Вона складається з картотечних аркушів та використовується, зокрема, фінансово-податковими органами як підстава для встановлення податкової вартості господарських одиниць.

г) В обох частинах містяться результати оцінки землі відповідно до закону про оцінку землі, ухваленого 1934 року (фрагменти наведені у додатку 15).

1) Протягом майже 20 років офіційні експерти з проблем сільського господарства разом з фермерами-практиками здійснили дослідження всіх земель сільськогосподарського користування, причому було взято тисячі проб з глибини до одного метра. В книгах оцінки було наведено опис профілю земель. При цьому

оцінювалися спосіб використання, склад та стан ґрунтів, кліматичні та гідро умови, а також давалася приблизна оцінка чистих доходів, отримання яких можливе протягом тривалого часу.

2) Види ґрунтів дають у першу чергу уявлення про співвідношення крупних та дрібних складників ґрунту. З цією метою застосовуються наступні скорочення:

   S – пісок
   Sl – пісок з глиною
   lS – супісок
   SL – особливий супісок
   sL – суглинок з піском
   L – суглинок
   LT – важкий суглинок
   T – глина
   Mo – торфовище

3) Якщо зустрічаються перехідні види ґрунту, то подаються обидва види ґрунту, наприклад, Smo. Різка зміна шарів позначається косою рискою між позначеннями видів грунту, наприклад, Mo/S. Рівень стану засвідчує ступінь розвитку та ступінь зрілості грунту; рівень 1 (луки I) вважається найкращим, рівень 7 (луки III) – найгіршим рівнем стану. Вид походження містить вказівку на геологічне походження грунтів та наводиться у наступний спосіб:

   D – четвертичні відкладення
   Lö – лесовий грунт
   AL - алювіальний грунт
   V - вивітрілий грунт
   VG – уламковий грунт

4) Для позначення кліматичного рівня використовуються такі літери:

   a – відповідає 8 градусам за Цельсієм середньорічної температури (та вище)
   b – відповідає середньорічній температурі 7,0 – 7,9 градусів за Цельсієм
   c – відповідає середньорічній температурі 5,7 – 6,9 градусів за Цельсієм
   d – відповідає нижчим середньорічним температурам (гірська місцевість)

5) Гідроумови позначаються п’ятьма ступенями. Ступінь 1 відповідає найкращим, ступінь 5 – найгіршим умовам (наприклад, накопичення вологи, заболочені луки або особливо сухі умови).

д) Потенційна доходність ґрунтів визначається у відсотках на підставі єдиних оціночних рамок. Вихідною точкою є грунт з найвищою доходністю у Федеративній Республіці Німеччині. Він знаходиться у місцевості Магдебургер Бьорде. Цей грунт має цифровий показник сто. Найвищим цифровим показником по луках є 88. Список наведений у додатку 16.

Для кожної земельної ділянки встановлюється два цифрові показники. Перший показник відображає потенційну доходність, яка залежить від якості ґрунту, - якщо йдеться про луки, певну роль відіграють також кліматичні та гідро умови. Другий показник враховує особливості місцевості, в якій розташована земельна ділянка (нахил місцевості, шкідливі впливи сусідніх лісів, мікрокліматичні впливи, наприклад, мороз та тумани).
Приклади частини записів кадастру нерухомості наведені у додатку 17.

X. 3. 2 Частина карт

Частина карт кадастру нерухомості складається з карт, які постійно знаходяться на найновішому рівні завдяки проведенню геодезичних робіт. Оскільки первинні обмірювання в Баварії завершені, мова йде постійно про так звані поточні обмірювання.

