Санкт-Петербургский Гуманитарный Университет Профсоюзов

Кафедра государственного права

##### *р е ф е р а т*

 ***нормативно-правовая регламентация земельных правоотношений в германии***

Работа студента

Юридического факультета

Пятого курса

Первой группы

*Босова А. С.*

# научный руководитель

*Дзюба Н. В.*

**Санкт-Петербург**

**2002**

#### Содержание

### Введение 3

Собственность как неотъемлемая часть и одна из основ германского

гражданского общества 3

Нормативно-правовая регламентация регистрации перехода прав

собственности на землю 5

 - Приобретение права собственности на землю 5

 - Формальный реестр земельных участков 5

 - Особые формы собственности в рамках землеустройства или

права, аналогичные правам собственности 10

Застроенные и незастроенные земельные участки: основные

положения, оценка стоимости 11

Правовое регулирование ограничения права собственности

на земельные участки в интересах общества 14

* Возможности приобретения собственности государством 14
* Ограничение права собственности на землюна основании общих

 положений права планирования и охранного права 17

Частная собственность на землю в качестве базы для

 развития долгосрочного кредитования. 20

Позитивный опыт Германии в сфере использования собственности

 на землю на этапе перехода от плановой к рыночной экономике. 23

Заключение 26

Список использованных источников 27

Тезисный план работы 28

###### Введение

В ст. 14 Основного закона право собственности ставится в один ряд с основными правами, пользующимися особыми гарантиями и особой защитой со стороны государства. Одновременно заявляется, что собственность включает в себя не только права, но и обязанности. В Конституции говорится: "Использование собственности должно происходить не только в интересах собственника, но и служить на благо общества" (связанность обязательством использовать собственность в общественных интересах).Содержание и ограничения собственности регулируются законами. Такие законы должны обладать общей юридической силой и не должны регулировать отдельные случаи. Основное содержание права собственности неприкосновенно (ст. 19 Конституции). Лишение права собственности допускается только на благо общества. Оно может происходить только на основе закона, который регулирует также вид и объем соразмерной компенсации.

Собственность как неотъемлемая часть и одна из

основ германского гражданского общества

Согласно правопорядку Федеративной Республики Германия предметы, прочно связанные с земельными участками, прежде всего здания и сооружения, а также произведенная на данном земельном участке продукция до тех пор, пока она прочно связана с землей, являются существенными составными частями земельного участка. Они не могут быть предметом особых прав, но разделяют правовую судьбу земельного участка (особые случаи см. п. 3 - наследуемое право застройки, собственность на квартиру). Собственность на землю охватывает всю территорию Федеративной Республики Германия. Нет "ничьей земли". Однако не каждый земельный участок находится на территории только одной общины. В исключительных случаях имеются так называемые не принадлежащие общине земли, например, крупные лесные массивы и внутренние озера, а также полигоны для военных учений. Такие территории являются, как правило, собственностью Федерального правительства или одной из федеральных земель (субъекта Федерации), но они могут также являться и собственностью отдельного физического или юридического лица.

Собственность, в том числе и на землю, регулируется в Германии исключительно частным правом, преимущественно Гражданским кодексом (ГК). Действие частного права остается в силе, как исключение, и в тех случаях, когда собственником является государство (Федерация, федеральная земля, община).

Согласно немецкому праву, собственность на землю, благодаря ее закреплению в определенном месте и ввиду строгого правового нормирования каждого случая перехода права собственности, является особенно надежным средством обеспечения долговых обязательств, прежде всего кредитов в рамках двусторонних правовых сделок. Это, в первую очередь, касается долгосрочных кредитов, которые очень часто обеспечиваются путем предоставления ипотеки (ипотека, связанная с долговым обязательством, или ипотечный долг). Эти ипотеки регистрируются в реестре земельных участков, земельной (поземельной) книге, как обременение определенного земельного участка. Поскольку правильности записей в земельной (поземельной) книге можно безусловно доверять (общественное доверие к земельной книге) и земельные книги общедоступны для каждого, кто выражает обоснованный интерес к определенным сведениям, то у кредитора, получившего такое обеспечение кредита, имеется особая уверенность в том, что он сможет быть удовлетворен за счет стоимости земельного участка, если кредит не будет выплачен в срок.

Собственник земельного участка ограничен в свободе действий в отношении своей собственности. Более того, имеются законодательные ограничения в интересах соседних землевладельцев. Например, при утверждении строительных планов необходимо соблюдать определенное расстояние постройки от соседних земельных участков; необходимо придерживаться определенных ограничений уровня шума и других норм в отношении окружающей среды, растения, достигшие определенной высоты, должны находиться на установленном нормативами расстоянии от границ с соседним участком.

Ограничения использования права собственности встречаются, прежде всего, в федеральном, земельном и муниципальном законодательстве о планировании. В первую очередь эти ограничения имеются в праве землеустройства и земельного планирования, планирования транспортных путей, планирования использования территорий, планирования застройки,

1. ограничения собственности путем введения запрета на изменение уже существующего
использования земельного участка, например, в отношении сельскохозяйственных угодий
имеется оговорка о необходимости получения специального разрешения; ограничение на
засаживание пахотных площадей деревьями; ограничения на приобретение
сельскохозяйственных предприятий лицами-нефермерами,
2. ограничения использования в интересах защиты природы и окружающей среды,
например, ограничения при использовании удобрений в так называемых водо-охранных
зонах;
3. договорные ограничения права собственности путем взимания пошлин при повышении
стоимости земельного участка вследствие изменения основ планирования (например,
когда территория, где застройка только планировалась, превращается в строительную
площадку). Такие пошлины могут достигать 2/3 от суммы, на которую возросла
стоимость. Они взимаются в пользу общины, а полученные таким образом средства
используются в плане "социально справедливого пользования землей" для строительства
дорог, школ, детских садов или для разбивки скверов и парков.

Немецкое право в принципе не предусматривает компенсаций за введение ограничений и обременение будущего использования земли. При введении ограничения на какое-либо до сих пор практиковавшееся использование земельного участка выплачивается финансовая компенсация за существенное вмешательство в право собственности, которое рассматривается как аналогичное лишению права собственности.

Размер компенсации равен сумме, на которую снижается рыночная стоимость земельного участка. Вмешательство может быть обжаловано в суде по административным делам.

При лишении права собственности выплата компенсации в соответствующем размере предусмотрена уже в Конституции.

Нормативно-правовая регламентация регистрации перехода

прав собственности на землю

**Приобретение права собственности на землю**

а) Возможности перехода права собственности

Приобретение права собственности на землю может происходить следующим образом:

1. договор купли-продажи, заключаемый в присутствии нотариуса (эта специальная форма
договора купли-продажи называется на юридическом языке нотариально заверенным
соглашением о передаче права собственности на недвижимость), и регистрация нового
собственника в земельной книге;
2. наследство;
3. договор дарения, заключаемый в присутствии нотариуса, и регистрация в земельной
книге,
4. лишение права собственности и выплата компенсации на основании общего
законодательства при приобретении права собственности государством;
5. отказ от права собственности на земельные участки и приобретение этих прав
Федерацией.