а) Обмірювання на місцевості здійснюється шляхом встановлення межових знаків або вимірювальних гільз. На земельних ділянках сільськогосподарського користування вони встановлюються до глибини більш як глибина лемеша, на поверхнях, вкритих смолою або бетоном, - за допомогою довгих цвяхів (приклади наведені у додатку 18). Саме обмірювання в Баварії здійснюється геодезичними управліннями. В інших федеральних землях обмірювання доручається власним приватним інженерам-геодезистам; результати їхньої роботи перевіряються геодезичними управліннями та заносяться до кадастру.
В Баварії обмірювання здійснюється на основі результатів попередніх обмірювань майже виключно за допомогою системи GPS. Раніше ця система використовувалася тільки для воєнних цілей. Тому до травня 2000 року сигнали штучно викривлювалися. Тепер ситуація змінилася. За допомогою спеціально розроблених геодезичних методик та приймачів сигналів відстані зараз можуть вимірюватись з точністю до 2 сантиметрів, причому початковий та кінцевий пункти не знаходяться у зоні взаємної видимості.
Для того, щоб зробити використання системи GPS для вимірювання відстаней більш економічним, Німецьке геодезичне відомство створює зараз систему з 200 референційних станцій SAPOS, в Баварії розташовано 35 з них. Координати подібної станції наперед визначаються з найвищою точністю. З цієї причини при оцінці супутникових сигналів можна одразу встановити відхилення від цієї позиції. Такі відкоректовані показники постійно, наприклад, по радіо, передаються користувачам системи SAPOS. Цим пояснюється той факт, що необхідні для геодезичних робіт точки на місцевості визначаються зараз майже виключно за допомогою системи GPS.
Зараз розпочинається здійснення проекту Європейського Союзу "Галілей", в перебігу якого до 2007 року у космосі мають бути розміщені загалом 30 супутників. Внаслідок цього можна буде відмовитися від системи GPS та заощадити кошти.

б) Всі власники земельних ділянок, які охоплюються геодезичними вимірами, мають на місці підписати так званий протокол геодезичних зйомок, в якому результати обмірювання визнаються вірними. Якщо протокол підписаний, то результати обмірювання вже не можуть бути

оскаржені правовими засобами. Якщо власник відмовляється підписати протокол, то шляхом проведення адміністративної процедури здійснюється перевірка результатів, після чого питання вирішується судом.

в) Результати геодезичних зйомок відображаються на картах, які складаються у масштабі 1 : 25000. Поряд з ними досі існували карти з масштабом 1 : 5000 та 1 : 1000. Ці карти відображаються в банку даних ATKIS (Офіційна топографічна картографічна інформаційна система), що була розроблена баварськими установами на основі комп'ютерної мови Unix. Ці карти можуть бути збільшені або зменшені. Цифрова модель місцевості (DGM) дає можливість скористатися й третім виміром. До 2005 року має бути здійснене узгодження всіх даних за допомогою системи ALKIS, розробка якої зараз триває.
Приклад карт наведений у додатку 19.

г) Використання подібних цифрових банків даних в сучасних інформаційних системах відкриває надзвичайні можливості. За допомогою таких баз даних карти можна швидко та просто підготувати до друку, відтворити на екрані, змінити, збільшити або зменшити до потрібного розміру. Окрім цього, це дозволяє завжди підтримувати карти на найсучаснішому рівні, виконувати аналітичні та проектно-планувальні роботи, наприклад, проектування нових шляхів безпосередньо за допомогою комп'ютерів, оптично унаочнювати перепади місцевості, що відіграє важливу роль при прокладенні трубопроводів тощо.

X. 4. Відповідність між кадастром та поземельною книгою

Дуже велике значення має відповідність між кадастром та поземельною книгою. Останнім часом у більшості регіонів Баварії поземельна книга повністю ведеться за допомогою електроніки. Фундамент для цього створює розроблена баварськими фахівцями на основі тієї самої комп'ютерної мови Unix система SOLUM – STAR. Разом з системою ALKIS ця система уможливлює забезпечувати постійну найточнішу відповідність між поземельною книгою та кадастром. При цьому йдеться лише про дані про розміри земельних ділянок та їхні описи, з одного боку, та про дані про власників – з другого. Інші дані – іпотеки, попередні записи, сервітути - не мають ніякого відношення до кадастру. Будь-яка зміна в даних кадастру та відповідно у поземельній книзі по згаданих предметах задається до обох систем та вночі – для розвантаження відповідного центрального комп'ютера – переноситься до іншої системи. Цим гарантується постійна актуальність даних.