б) Приобретение путем заключения договора купли-продажи
Переход права собственности имеет две правовые предпосылки:

1. наличие нотариально заверенного договора купли-продажи между продавцом и
покупателем;
2. регистрация нового собственника в земельной книге и вычеркивание из нее прежнего
собственника.

Для того чтобы обеспечить правовой статус нового собственника еще до окончательной регистрации его в земельной книге, нотариус, как правило, ходатайствует о предварительной записи в земельной книге нотариально заверенного соглашения о передаче права собственности на недвижимость. Тем самым в земельной книге отражается тот факт, что прежний собственник уже не вправе еще раз продать этот земельный участок как собственник, а другой покупатель уже больше не может приобрести собственность на этот земельный участок в рамках добросовестной сделки. Этому препятствует общественное доверие к земельной книге и к содержащимся в ней записям.

**Формальный реестр земельных участков**

а) Предварительное замечание

Определения, касающиеся земельных участков, записываются в Германии в два реестра.

Один реестр, который называется кадастром недвижимости, содержит данные по отдельным земельным участкам, установленные с помощью землемерных методов, и данные, которые можно установить при осмотре участка.

Второй реестр основан на данных кадастра недвижимости, но в нем перечислены права, которые имеются в отношении данного земельного участка, или которыми обременен земельный участок. Этот реестр называется земельной книгой и носит материально-правовой характер.

б) Кадастр недвижимости

- *Форма и содержание*

Кадастр недвижимости состоит из кадастровой картотеки и кадастровых книг. В кадастровой картотеке на карточках отражены земельные участки, включая здания, в едином масштабе. Земельные участки и здания кратко описаны в кадастровых книгах. Кадастр недвижимости содержит данные об использовании земельного участка, его доходности и отграничении его от земель, используемых в сельскохозяйственных целях и в качестве садово-огородных участков, включая результаты оценки состояния почвы. Кадастр недвижимости в обязательном порядке содержит сведения о форме, размерах и местоположении земельного участка.

Изменения, касающиеся размера земельного участка, вида его использования, а также зданий, расположенных на земельном участке, вносятся в кадастр недвижимости. Владелец земельного участка обязан ставить в известность о таких изменениях компетентные землемерные ведомства и при необходимости не препятствовать проведению землемерных работ на своем земельном участке.

В кадастре недвижимости отдельным частям земельных участков присваиваются номера. Один земельный участок может состоять из нескольких участков, каждый из которых имеет свой номер. Такие участки маркируются с помощью межевых камней, которые должны быть достаточно большими, чтобы их было трудно сдвинуть с места. Размещение межевых камней отражается в кадастровой картотеке.

Землемерные работы должны регулярно проводиться государственным землемерным (кадастровым) управлением. В отдельных конкретных случаях к землемерным работам могут привлекаться самостоятельные землемерные бюро. Правовую основу для решения всех вопросов, связанных с измерением земельных участков и ведением кадастра, составляют законы и указы соответствующих федеральных земель.

»

- *Публичность и доступность, а также обязательность кадастра недвижимости*

Кадастр недвижимости является публичным реестром, в который занесены все земельные участки и здания. Он имеет юридически обязательную силу в отношении размеров и формы каждого отдельного земельного участка. Эта юридически обязательная сила кадастра недвижимости не действительна в отношении сведений, которые переносятся в кадастр недвижимости из других реестров, в частности, из земельной книги (например, перенесенные из земельной книги сведения о собственнике), а также недействительна в отношении результатов оценки состояния почвы, названий улиц и номеров домов.

В соответствии с характером публичного реестра каждому лицу, которое имеет достоверно обоснованную заинтересованность, предоставляется возможность

ознакомления с картами и книгами кадастра недвижимости и выдается справка, если это не противоречит интересам общественного благополучия. За определенную плату по заявке заинтересованного лица делаются выписки и копии, и организацией, ведущей кадастр, производится нотариальное заверение соответствия их оригинальному реестру. Германии высказываются пожелания в будущем вносить в кадастр также проложенные под поверхностью земли коммуникации (водоснабжение, канализация, газ, электричество, телефонные линии и т.д.) на принадлежащих государству землях (например, участках, занятых под транспортные пути), что должно способствовать лучшей координации необходимых ремонтных работ и облегчать ремонт коммуникаций. Однако для осуществления этой идеи потребуется значительное время.

в) Земельная книга

Все земельные участки в Германии внесены в земельные книги, которые служат для регистрации права собственности и в некоторых случаях его ограничению соответствующим соглашением. На каждый земельный участок, который имеет определенного собственника, в земельной книге заводится так называемый "лист поземельной книги", имеющий определенный номер. При делении земельного участка этот лист делится на несколько листов земельной книги.

• Законодательные основы

Форма и содержание земельной книги и ее отдельных листов определяются Федеральным законом (так называемое "Положение о ведении земельных книг"). Создание новой земельной книги и ведение земельных книг находится в ведении ведущих эти книги учреждений, которые создаются федеральными землями при судах нижней инстанции.

Внесение записей и изменений в земельную книгу осуществляется сегодня в Германии уже не судьями, как это было раньше, а так называемыми работниками правосудия. Работники правосудия - это государственные служащие, прошедшие специальное обучение в области земельного права и правил ведения земельных книг и по уровню профессиональной квалификации стоящие ниже уровня судьи.

• Содержание листа земельной книги, который заводится для каждого земельного
участка

Каждый лист земельной книги состоит из четырех частей:

- Ведомость учета наличия, включающая сведения из кадастра недвижимости:

»

1. в каком месте муниципальной территории находится соответствующий земельный
участок;
2. номера отдельных участков, составляющих данный земельный участок;
3. в каком разделе кадастра недвижимости находится данный земельный участок;
4. местонахождение (например, название улицы) и вид хозяйственной деятельности
(плодовый сад, стройплощадка и т.п.);
5. форма и точное указание площади участка (количество квадратных метров или
гектаров);
6. в каких разделах более старых земельных книг можно найти сведения об этом
земельном участке, чтобы доказать преемственность и последовательность ведения
документации.

- Первый раздел

Сведения о собственнике или собственниках с указанием, на каком -юридическом основании произошло приобретение права собственности.

- Второй раздел

Регистрация сервитутов, которые имеются в пользу других лиц (узуфрукты, права пользования чужим имуществом) или других земельных участков (право на проход или проезд для владельцев другого земельного участка). Пользоваться льготами могут и предприятия, например, предприятия электроснабжения, которые получают разрешение на протягивание линий электропередачи над земельным участком или на установку опор этих линий.

- Третий раздел

Регистрация ипотек, которыми обременяется земельный участок для обеспечения долгового обязательства, т.е. долг, обеспеченный залогом недвижимого имущества.

Изменения, которые вносятся в различные разделы земельной книги, должны быть четко и однозначно выделены (например, подчеркивание красным цветом). Но при этом прежние записи должны оставаться читаемыми.

Двусторонние договоры (договоры обязательственного права), например, аренда, не могут быть зарегистрированы в земельной книге, т.е. они не имеют юридической силы по отношению к лицу, приобретающему этот земельный участок, если иное не оговорено в Гражданском кодексе (например, в арендном праве определено, что продажа дома не затрагивает уже существующие отношения аренды).

• Публичный характер и доступность земельной книги

Так же, как и кадастр недвижимости, земельная книга имеет публичный характер. Поэтому каждое лицо, которое имеет обоснованную заинтересованность, получает право ознакомления с земельной книгой. Это относится как к лицам, заинтересованным в покупке, также и к банкам, которые должны проверить имеющиеся на земельном участке заемщика возможности для обеспечения кредита.

За соответствующую плату ведомства по ведению земельных книг делают из них копии и выписки.

•"

»

1. Материально-правовое значение земельных книг
2. Общественное доверие к земельной книге

Содержание земельной книги считается верным в пользу того лица, которое приобретает право на земельный участок. Ограничения возможности распоряжаться каким-либо правом, зарегистрированным в земельной книге, в первую очередь правом собственности, действуют в отношении третьих лиц только в том случае, если они с очевидностью следуют из записей в земельной книге, или же, как можно доказать, известны третьему лицу.

• Права ипотечного залога (ипотеки и ипотечные долги), отраженные в земельной
книге

Кроме сведений, касающихся собственности, особое значение имеет отражение в земельной книге прав ипотечного залога. Качество обеспечения долгового обязательства в решающей степени зависит от последовательности регистрации прав ипотечного залога в третьем разделе соответствующей земельной книги или листа земельной книги.

Если должник не оплачивает или не может оплатить подлежащие исполнению долговые обязательства, то тогда право ипотечного залога, предоставленное в пользу кредиторов, позволяет им начать принудительную продажу земельного участка на торгах и получить удовлетворение (если правовой статус участка достаточно надежен) из суммы, вырученной от продажи этого земельного участка.

Принудительная продажа с торгов является формализованным публичным способом продажи, открывающимся после соответствующего объявления и проходящим в соответствии с правилами торгов, которые детально регулируются законом.

Выручка от принудительной продажи с торгов идет на удовлетворение кредиторов только после выплаты долгов по заработной плате и удовлетворения претензий государства в отношении уплаты земельного налога. При этом выплата причитающихся кредиторам долгов, обеспеченных залогом земельного участка, происходит в порядке занесения записей в третий раздел земельной книги. Право ипотечного залога, зарегистрированное в земельной книге позднее другого такого же права, имеет меньше шансов на удовлетворение.

Как правило, банки настаивают на том, чтобы при предоставлении ими под залог
земельного участка кредитов права ипотечного залога регистрировались бы по
возможности как права первого или, как исключение, второго ранга. Кроме того, банки в
большинстве случаев не предоставляют кредиты, которые превышали бы примерно 60%
рыночной стоимости земельного участка, и не принимают гарантий, которые превышают
этот процент. .,

Если кредитор, имеющий право ипотечного залога, не может быть удовлетворен из средств, вырученных от принудительной продажи с торгов земельного участка, то его требование к должнику сохраняет свою силу. В то же время после торгов и приобретения участка победившим покупателем он утрачивает свое право ипотечного залога. Лицо, купившее данный земельный участок, получает его свободным от прав ипотечного залога.

Если при принудительной продаже земельного участка с торгов получена выручка, превышающая совокупность требований по правам ипотечного залога, то сумма, остающаяся после уплаты всех долгов, причитается прежнему собственнику.

»

Последовательность, в которой в земельной книге зарегистрированы принадлежащие кредиторам права ипотечного залога, имеет в случае банкротства должника такое же значение, как и при принудительной продаже с торгов.

Права ипотечного залога регистрируются в земельной книге только в том случае, если предоставление этих прав было согласовано между собственником земельного участка и лицом, выдающим кредит под залог, и представлено в форме нотариально заверенного договора в ведомство, ведущее земельные книги.

**Особые формы собственности в рамках землеустройства или права, аналогичные правам собственности**

а) Собственность на жилье

частным случаем исключения из принципа, согласно которому право собственности на земельный участок включает в себя также и право собственности на расположенные на данном участке здания, является то, что в отношении квартир в крупном жилом комплексе может существовать особое право, разрешенное законом: так называемая собственность на жилье.

В этом случае собственник жилья имеет также не конкретизированную долю в совместной собственности на коммунальные сооружения жилого комплекса, расположенные за пределами находящейся в собственности квартиры. К ним относятся земельный участок, сооружения и устройства здания, которые не находятся в особой собственности или в собственности третьего лица.

Немецкому праву собственности на жилье в англо-американском праве соответствует собственность кондоминиума. Кроме того, в англо-американском праве имеется право собственности в кооперативе. Эта правовая форма в значительной степени соответствует правовому статусу членов жилищно-строительного кооператива в Германии. В нем не конкретизированная доля в совместной собственности на коммунальные сооружения распространяется на весь жилой комплекс, включая индивидуальные квартиры.

Это имеет практические последствия в том плане, что при кооперативной модели владельцы общей долевой собственности имеют право голоса в принятии решений при реконструкции индивидуальных квартир, а при модели кондоминиума такое право появляется лишь тогда, когда, например, реконструкция несущих стен внутри частной квартиры может сказаться и на коммунальной собственности.

б) Наследуемое право застройки

Это право, обычно предоставляемое на длительный срок (33 года, 49 лет, 99 лет), ограничивает право собственника земельного участка регулярно получать арендную плату от наследуемой застройки (ее называют также процентами от наследуемой застройки) и по истечении срока действия этого права получить собственность без ограничений обратно.

Лицо, получившее право наследуемой застройки, может построить на арендуемом им чужом участке здание и пользоваться им. Важным критерием для определения размера арендной платы является подробно оговоренный в договоре о наследуемой застройке вид пользования, разрешенный лицу, которому предоставляется право наследуемой застройки.

По истечении срока действия права наследуемой застройки земельный участок, включая здание, построенное лицом, имевшим право наследуемой застройки, переходит к собственнику земельного участка.. Как правило, собственник земельного участка должен выплатить компенсацию за это здание лицу, имевшему право наследуемой застройки. Однако допустимы и нередко используются на практике соглашения, исключающие выплату компенсации по истечении срока действия права наследуемой застройки.

Право наследуемой застройки можно в течение срока его действия передавать по

наследству.