XI. Оцінка земельних ділянок

Німецьке законодавство знає три види оцінки земельних ділянок: визначення реальної ринкової вартості, чистого капіталізованого прибутку та податкової вартості господарської одиниці.

XI. 1 Реальна ринкова вартість

Закон визначає реальну ринкову вартість як ціну, яку можна було отримати на час встановлення вартості земельної ділянки за умов звичайного здійснення ділових операцій відповідно до правових норм та фактичних властивостей, якості та розташування земельної ділянки або іншого об"єкту встановлення вартості без врахування надзвичайних або особистих обставин (параграф 194 КЗБ).

а) Для встановлення реальної ринкової вартості кожної земельної ділянки створюються експертні комісії (параграф 192 КЗБ). Вони самостійні та незалежні. Законодавство федеральних земель визначає, де вони розташовані (параграф 199 КЗБ). Наприклад, у Баварії вони працюють при відомствах ландрату (районних відомствах) та органах громад, які не входять до складу районів.
До складу комісії входить голова та інші експерти, які працюють на громадських засадах. Вони повинні бути добре кваліфікованими, досвідченими фахівцями; за основним місцем роботи вони не можуть займатися управлінням земельними ділянками тієї територіальної громади, при якій створено експертну комісію.
Завдання експертної комісії полягає у складенні експертних висновків про реальну ринкову вартість забудованих та незабудованих земельних ділянок; такі експертні висновки складаються відповідно до заяви (параграф 193 КЗБ).

б) Підґрунтям для встановлення реальної ринкової вартості в окремих випадках є орієнтовні показники вартості землі, які визначаються на основі зібрання продажних цін.

1) Для ведення зібрання продажних цін до цієї експертної комісії мають надсилатися засвідчені копії кожного договору, в якому будь-яка особа бере на себе зобов'язання передати права власності на земельну ділянку за гроші, а також шляхом обміну, або обґрунтувати спадкове право забудови; окрім цього надсилаються копії всіх рішень про відчуження та інформації про продаж земельних ділянок в перебігу процедури примусового продажу з публічних торгів (параграф 195 КЗБ).
2) Доступ до самого зібрання може бути відкритий тільки компетентному фінансовому відомству для цілей оподаткування, а також органам прокуратури та судової влади відповідно до існуючих норм.
3) На основі окремих продажних цін по території кожної громади мають бути розроблені середні показники вартості землі з урахуванням відмінностей її стану. Подробиці встановлюються на рівні федеральних земель. В Баварії орієнтовні показники встановлюються також на земельні ділянки сільськогосподарського користування кожної громади, в тому числі для найменших за розміром територій, що складаються з 30 – 300 земельних ділянок.
4) Орієнтовні показники вартості землі мають щорічно оприлюднюватися. Кожний громадянин має право безкоштовно отримати в канцелярії експертної комісії

інформацію про орієнтовні показники вартості землі (параграф 196 КЗБ). Такі орієнтовні показники створюють загальні передумови для визначення реальної ринкової вартості.

5) Якщо має бути визначена реальна ринкова вартість у конкретному випадку, то поряд з використанням орієнтовних показників експертна комісія повинна встановити індивідуальні показники та взяти їх за основу (параграф 197 КЗБ). Положення про встановлення вартості врегульовує окремі питання врахування різноманітних обставин (див. додаток 20). Однак висновки експертної комісії не мають обов'язкового характеру (параграф 193, абзац 4 КЗБ), вони можуть бути спростовані висновками інших експертів. В разі виникнення суперечки рішення ухвалюють суди.

XI. 2 Основні засади закону про оцінку майна, що підлягає оподаткуванню

Порядок оцінки земельної власності та виробничого майна для цілей оподаткування в Німеччині визначається законом про оцінку майна, що підлягає оподаткуванню (ЗОМ, фрагменти наведені у додатку 20) (параграф 1 ЗОМ). Відповідно до нього кожна господарська одиниця має бути оцінена. Її вартість визначається в цілому. Що являє собою господарська одиниця, необхідно встановлювати згідно з поглядами економічного обігу, причому слід враховувати місцеві звичаї, фактичне використання, цільове призначення та економічне пов'язання окремих предметів майна (параграф 2 ЗОМ). Під "поглядами економічного обігу" треба розуміти нормальну оцінку на місці відповідними експертами. Кілька предметів майна розглядаються як одна господарська одиниця тільки у тому разі, якщо вони належать тому самому власникові. Якщо певний предмет майна знаходиться у власності кількох осіб, необхідно в цілому визначити його вартість та розподілити по всіх власниках пропорційно їхнім часткам (параграф 3 ЗОМ).