в) Регистрация особых форм собственности в земельной книге

Для особых форм собственности, называемых "собственностью на жилье" и "правом наследуемой застройки", в земельной книге ведутся специальные листы земельной книги. Поскольку эти права имеют силу и в отношении третьих лиц, они особенно защищены от ущемления. Этим они принципиально отличаются от договоров аренды жилья или земельных участков, действие которых распространяется только на договаривающиеся стороны, даже если они заключаются на длительный срок.

Застроенные и незастроенные земельные участки: основные

положения, оценка стоимости

*1. Об общих вопросах оценочной деятельности*

а) Привлечение к оценочной деятельности квалифицированных независимых экспертов и лиц, обладающих особыми знаниями и навыками для осуществления такой деятельности

Оценочная деятельность в Германии осуществляется в основном экспертами, а для решения возникающих при этом специальных вопросов привлекаются лица, обладающие особой квалификацией.

- Привлечение государственных присяжных экспертов

Для различных сфер оценочной деятельности, каждая из которых детально описана, могут официально привлекаться и приводиться к присяге по ходатайству специальных организаций эксперты или лица, обладающими особыми знаниями. Как правило, с ходатайствами выступают торгово-промышленные палаты, которые являются профессиональными общественно признанными организациями.

Отбор и назначение экспертов-оценщиков производятся в соответствии со следующими критериями:

1. их высокая квалификация подтверждена сдачей специального экзамена
компетентной комиссии или на собеседовании с такой комиссией;
2. по возрасту эксперты, как правило, не моложе 30 лет;
3. в распоряжении экспертов-оценщиков имеется необходимое оборудование;
4. привлекаемые эксперты должны подтвердить, что они материально обеспечены,
5. отсутствуют какие-либо иные возражения или сомнения в пригодности этих лиц
для осуществления ими оценочной деятельности.

- Содержание свидетельства о назначении эксперта-оценщика

Лица, признанные пригодными для осуществления оценочной деятельности, приводятся к присяге, в которой они обязуются добросовестно выполнять свои задачи в качестве эксперта и давать экспертные заключения честно и беспристрастно.

Официальное назначение и приведение эксперта к присяге является общественным признанием его высокой квалификации, однако не служит разрешением на осуществление профессиональной деятельности, которое может быть получено, в случае необходимости, в независимом порядке.

В торгово-промышленных палатах имеется список официально назначенных экспертов. Он имеет подразделы по видам деятельности и может быть в любое время предъявлен любому лицу для ознакомления.

Вид деятельности, в рамках которой подтверждается высокая квалификация соответствующего специалиста, получает точное описание в свидетельстве о назначении этого эксперта (например, эксперт-оценщик станков или эксперт в области анализа металлургического производства).

Срок действия назначения может быть ограничен, может быть связан с определенными обязательствами, но автоматически истекает по достижении экспертом возраста 68 лет. При определенных условиях назначение может быть отозвано.

б) Юридическая база для нормативных актов

Ответственность за соблюдение законодательных рамок, предусмотренных федеральным законодательством, лежит на федеральных землях (субъектах федерации).

в) Принципы оценочной деятельности

Правовые акты, носящие обязательный характер, имеются только для случаев определения рыночной стоимости застроенных и незастроенных земельных участков ("Федеральное Постановление о принципах определения рыночной стоимости земельных участков" и разработанные на его основе Директивы Федерального министерства строительства).

В остальных случаях принципы осуществления оценочной деятельности разрабатываются профессиональными организациями и не являются обязательными. При наличии достаточно обоснованной аргументации разрешается отступление от этих принципов. Это касается, например, принципов оценки стоимости предприятий (бизнеса), которые были разработаны Палатой аудиторов.

*2. Оценка стоимости земельных участков*

Ориентиром при оценке стоимости земельных участков всегда служит их рыночная стоимость.

а) Что такое рыночная стоимость

Федеральное правительство (Федеральное министерство строительства) выпустило специальные директивы для проведения оценочной деятельности, которые должны лежать в основе определения стоимости земельных участков. Целью этих директив является обеспечение использования объективных, единых и соответствующих рыночным требованиям принципов и методов при определении рыночной стоимости незастроенных и застроенных земельных участков. Конкретно рыночная стоимость определяется:

1. временем выполнения оценки;
2. ценой, которая может быть получена при обычных сделках. При этом следует учитывать
как юридические условия (например, обременение правом ипотечного залога), так и
фактические характеристики земельного участка, например, его состояние и
расположение.

б) Оценка стоимости незастроенных земельных участков

Решающим для незастроенных земельных участков является определение стоимости земли. Она определяется с учетом так называемых земельных нормативных показателей. Земельные нормативные показатели устанавливаются самостоятельными и независимыми комиссиями экспертов раз в год на основе анализа цен на земельные участки. Земельные нормативные показатели, рассчитанные комиссиями экспертов, сообщаются компетентному налогово-финансовому ведомству и подлежат опубликованию.

1 *Л*

Каждый гражданин имеет право запросить информацию о земельных нормативных показателях. При определении стоимости земли эти показатели могут использоваться как наряду с ценами на аналогичные земельные участки, так и вместо них.

в) Оценка застроенных земельных участков

Для оценки стоимости застроенных земельных участков необходимо отдельно определить стоимость земли и стоимость зданий и сооружений.

При этом стоимость земли определяется так же, как и для незастроенных земельных участков. Оценка стоимости зданий и сооружений осуществляется с помощью одного или нескольких методов: сравнительного (сравниваются цены на сопоставимые земельные участки), доходного (рассчитывается чистая прибыль от земельного участка за вычетом издержек на хозяйственное управление и с учетом остаточного срока службы зданий и сооружений), метода определения реальной стоимости (из издержек производства вычитается снижение стоимости в результате старения, из-за строительных дефектов и строительных повреждений).

В соответствии с положениями немецкого Гражданского кодекса, согласно которому здания являются важной составной частью земельного участка, не обладая при этом собственным правовым статусом, из элементов оценки стоимости - стоимости земли и стоимости зданий и сооружений - образуется единая стоимость земельного участка как хозяйственной единицы, которая охватывает весь земельный участок, включая все его составные части.

Если параллельно используются несколько методов оценки стоимости (методы сравнительный, доходный и реальной стоимости), то рыночная стоимость рассчитывается по результатам различных методов, однако при этом не допускается выведение среднего арифметического из результатов различных видов расчетов.

г) Оценка стоимости наследуемого права застройки и стоимости земельного участка,
обремененного наследуемым правом застройки

Наследуемое право застройки и обремененный им земельный участок оцениваются

раздельно.

Оценка стоимости осуществляется на основе особых постановлений, согласно которым сначала определяется стоимость земли того или иного земельного участка без учета наследуемого права застройки, а затем рыночная стоимость наследуемого права застройки. Особое внимание уделяется размеру процентов на наследуемое право застройки, сроку действия наследуемого права застройки и в определенных случаях компенсации, которая должна быть выплачена по истечении срока действия наследуемого права застройки.