В принципі визначальною вважається реальна ринкова вартість (параграф 9 ЗОМ), проте цей принцип неодноразово порушувався. Незвичні або особисті обставини враховуватися не можуть. До особистих обставин належать також обмеження щодо розпорядження, які знаходять обґрунтування лише в особі платника податків. Борги мають враховуватися за їхньою номінальною вартістю, по життєве право користування визначається показником, який встановлюється законодавством та в декілька разів перевищує річну суму (параграф 14 ЗОМ). При встановленні вартості капіталу при користуванні певним предметом майна річна вартість цього права користування не може перевищувати суму, яку отримуємо, якщо показник, що застосовується до використаного предмета майна відповідно до приписів закону про оцінку майна, що підлягає оподаткуванню, поділити на 18,6 (параграф 16 ЗОМ).

XI. 3 Поняття та обсяг податкової вартості господарської одиниці

Поняття та обсяг податкової вартості господарської одиниці визначаються відповідно до закону про оцінку майна, що підлягає оподаткуванню. Оцінюються (параграф 18 ЗОМ):

1. Сільсько- та лісогосподарське майно;
2. земельна власність;
3. майно підприємства.
   а) По цих трьох видах майна утворюється так звана податкова вартість господарської одиниці, яка встановлюється у спеціальному повідомленні (параграф 19 ЗОМ). Встановлення податкової вартості відбувається кожні шість років (параграф 21 ЗОМ).
   б) Поряд з цим здійснюється й зміна податкової вартості господарських одиниць, якщо фінансовому відомству стає відомо про зміну встановленої вартості більш як на 10% у той чи інший бік; незначні зміни не відіграють при цьому жодної ролі (параграф 22 ЗОМ).
   в) Власник зобов'язаний зробити заяву про майнову ситуацію на відповідний момент встановлення податкової вартості (параграфи 28, 29 ЗОМ).

XI. 4 Визначення податкової вартості господарських одиниць по земельних ділянках

Податкова вартість господарської одиниці по земельних ділянках складається з господарської цінності сільськогосподарської частини майна та житлової цінності (параграф 47 ЗОМ).

а) Майно сільсько- та лісогосподарського призначення оцінюється відповідно до чистого капіталізованого прибутку.
Для встановлення чистого капіталізованого прибутку слід виходити з чистого доходу, який може бути отриманий протягом тривалого часу при веденні господарства належним чином та без заборгованостей після виплати заробітної платні. В цьому разі чистий капіталізований прибуток становить показник, що у 18 разів більший за чистий доход.
В сільському господарстві цей чистий капіталізований прибуток визначається тільки за допомогою порівняльної методики (параграфи 37, 38 ЗОМ).
Відмінності у потенційній доходності, тобто чистому доході при аналогічному користуванні у різних господарствах, оцінюються шляхом порівняння умов отримання доходів та знаходять свій вираз у цифрах, які відповідають співвідношенню чистих доходів. При цьому йдеться про так звані порівняльні цифри (параграф 38 ЗОМ). При порівнянні слід враховувати:
фактичні умови, що характеризують
1) природні умови отримання врожаю, такі як якість ґрунту, рельєф місцевості, кліматичні умови;
2) внутрішню транспортну ситуацію (що зумовлює господарську діяльність на виробничих ділянках) та зовнішню транспортну ситуацію (можливості доставки засобів виробництва та вивозу готової продукції);

3) розмір господарства;
4) окрім цього треба враховувати типові для даної місцевості умови господарювання, особливою мірою ціни та розмір заробітної платні, організацію виробництва, засоби виробництва.

б) Для забезпечення однаковості оцінки на окремих підприємствах з типовими для даної місцевості умовами отримання доходів заздалегідь визначаються порівняльні показники. Такі порівняльні показники називають основними критеріями оцінки. Такі порівняльні показники висуваються як пропозиція передбаченою законодавством оціночною радою (параграфи 63 – 65 ЗОМ) та встановлюються силою правового припису. Порівняльні показники інших господарств визначаються шляхом порівняння з показниками основних критеріїв оцінки.

в) Додатково орендовані земельні ділянки можуть при цьому враховуватися, однак не по господарствах, показники яких правлять за основні критерії оцінки (параграф 38 ЗОМ).

г) Основні критерії оцінки можуть доповнюватися земельними критеріями оцінки та місцевими критеріями оцінки.

д) На момент встановлення податкової вартості господарських одиниць для сільського господарства законом встановлюється чистий капіталізований прибуток, що відповідає 100. З цього показника за допомогою порівняльних показників визначається чистий капіталізований прибуток по окремих видах користування у господарствах. Порівняльний показник, застосований до одного гектара, становить гектарний показник.
Площа подвір’я та площа споруд у господарстві враховуються по окремих видах користування, якщо вони їм служать. Те саме стосується чагарників, шляхів, узбіч доріг та водної поверхні, якщо вони не являють собою незручну землю або використовуються в інший спосіб (параграф 40 ЗОМ).
Порівняльні показники повинні змінюватись в той чи інший бік, якщо:
1) фактичні умови більш як на 20% відмінні від фактичних умов, які були взяті за основу при оцінці;
2) відхилення становить зміну порівняльного показника більш як на одну п’яту частину, проте щонайменше 1000 німецьких марок або більш як на 10 тисяч німецьких марок (параграф 41 ЗОМ).
Допоміжні підприємства та території, де видобуваються пісок, щебінь тощо, оцінюються за допомогою окремого показника вартості; землі з найнижчою доходністю розміром 50 німецьких марок з гектара, земля, що не піддається обробці, тобто не може принести жодного доходу, як, наприклад, болото, не оцінюються (параграфи 42 – 45 ЗОМ).
Поголів’я худоби зараховується до об’єктів сільськогогосподарського користування та не оцінюється окремо, якщо:
1) на перші 20 гектарів припадає не більше 10 одиниць худоби на гектар;
2) на наступні 10 гектарів припадає не більше 7 одиниць худоби на гектар;
3) на наступні 20 гектарів припадає не більше 6 одиниць худоби на гектар;

4) на наступні 50 гектарів припадає не більше 3 одиниць худоби на гектар, які вирощуються або утримуються.

Для перерахунку поголів'я худоби на одиниці худоби використовується спеціальний ключ, встановлений законодавством (параграф 51 ЗОМ).

е) Житлова цінність встановлюється відповідно до норм, які використовуються стосовно земельної власності при оцінці орендованих земельних ділянок за методикою чистого капіталізованого прибутку. При цьому річна "брудна" орендна плата має бути помножена на показник, що встановлюється законодавством. Для захисту сільського господарства отриманий результат має бути зменшений на 15% (параграфи 47, 80 ЗОМ).

є) Практичний приклад має унаочнити все вищесказане:

слід встановити податкову вартість сільськогосподарського підприємства, яке складається з

- 16 ар 95 кв. метрів території подвір'я та площі споруд,
- 11 га 53 ар 48 кв. метрів земель сільськогосподарського користування,

разом 11 га 70 ар 43 кв. метри

- 2 га 77 ар 16 кв. метрів лісового господарства та
- 20 кв. метрів незручної землі.

Загальна площа становить 14 га 47 ар 79 кв. метрів.

Слід визначити господарську цінність та житлову цінність.