Правовое регулирование ограничения права собственности

на земельные участки в интересах общества

1.1. Предварительное замечание

По законодательству, государство должно регулировать вопросы собственности на землю таким образом, чтобы использование земельных участков осуществлялось с учетом интересов общества. Этим обусловлено ограничение свободы распоряжения частной собственностью, получившее правовую гарантию в Конституции Федеративной Республики Германия благодаря принципу "связанности обязательством использовать собственность в общественных интересах".

В принципе, такое соблюдение интересов общества в Германии осуществляется двояко:

1. через право государства на приобретение или отчуждение земельного участка, когда
право пользования переходит государству в полном объеме. В случае принудительного
отчуждения в качестве компенсации выплачивается рыночная стоимость отчуждаемого
участка. Право на проведение отчуждения может быть оспорено в судебной инстанции по
ходатайству потерпевшей стороны (это касается как причины отчуждения, так и суммы
компенсации);
2. через всеобщие правила по ограничению использования, которые, однако, не ущемляют
сам принцип собственности и вытекающие из него права пользования собственностью.
Такие ограничения можно вводить только на основе законов, которые достаточно
конкретно регулируют ограничения права собственности и в некоторых случаях
предусматривают экономическую компенсацию за ограничение возможности пользования
собственностью. Основанием для введения таких ограничений могут служить
региональное и муниципальное право планирования, строительное право,
природоохранное право, право в области охраны окружающей среды, право в области
охраны памятников и др.

**Возможности приобретения собственности государством**

Государство (включая коммуны) может приобретать земельные участки тремя способами:

При определенных предусмотренных законодательством обстоятельствах государство имеет право отчуждать собственность на земельный участок, находящийся в частной собственности, в рамках одностороннего административного акта. В этом случае прежний собственник должен получить компенсацию в размере рыночной стоимости данного земельного участка. Отчуждение допускается только в случаях, которые являются предметом особого государственного регулирования. Прежде всего, отчуждение собственности в пользу государства допускается в следующих целях:

- Строительство транспортных путей

Осуществить отчуждение можно в том случае, когда транспортные пути или иные коммуникации (автомобильные дороги, железные дороги, аэропорты, системы электро-, газо-, водоснабжения и необходимые для этого сооружения) строятся общественными организациями или организациями частного права.

**1/S**

- Санирование городов

Отчуждение возможно, если согласно закону определенный городской район объявляется зоной санирования и санирование или необходимые для этого строительные меры можно осуществить только путем отчуждения соответствующего земельного участка в пользу государства.

- Размещение промышленных предприятий

Отчуждение собственности в пользу государства возможно также и в том случае, когда это необходимо для размещения промышленных предприятий или других предприятий, деятельность которых соответствует интересам общества, и иное размещение предприятий не представляется возможным.

- Прочие сооружения в интересах общественности

Отчуждение возможно также, когда оно необходимо для реализации строительства других сооружений, отвечающих интересам общества, например, военных сооружений, государственных и коммунальных сооружений и др.

- Укрупнение земельных владений

Отчуждение возможно также в интересах рационального ведения сельского хозяйства, например, для увеличения посевных площадей или для разукрупнения слишком больших полей, насаждения лесозащитных полос, высадки деревьев для укрепления почвы и т.д.

Право преимущественной покупки

Право преимущественной покупки - это право бенефициара (как правило, коммуны, но в принципе и частное лицо может иметь право преимущественной покупки) войти в имеющий законную силу договор купли-продажи и приобрести данный земельный участок вместо лица, которое является покупателем согласно этому договору, с соблюдением всех условий договора купли-продажи. Права преимущественной покупки могут принципиально согласовываться в договоре между коммуной и собственником земельного участка (например, если этому предшествовало приобретение земельного участка из владений коммуны). Однако Строительный кодекс Германии допускает, что коммуны в рамках принятия ими решений по планированию в отношении определенных земельных участков могут в одностороннем порядке определять право коммуны на преимущественную покупку. Это возможно прежде всего в следующих случаях:

»

1. в отношении незастроенных земельных участков, которые в планах указаны как
территории жилищного строительства;
2. в отношении земельных участков в городских районах, которые объявлены районами
санирования;
3. в отношении незастроенных земельных участков на территории, для которой утвержден
план городской застройки.

Пользование правом преимущественной покупки допускается только тогда, когда это служит интересам общества.

Покупка земельных участков на рыночных условиях

Государство и коммуны имеют право приобретать земельные участки на рыночных условиях по свободному соглашению. Обязательным условием этого является получение ими при составлении бюджета разрешений согласно бюджетному праву.

Такую покупку земельных участков государство и коммуны предпринимают, прежде всего, в следующих случаях:

1. если земельные участки требуются для выполнения конкретной задачи, стоящей перед
государством или коммуной, и нужно избежать сложного пути отчуждения земельного
участка в пользу государства;
2. если на этой территории должна быть осуществлена единая застройка и покупка по
договору лучше и быстрее служит достижению цели, чем отчуждение и право
преимущественной покупки. В большинстве таких случаев коммуна продает эти
земельные участки предприятиям, которые строят на этих территориях жилые здания или
промышленные сооружения;
3. создание резерва земельных участков для строительства на них в будущем
промышленных предприятий, жилых домов или проведения мероприятий по
совершенствованию инфраструктуры;
4. создание резерва земельных участков для того, чтобы в случае возникновения дефицита
земельных площадей из-за спекулятивных операций коммуна могла бы противостоять
этой тенденции за счет продажи принадлежащих ей незастроенных земельных участков.

Во всех перечисленных случаях покупки земельных участков на рыночных условиях государство (коммуна) выступает как свободно действующий партнер, имеющий все права и обязанности, которые есть и у частного лица - участника рыночных отношений.

**Ограничение права собственности на землю на основании общих положений права планирования и охранного права**

Немецким законодательством предусматриваются ограничения свободного распоряжения собственностью на землю в интересах общества, прежде всего в следующих случаях:

- запреты на застройку или введение определенных обязательств, касающихся вида
застройки, в рамках общего права планирования и строительного права.

»

- обязательства и ограничения в отношении использования земельных участков и зданий в
рамках общего охранного права (защита ландшафтов, охрана природы, охрана
окружающей среды, охрана памятников, охрана полезных ископаемых, полезных
сельскохозяйственных площадей и водных ресурсов).

- Запрет, ограничение или необходимость обязательного получения разрешения на
изменение вида использования земельного участка или на продажу земельных участков и
зданий.

Регулирование в рамках строительного права и права планирования

осударство (или коммуны) имеет право издавать правила, регулирующие структуру пользования территориями Федеративной Республики Германия, ее федеральных земель, их отдельных регионов, территорий городов и коммун и отдельных земельных участков под строительство.