Господарська цінність встановлюється у наступний спосіб:

Показник доходності відповідно до закону про оцінку землі 505,00
Перевірка внаслідок конкретної оцінки землі - 14% = - 70,00
загалом 434,30
за відрахуванням природних умов доходів 1% = 4, 34
загалом після виправлення показник доходності 429,96
Від цього показника слід відрахувати знижку, що випливає з фактичних економічних умов отримання доходів - 27% = - 116,08

отримуємо проміжну суму 313,88

Відповідно до ситуації з цінами та заробітною платнею на основі конкретного стану зроблено надбавку + 5% = 15,69

В результаті отримуємо виробничий вимірювальний показник 329,57

На наступному етапі необхідно встановити виробничий показник.

Він обраховується у наступний спосіб:

Виробничий вимірювальний показник, поділений на площу земельних ділянок сільськогосподарського користування в гектарах, = виробничий показник.
Якщо 329,57 поділити на 11,70, отримуємо виробничий показник 28,16.
З цього випливає сільськогосподарський порівняльний показник, що дорівнює 28,10.
За домовленістю з спілкою селян чистий капіталізований прибуток для порівняльного показника 100 в якості капіталізованого чистого доходу становить на гектар:
чистий доход 207 марок / гектар x 18 = 37,26 марок на ар.
Враховуючи раніше встановлений порівняльний показник:
28,1 x чистий капіталізований прибуток 37,6 x площу в гектарах 11,70, отримуємо сільськогосподарський порівняльний показник 12 249 німецьких марок.

Стосовно ділянок лісогосподарського користування:
2,77 га x 50 марок = порівняльний показник 138 німецьких марок

З цього випливає господарська цінність 12 387 німецьких марок

Житлова цінність обраховується у наступний спосіб:
типова для даної місцевості річна орендна плата 2 100 німецьких марок
місцеві особливості - 15% = - 315 марок
типова річна орендна плата 1 785 німецьких марок

Якщо споруда була збудована у 1890 році, будівельна модифікація B, розмір громади 1, то з відповідних таблиць по конкретному випадку випливає показник мультиплікації 6,6.
Внаслідок цих операцій отримуємо суму 11 781 німецьких марок, від якої відраховується знижка для сільського господарства 15% = 1 767 німецьких марок, в результаті отримуємо житлову цінність 10014 німецьких марок.

Господарська цінність 12387 німецьких марок та житлова цінність 10014 німецьких марок разом становлять суму 22401 німецьких марок. В округленому вигляді податкова вартість господарської одиниці становить 22400 німецьких марок.

ж) Якщо господарювання на земельних ділянках виробничого призначення здійснюється іншою особою, а не власником, то в разі вирощування особливих культур – спаржі, насіння, садових культур, - порівняльна вартість, що перевищує нормальну вартість, зараховується не власникові, а особі, що має право на користування земельною ділянкою (параграф 48 ЗОМ).
Подібні правила мають чинність щодо використання земельних ділянок у лісогосподарських цілях (параграфи 53 – 55 ЗОМ), для вирощування винограду (параграф 56 ЗОМ) та для комерційного садівництва (параграф 59 ЗОМ).

Стосовно риболовства у внутрішніх водах, ставкового господарства, вирощування риби, бджільництва, міграційного вівчарства та вирощування насіння чинні не порівняльні показники, а порівняльна вартість, що встановлюється безпосередньо (параграф 62 ЗОМ).

XII. Поземельний податок

Порядок масової оцінки землі для стягнення поземельного податку врегульовується законом про поземельний податок (ЗПП, фрагменти наведені у додатку 22). Відповідно до нього виходити треба з податкової вартості господарської одиниці. На підставі цієї податкової вартості господарської одиниці для цілей оподаткування земельних ділянок необхідно утворити податковий показник, який для сільського господарства становить 6 від тисячі (параграф 12 ЗПП).
Податковий показник встановлюється на момент реалізації закону про оцінку (параграфи 15, 16 ЗПП). Відповідна громада, якій згідно з законодавством належить поземельний податок, має встановити, за якою відсотковою ставкою від податкового показника буде стягуватися поземельний податок.
Таке установлення може бути поширене щонайбільше на період основного нарахування податків відповідно до податкових показників. В якій пропорції знаходитимуться ставки оподаткування поземельним податком підприємств сільського та лісового господарства, земельних ділянок інших власників та ставки податку на підприємницьку діяльність, які максимальні показники не можна перевищувати та якою мірою допустимі виключення з дозволу органів нагляду над діяльністю територіальних громад, - все це врегульовується у правовому відношенні на рівні федеральних земель (параграф 26 ЗПП).
За умови суттєвого зменшення доходів поземельний податок може бути зменшений у процентному відношенні (параграф 33 ЗПП). Податок зменшується відповідно до заяви пізніше (параграф 34 ЗПП).
Оцінка в якості майна сільськогосподарського призначення має суттєві наслідки. Наведемо приклад:
1 гектар землі сільськогосподарського користування за оцінкою на 1 січня 1964 року має податкову вартість 2000 німецьких марок,
показник поземельного податку від цієї суми становить 6 від тисячі = 12 німецьких марок;
припустимо, що територіальна громада встановила ставку оподаткування 300 від ста, в такому разі щорічний поземельний податок становитиме 36 німецьких марок.
Якщо земельна ділянка оцінювалася б як нормальна земельна власність, тобто ділянка, що може також використовуватися не для потреб сільського господарства, то площа в 1 гектар за ціною землі в 10 німецьких марок станом на 1 січня 1964 року мала б вартість 100 тисяч німецьких марок.
За нормальних умов податковий показник у цьому випадку становив би 3,5 від тисячі, тобто 350 німецьких марок.
За тієї самої ставки оподаткування в 300% щорічний поземельний податок дорівнював би 1050 німецьких марок.

XIII. Інституції, що відають землею

З вищевикладеного випливають наступні висновки щодо інституцій, що відають землею.

1. Державними інституціями, що відають землею, є:

а) Федеральне міністерство харчування, сільського та лісового господарства, яке нещодавно було перейменовано на міністерство захисту прав споживачів та охорони довкілля, а також відповідні міністерства на рівні федеральних земель. На місці ці питання належать до компетенції державних відомств сільського господарства, які підпорядковані даним міністерствам. Сфера їхніх повноважень, як правило, співпадає з територією адміністративного району.

б) Спеціальні установи – відомства водного господарства, відомства з землевпорядкування, відомства охорони довкілля, відомства охорони природи, відомства лісового господарства, які підпорядковані відповідним міністерствам.

в) Геодезичні та кадастрові відомства, також розташовані в окремих адміністративних районах. В Баварії вони підпорядковані міністерству фінансів.

г) Федеральне відомство земельного планування, відомства планування федеральних земель, місцеві відділи планування як складник органів місцевого самоврядування та адміністративних районів, які в свою чергу підпорядковані відповідним міністерствам внутрішніх справ.

д) Відомства поземельної книги, які підпорядковані міністерствам юстиції.

Співпраця цих установ врегульована або на законодавчому рівні, або шляхом внутрішніх адміністративних розпоряджень. Наприклад, при розробці планів забудови необхідно заслуховувати відомства водного господарства, охорони довкілля та охорони природи.

2. На рівні територіальних громад відсутні спеціальні організації, працюють лише підрозділи виконавчих органів громад, що за своїм правовим статусом не самостійні.

3. Громадські організації: спілки селян на рівні Федерації, федеральних земель, районів та на місцевому рівні (щоправда, обов’язкове членство в них не передбачається); на рівні федеральних земель існують обмежені приватні об’єднання, передусім у нових федеральних землях. Законодавством встановлено лише обов’язкове їх заслуховування при наданні дозволів відповідно до закону про обіг земельних ділянок.

XIУ. Охорона ґрунту

Охорона ґрунту відбувається у Німеччині різними шляхами та здійснюється різними установами. Питання охорони ґрунту частково набуло у Німеччині ідеологічного та політичного характеру. Відповідні закони здебільшого були ухвалені або прийняті у нових редакціях лише в останні роки.
Законодавчі підвалини становлять передусім федеральний закон про охорону ґрунту, закон про захист рослин, закон про охорону природи, а також окремі положення, що містяться у спеціальних законах.