Федеральным законодательством и соответствующими законами федеральных земель устанавливается разграничение полномочий между федерацией, землями и коммунами (муниципалитетами):

Согласно "Закону о землеустройстве", на федеративном уровне осуществляется регулирование принципов землеустройства в Федеративной Республике Германия (например, обеспечение наличия свободных территорий для водного хозяйства, проведение природоохранных мероприятий, обеспечение возможностей для отдыха, для развития транспортных путей, для использования полезных ископаемых и т.д.).

Эти принципы должны соблюдаться органами федерации, земель и коммун при проведении мероприятий по составлению планов, поскольку ущемленные в своих правах граждане или организации имеют право на обжалование соответствующих планов.

Согласно федеральному законодательству, федеральные земли обязаны разрабатывать один или несколько планов землеустройства для всей территории соответствующей федеральной земли (в некоторых случаях по согласованию с затрагиваемыми этими планами соседними федеральными землями), направленные на реализацию принципов Федерального закона о землеустройстве. Города и коммуны обязаны разработать план использования территории своего региона, где, прежде всего, определяется, какие территории должны использоваться для следующих целей:

1. жилищного строительства;
2. промышленности и коммерческой деятельности;
3. транспортных сооружений;
4. как специальные территории для особых целей использования (территории
университетов, больниц и пр.)
5. для создания и сохранения скверов, парков, лесов, в сельскохозяйственных целях, и т.д.

Кроме того, коммуны обязаны в рамках своего плана использования территорий разрабатывать конкретные планы строительной застройки для отдельных участков, предназначенных под строительство. Эти планы должны четко и с точностью до одного квадратного метра определять, какие площади предусмотрены под:

1. дороги и другие транспортные сооружения;
2. зеленые насаждения;
3. строительство жилья;
4. иные виды застройки;
5. застройку и использование в рамках "общественных потребностей" (школы, детские сады, больницы и т.д.).

Помимо этого, план застройки определяет:

- высоту зданий;

1. интенсивность использования земельного участка ("поэтажная площадь");
2. характер использования зданий;
3. вопросы, имеющие особое значение для эстетического оформления фасадов, скатов
крыш и т.д.

Наряду с планом застройки имеются многочисленные другие нормативные документы, предписания которых должны соблюдаться при проведении строительных работ. Эти предписания могут, например, регламентировать:

1. надежность строительных конструкций;
2. соблюдение норм пожарной безопасности;
3. виды и качество теплоизоляции;
4. соблюдение правил техники безопасности.

Соблюдение всех предписаний контролируется коммуной в процессе выдачи разрешения на строительство. Новой тенденцией является то, что в отношении определенных видов зданий (например, коттеджей на одну семью) законы федеральных земель все больше ограничивают выдачу разрешений на строительство, а проверка соблюдения существующих норм и предписаний происходит только при приемке готового здания.

Общее охранное право

Наряду со строительным правом и правом планирования, немецкая правовая система предусматривает общее охранное право в интересах общества. Оно направлено, прежде всего:

1. на охрану окружающей среды;
2. охрану природы;
3. охрану ландшафтов;
4. охрану памятников;

- охрану резервов питьевой воды и т.д.

Эти законы дают государству (коммунам) право введения ограничений на пользование собственником его собственностью. Однако необходимо, чтобы в конкретных законах были четко регламентированы случаи сведения ограничений на пользование. Примерами регулирования являются:

1. обязательства по очистке сточных вод;
2. ограничение использования земли в сельскохозяйственных целях в природоохранных
зонах;
3. ограничение строительного права в зонах охраны ландшафтов;
4. обязательства при реконструкции здания, состоящего под охраной государства как
памятник.

Федеральные земли и коммуны обязаны учитывать эти охранные цели в своих планах. Охранные цели имеют силу для конкретного собственника земельного участка также в тех случаях, когда это не следует однозначно из планирования. Многие охранные обязательства должны соблюдаться независимо от планирования строительной деятельности.

Ограничение на изменение вида использования земельного участка и ограничение на продажу

В определенных случаях государство для осуществления своих целей может вмешиваться в права собственников, вводя запреты на изменение вида использования или на продажу земельных участков или ставя условие обязательного получения разрешения на эти действия, например,

1. в определенных жилых районах запрещается превращать квартиры в производственные
помещения, офисы или пансионы;
2. может быть введен запрет на превращение пахотных земель в лесные территории или
лесных территорий в пахотные земли;
3. если предстоит изменение планов использования земельных участков или планов
застройки или если решение о таком изменении уже принято, то может вступить в силу
положение о "блокировании проведения изменений" во избежание того, чтобы
"свершившиеся факты" не произошли до вступления планового изменения в силу;
4. действует принцип, согласно которому необходимо получать разрешение на продажу
сельскохозяйственных земель. В таком разрешении может быть отказано:
5. чтобы предотвратить возникновение земельных участков, размеры которых являются
экономически нецелесообразными (мелкие земельные участки, наделы);
6. чтобы избежать приобретения земельных участков в спекулятивных целях лицами, не
являющимися фермерами.

В выдаче разрешения может быть отказано на основе таких аргументов, которые однозначно предусмотрены законом.

Частная собственность на землю в качестве базы для

развития долгосрочного кредитования.

Предпосылки

Собственность на землю очень хорошо подходит для обеспечения кредита. Для этого существуют, прежде всего, следующие предпосылки:

1. суровая регламентация в области передачи права собственности на землю, включая
создание такого инструмента, как поземельная книга, содержание которой пользуется
общественных доверием),о означает, что каждое честное заинтересованное лицо может
положиться на то, что содержание поземельной книге верно).
2. наличие отрегулированного порядка осуществления оценочной деятельности, который
дает определенную надежность при оценке стоимости земельных участков и зданий с
целью получения под их залог ипотечного кредита (даже если кредитор продолжает нести
риск неправильной оценки стоимости).
3. законодательно отрегулированный, гарантированный быстрый порядок приведения в
исполнение решений суда в случае невыполнения должником своих обязательств. Только
так заложенный земельный участок действительно может выполнять свою функцию
обеспечения кредита.
4. возможность приобретения соответствующего земельного участка, продающегося в
рамках принудительного приведения в исполнение судебного приговора, без обременения
его долговыми обязательствами.
5. возможность для ипотекодержателей получить удовлетворение раньше других
кредиторов за счет средств, вырученных от принудительного приведения в исполнение
судебного приговора о принудительной продаже участка.
6. уверенность ипотекодержателя в том, что его "ранг", занимаемый в ряду других
кредиторов, после предоставления им кредита не может быть ухудшен без его согласия
(даже в пользу налогового ведомства).
7. обеспечение надежности информации о возможностях использования земельного
участка.
8. возможность продажи земельных участков в связи с альтернативными способами
использования (административное здание внутри тюремного комплекса не годится как
обеспечение для получения ипотечного кредита).

Регулирование в области организации кредитования

В принципе, каждый кредитор может получить от должника ипотечное обеспечение предоставляемого кредита (даже отец от своего ребенка). Поэтому инструмент ипотечного кредитования не связан только с кредитными организациями.

И все же ипотечный кредит является одной из важнейших предпосылок динамичного развития мелкого и среднего бизнеса в рамках народного хозяйства, а также предпосылкой хорошо функционирующего механизма жилищного строительства на основе кредитного финансирования.

Однако для того, чтобы ипотечный кредит занял это центральное положение в развитии народного хозяйства, необходимо, чтобы выполнялись еще некоторые условия. В первую очередь к ним относятся следующие.

Система установления процентной ставки на длительный срок

Ипотека имеет особые рыночные преимущества как база предоставления долгосрочных кредитов. Надежность ипотечного кредита в значительной степени не подвержена колебаниям кредитоспособности заемщика. Однако предоставление долгосрочного кредита нуждается в законодательном регулировании установления долгосрочных процентных ставок.

Мерой регулирования может служить твердый процент, установленный на многолетний период или на весь срок предоставления кредита, или же зависимость процентной ставки от определенного индекса. Решающим является то, чтобы регулирование в области установления процентных ставок соответствовало бы в равной степени интересам, как должника, так и кредитора.

Особой проблемой является учет инфляции в ходе погашения предоставленного ипотечного кредита. При невысоких показателях инфляции должник может быть связан обязательством выплатить согласованную сумму погашения и определенный номинальный процент, хотя процент, и состоит из "реального процента" и "потери капитала из-за инфляции".

Однако, при более высоких показателях инфляции номинальный процент, поскольку он содержит в себе компенсацию инфляции, превышает платежную способность должника. В таких случаях рекомендуется использовать индексные модели, при которых действительно выплачиваются только реальные проценты и доля погашения кредита, а компенсация инфляции в номинальном проценте начисляется на ссуженный капитал (такие модели в совершенстве разработаны в Бразилии).

Обеспечение долгосрочного рефинансирования (пассивная банковская операция)

Решающей проблемой каждого долгосрочного финансирования, предоставляемого финансовыми институтами, например, банками и т.д., является долгосрочное обеспечение встречного финансирования, т.е. пассивной банковской операции. В Германии это осуществляется двумя способами:

- за счет вкладов (под низкий процент) в сберкассах и коммерческих банках, когда
ожидается достаточно непрерывное поступление средств;

»

- за счет рефинансирования с помощью ипотечных закладных листов с аналогичным
сроком действия.

В интересах вкладчика немецким законодательством строго регулируется выпуск ипотечных закладных листов. Это регулирование касается покрытия ипотечных закладных листов за счет ценных объектов недвижимости, предоставляемых в качестве залога. Их стоимость должна быть оценена в соответствии с законодательными предписаниями, и на установленную таким образом стоимость может быть получено только 60% для ипотеки, являющейся фондом покрытия закладных листов.

Предпосылки для широкого использования ипотечного кредита

Предпосылкой для широкого использования ипотечного кредита является гарантия права собственности и возможность использования собственности. Конкретно речь здесь идет о следующем:

Возможность использования стоимости здания под залог для получения ссуды

Это возможно только тогда, когда здание становится прочной составной частью зарегистрированного в поземельной книге земельного участка (немецкая система), или когда при разделе собственности на земельный участок и здания обеспечивается такая же гарантия права собственности на соответствующее здание, зарегистрированное в поземельной книге, которая пользуется общественным доверием.

Стоимость

Для финансирования с помощью ипотечных кредитов могут использоваться только такие земельные участки (со зданиями), которые помимо собственной спекулятивной стоимости обеспечивают текущие поступления (или могут иметь их при соответствующем использовании), за счет которых может осуществляться погашение кредита. Это касается:

1. сдаваемых в аренду жилых зданий (но не замков в отдаленных местах);
2. промышленной недвижимости, которая может быть подвергнута изменениям (хотя едва
ли это может относиться к земельным участкам и сооружениям металлургических
предприятий);
3. сельскохозяйственных полезных площадей (однако, при невысокой доходности
сельскохозяйственных площадей это проблематично, т.к. легко может привести к превышению пассивов сельскохозяйственных предприятий над активами).

Только в том случае, если могут быть созданы названные здесь институциональные предпосылки (к ним также относится и хорошо функционирующий сектор сберегательных и ипотечных банков), можно успешно использовать ипотечный кредит для создания рыночной экономики, ориентированной на интересы среднего класса, динамично развивающегося сельского хозяйства и жилищного хозяйства.

Позитивный опыт Германии в сфере использования собственности

на землю на этапе перехода от плановой к рыночной экономике.

При трансформации социалистической системы хозяйствования в рыночную на территории бывшей ГДР тоже возникали значительные проблемы при реформировании права собственности на землю.

Правда, часть жилищного фонда, особенно односемейные коттеджи, построенные еще в довоенное время, продолжала оставаться в частной собственности. То же самое относилось - по крайней мере, теоретически - и к собственности на землю членов сельскохозяйственных производственных товариществ.

Однако во всем секторе национализированных предприятий, национализированного жилья и в крупном секторе нового жилищного строительства собственность на землю была все же ликвидирована. Для обозначения этого понятия использовался термин "народная собственность". При реформировании правовой и хозяйственной системы в 1990 г. возникли следующие проблемы:

Распределение полномочий

Согласно новому правопорядку, собственность на "народные" земельные участки должна была быть распределена среди разных общественно-правовых субъектов, в первую очередь:

1. федерации;
2. федеральных земель;
3. коммун (муниципалитетов);
4. национализированных предприятий (до тех пор, пока они еще принадлежали на 100%
федерации или коммунам).

В ходе осуществления Договора об объединении Германии законодательно четко регулировалось, какой государственный субъект получает в каждом конкретном случае в собственность определенные "народные" земельные участки:

1. народные предприятия, которые все сразу в соответствии с Законом от 01.07.1990 г.
были преобразованы в отдельные компании (находившиеся на 100% в собственности
Тройханда, т.е. в собственности федерации), получили используемые ими земельные
участки, здания и сооружения в собственность и должны были поставить их на свой
баланс после оценки их рыночной стоимости.
2. федерация и федеральные земли получили в собственность земельные участки, которые
использовались в таких же целях, в каких в Западной Германии обычно используются
земельные участки федерации или федеральных земель.
3. коммуны получили в собственность те земельные участки, которые использовались в
целях, которые в Западной Германии обычно находятся в компетенции коммун. Кроме

того, они получили в собственность весь сектор народного жилищного фонда (если только речь не шла о жилищном фонде, находящемся в собственности предприятий).

Благодаря такому распределению в соответствии с действующим законодательством право собственности было принципиально заново отрегулировано. Однако для того, чтобы добиться четкого правового регулирования в отношении отдельных земельных участков и их обмеров, а также в спорных и сомнительных случаях, было создано особое ведомство (как подразделение Тройханда). Оно должно было решать вопросы распределения каждого земельного участка в отдельности, прежде чем новый собственник мог быть зарегистрирован в поземельной книге, то есть до того, как он смог бы продать земельный участок.