1. Закон про охорону ґрунту (ЗОГ, фрагменти наведені у додатку 4) вже в параграфі 1 формулює свою мету: вона полягає у тому, щоб ефективно забезпечити функції ґрунту або відновити їх. Поняття ґрунту наводиться у параграфі 2: це найвищий шар земної кори. Сільського господарства стосуються положення параграфу 7, про які йшлося вище.

Закон створює правові рамки, якщо у спеціальних законах не будуть міститися особливі регулювання (параграф 3).
Виконання закону та контроль здійснюються установами, компетенція яких визначається окремими федеральними землями. Зокрема, в Баварії питання сільського господарства належать до повноважень відомств сільського господарства, інші питання – до повноважень відомств ландрату. Як покарання передбачені грошові штрафи.

2. Закон про перевірку на сумісність з довкіллям (ЗПСД) врегульовує проблеми встановлення, опису та оцінки впливу певних проектів на людей, тварин, рослини, ґрунт, воду, повітря, клімат та природу, в тому числі наявні взаємодії (параграф 2, пункт 1).

Під проектами треба розуміти не лише будівельні споруди всіх видів, а й будь-яке втручання в життя природи (параграф 2, абзац 2).
Перевірка становить несамостійну частину процедур, що здійснюються адміністративними органами, та уможливлює ухвалення рішень про допустимість реалізації проекту (параграф 2, абзац 1). Закон має чинність там, де не видано спеціальних нормативних актів (параграф 4).

3. Закон про захист від шкідливого впливу на природу через забруднення повітря, шум, струси та подібні процеси (федеральний закон про захист від емісій, ФЗЗЕ) виходить далеко за межі тільки охорони ґрунту, однак у параграфі 1 виразно формулює в якості своєї мети також охорону ґрунту від шкідливих впливів навколишнього середовища. Закон охоплює своєю чинністю споруди та заклади усіх типів (параграф 2, пункт 1).

Під спорудами та закладами в дусі цього закону треба розуміти поряд з виробничими приміщеннями та іншими спорудами також машини, знаряддя, транспортні засоби, а також земельні ділянки, на яких зберігаються або можуть зберігатися речовини, здатні спричинитися до емісій. Необхідний дозвіл передбачає отримання всіх інших необхідних дозволів (параграф 13).

Над дотриманням закону має здійснюватися контроль (параграф 52). Порушення закону карається грошовим штрафом як адміністративне правопорушення (параграф 62).

4. Закон про сприяння економічному обігу та забезпеченню екологічно чистого усунення відходів (закон про економічний обіг та відходи) також передбачає проведення спеціальної перевірки екологічності з огляду на грунт (фрагменти наведені у додатку 23). Те саме стосується закону про добрива (фрагменти наведені у додатку 24).

5. Федеральний закон про охорону природи (фрагменти наведені у додатку 5) в параграфі 1 передбачає як свою мету охороняти природу на заселених та незаселених територіях, дбати про неї та сприяти її розвиткові у такий спосіб, щоб можна було ефективно забезпечити стабільність природного балансу.

Згідно з параграфом 2 треба зберігати грунт, слід уникати втрати його природної родючості (параграф 2, пункт 4).
Користування у сільськогосподарських цілях може бути обмежене з виплатою компенсації (параграф 3б). На заселених територіях можна зобов’язати власника земельної ділянки піклуватися про неї (параграф 11), можуть створюватися природозахисні заповідники, національні парки, біосферні резервати, зони захисту природи, природні парки або заповідники (параграф 12). Подробиці наведені у тексті закону.

6. Закон про захист рослин (фрагменти наведені у додатку 26) як одну з своїх цілей передбачає необхідність відвернення загрози, що може виникнути для природного балансу (параграф 1, пункт 4). З цієї причини кожний засіб захисту рослин потребує спеціального дозволу Федерального біологічного відомства (параграф 11). Допуск може бути відкликаний (параграф 16а).

7. Закон про збереження лісів та сприяння лісовому господарству забезпечує збереження лісів, зокрема, заради збереження родючості ґрунту (параграф 1, пункт 1). Захистом займаються державні відомства лісового господарства.

Ханс Херрманн
Березень 2002 р.