Это имело решающее значение, прежде всего для предприятий, которые в ходе приватизации должны были получить уверенность в своем праве собственности на совершенно конкретные земельные участки и тем самым определиться в вопросе о своей стоимости.

Разделение собственности на здания и сооружения и собственности на землю

В ГДР был введен принцип раздельной собственности на землю и на здания и сооружения. На находящихся в народной собственности земельных участках строились многочисленные дома (дачи), находившиеся в частной собственности. Частично это происходило и на частных земельных участках, которые принадлежали третьим лицам и были секвестрированы или отчуждены.

Было найдено и реализовано следующее решение:

1. в новых федеральных землях было введено немецкое право собственности на земельные
участки, т.е. в законодательном порядке была объединена собственность на землю и на
здания и сооружения;
2. если земля находилась в народной собственности, то собственники зданий получали
право преимущественного приобретения земли, на которой находились их здания;
3. если земля находилась в собственности третьих лиц, то собственники зданий получали
долгосрочное право пользования землей с обязательством выплачивать компенсацию за
пользование в размере, соответствующем рыночным требованиям.

Народная земля под народными предприятиями

В ходе преобразования народных предприятий в компании со 100-процентным участием государства народная земля, на которой стояли эти предприятия, стала собственностью предприятий. Для государства не возникла проблема выплаты компенсаций, так как собственность изменила свою принадлежность только в рамках имущества Тройханда.

В ходе приватизации предприятий Тройханд проверял, насколько соразмерным является наделение каждого предприятия землей. В определенных случаях земельные участки уже до приватизации выделялись из имущества предприятия и передавались входящему в состав Тройханда обществу, ведущему операции с недвижимостью, на 100% принадлежавшей государству. Тем самым стоимость и рыночная цена предприятия могли быть снижены, что повышало возможность его продажи. В результате Общество при

Тройханде, ведущее операции с недвижимостью (TLG) получило значительные земельные владения.

Приватизация незастроенных земельных участков

Тройханд осознавал риск того, что при массовой приватизации незастроенных земельных участков поднимется волна спекулятивных сделок с землей. По этой причине Тройханд принципиально продавал незастроенные земельные участки только в тех случаях, когда покупатель имел конкретные инвестиционные проекты и в рамках договора купли-продажи брал на себя обязательства осуществить эти инвестиции.

Принцип "продажа только инвесторам" помог сделать значительный вклад в дело быстрой передачи инвесторам незастроенных земельных участков в новых федеральных землях.

Сельское хозяйство

Большая часть сельскохозяйственных площадей была в "народной собственности". О быстрой продаже этих площадей не могло быть и речи по целому ряду причин. Во-первых, необходимо было выяснить права на эту собственность прежних владельцев, у которых земля была экспроприирована. С другой стороны, рынок сельскохозяйственных угодий в Европе не является настолько емким, чтобы справиться с большим предложением земельных участков без значительного падения цен.

Но возможно более быстрая приватизация имела важное значение для развития сельского хозяйства, поскольку это вело и достижению сельскохозяйственными предприятиями такого уровня производительности, который необходим в условиях конкуренции в Европейском Союзе. Поэтому федеральное правительство приняло решение в большинстве случаев вообще отказаться от продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, а сдавать их в долгосрочную аренду (на 12 лет) заново организуемым частным сельскохозяйственным предприятиям. Это позволило затем перейти к продаже сданных в аренду земельных участков спокойно и без какого-либо давления, которое могло бы возникнуть при быстрой приватизации сельскохозяйственных предприятий.

Такой подход оказался успешным. Сельскохозяйственные предприятия, созданные на арендованных землях, успешно развивались. Сегодня они входят в число наиболее продуктивных и успешных сельскохозяйственных предприятий Европы.

Заключение

Реформа в области права собственности на землю и здания, осуществленная в ходе трансформации бывшей ГДР описанным здесь способом, прошла без больших трений. Если проблемы и имелись, то они были вызваны сложными правовыми вопросами, которые возникали при возврате земельных участков, экспроприированных до 08.05.1945 года или после октября 1949 года, их прежним собственникам. Естественно, прежние собственники хотели по возможности вернуть себе отчужденные у них земельные участки и здания. Только в случае невозможности возврата была предусмотрена компенсация вместо возврата. Возникшие здесь сложные вопросы, касающиеся установления фактов, особенно при принятии решений о возможности или невозможности возврата собственности, все еще приводят к задержкам инвестиций.Однако эта проблема, связанная со спецификой сложившейся в Германии ситуации, вряд ли возникнет в российской практике.

Список использованных источников

Нормативные акты

1. Конституция Федеративной Республики Германия
2. Гражданский кодекс Федеративной Республики Германия
3. Федеральный закон «Положение о ведении земельных книг»
4. Федеральное постановление «О принципах определения рыночной стоимости земельных участков

Специальная литература

1. Основные институты гражданского права зарубежных стран, М., 2000 г.
2. Конституции государств Европейского Союза. Под. Ред. Л. А. Окунькова.-М., 1999г.

Периодическая печать

1. Кузнецов А. В. Немецкий опыт регистрации прав на земельные участки и возможность его использования в России // Государство и право – 1999 г., №12
2. Лысенко О. Л. Дискуссия о кодификации частного права в германии // Вестник МГУ: Серия 11. Право- 1996г., №2

Тезисный план работы

CИСТЕМА ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО В ГЕРМАНИИ.

- Собственность как существенный элемент правопорядка в Германии.

- Здания и сооружения являются существенными составными частями земельного участка.

- Земля как особенно надежное средство обеспечения долговых обязательств.

- Определения, касающиеся земельных участков, записываются в Германии в два реестра (кадастр недвижимости и земельная книга).

- Все земельные участки в Германии внесены в земельные книги.

Форма и содержание земельной книги определяются Федеральным законом ("Положение о ведении земельных книг").

- Публичный характер и доступность земельной книги и кадастра недвижимости.

- Особые формы собственности в рамках землеустройства (например,так называемая собственность на жилье).

ВОПРОСЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

- К оценочной деятельности привлекаются квалифицированные независимые эксперты и лица, обладающие особыми знаниями и навыками.

- Ориентиром при оценке стоимости земельных участков всегда служит их рыночная стоимость.

Ограничение прав собственности на землю и вопросы кредитования

- Ограничение права собственности на землю в интересах общества.

- Регулирование в рамках строительного права и права планирования.

- Наряду со строительным правом и правом планирования, немецкая правовая система предусматривает общее охранное право в интересах общества (охрана окружающей среды, охрана природы, охрана памятников и т.д.).

- Ограничение на изменение вида использования земельного участка и ограничение на продажу.

- Собственность на землю как основание для долгосрочного кредитования.

- Возможность использования стоимости здания под залог для получения ссуды.