

# РЕКОМЕНДАЦІЇ

## міжнародного науково-методичного семінару «Ведення кадастру нерухомості у Німеччині»

16 лютого 2016 р.

м. Київ

Учасники міжнародного науково-методичного семінару відзначають важливість розвитку науково-технічного співробітництва та обміну досвідом у галузі управління територіями, сільського та муніципального розвитку, а створення кадастрово-реєстраційних систем, між Національним університетом біоресурсів і природокористування України, Асоціацією «Земельна спілка України» та Товариством з управління та продажу земель (Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH), що здійснює управління землями державної власності у Східній Німеччині.

Заслухавши виступи та презентації Рейнхарда Крумпхольца (Німецьке товариство міжнародного співробітництва) щодо системи органів ведення кадастрів нерухомого майна (землеволодінь) в Німеччині, джерел фінансування кадастрових органів, функцій кадастру нерухомого майна в рамках планувальних і дозвільних процедур; Олафа Греве та Ульріха Фінгера (відділ міського будівництва міста Дортмунд) щодо планування будівельних робіт і охорони історичних пам'яток у Німеччині; Андрія Мартина та Тараса Євсюкова (НУБіП України) щодо спільних рис та відмінностей систем реєстрації нерухомості та прав на неї в Україні та різних федеральних землях Німеччини, учасники семінару вважають за доцільне висловити наступні рекомендації:

1. Нормативно-правове забезпечення кадастру нерухомості в Німеччині (на всій території Німеччини) включає Німецьке цивільне уложення BGB, що прийняте у 1897 році, Положення про ведення кадастрових (поземельних) книг (GBO) від 26 травня 1994 року, Положення про проведення кадастрового обліку (GBV), Закон про впорядкування земельного кадастру (GBVerG), Положення про спадкове право забудови (ErbbauVO), Положення про правові угоди із земельними ділянками (GVO), Закон про податок на придбання земельної власності (GrEStG), Положення про федеральний нотаріат (BNotarO), Закон про встановлення обов'язкової форми документації (BeurkG), Закон про службовців суду (RPfIG), Закон про державних реєстраторів прав від 5 листопада 1996 року, Закон про право власності на житло (WEG), Цивільне процесуальне уложення (ZPO), Закон про примусовий продаж майна з аукціону і про примусове управління (ZVG), Будівельний кодекс (BauGB), Положення про діяльність ріелторів і забудовників (MaBV), Положення про гонорари архітекторів та інженерів (HOAI), Положення про підряд на виконання будівельних робіт (VOB), Закон про авторське право (UrhG). Таке правове регулювання фактично є більш розвиненим, ніж в Україні, а тому доцільно на рівні спеціальних нормативно-правових

актів розробити типові або примірні форми документів, що супроводжують здійснення правочинів із нерухомим майном, а також запровадити спеціальне законодавство щодо діяльності ріелтерів (професійних посередників на ринку нерухомості).

2. В Німеччині розрізняють два сегменти ринку нерухомості – житловий і комерційний нерухомість. У разі придбання нерухомості законодавство Німеччини не розмежовує об'єкти житлової та комерційної нерухомості. Покупець має право придбати земельну ділянку з розташованим на ньому будівлею. В цьому випадку необхідно враховувати, чи є ці будинки на земельній ділянці новими або побудованими раніше. Можливе придбання земельної ділянки з умовою, що продавець в якості замовника або головного підрядника побудує на ньому будівлю. Для України відповідне правило доцільно реалізувати у частині видачі проектної та дозвільної документації не на конкретну особу, а на умовного деперсоніфікованого власника земельної ділянки, що дозволить зменшити бюрократичну тяганину у разі продажу незабудованих ділянок або незавершеного будівництва.

3. Чинне законодавство Німеччини не містить визначення поняття земельної ділянки. Разом з тим загальноприйнятим є розуміння терміну «земельна ділянка» як частини земної поверхні, яка певним чином використовується і має визначену межу. Таке визначення принципово подібне до прийнятого в Україні. Земельна ділянка та будинок з усіма спорудами, зведеними на ньому, утворюють по німецькому праву єдине ціле. Вони не можуть розглядатися в якості самостійних об'єктів / предметів права. Зважаючи на те, що в Україні земельна ділянка та споруди/будівлі розглядаються як самостійні об'єкти нерухомості, варто ініціювати зміни до законодавства України, що дозволили б поєднати юридичну долю земельних ділянок та земельних поліпшень.

4. Земельний кадастр в Німеччині є реєстром всіх земельних ділянок, в якому містяться відомості про речові права на них. Зокрема, є інформація про власника відповідної земельної ділянки. Земельний кадастр ведеться при судах першої інстанції. Район суду першої інстанції поділяється на кілька ділянок земельного кадастру (як правило, громади). На рівні ділянок земельний кадастр ведеться за поземельними книгами. Для реєстрації в відомство земельного кадастру повинна бути подана письмова заявка. Як правило, в нотаріальному свідоцтві одночасно міститься заява на реєстрацію покупця в земельному кадастрі. Німецький земельний кадастр дотепер ведеться за паперовою технологією. Із земельного кадастру неможливо отримати відомості про те, чи були земельна ділянка здана в оренду або чи встановлене щодо неї право переважного придбання. Таким чином, можна констатувати, що запроваджена в Україні із 2013 року автоматизована кадастрово-реєстраційна система є більш досконалою, ніж німецька, оскільки права

реєструються нотаріусом в момент вчинення правочину, а кадастр та реєстр прав ведуться у електронній формі та мають публічний доступ.

5. Публічні обтяження в Німеччині виникають в силу закону без занесення запису в земельну книгу. Виняток становлять випадки, коли внесення запису в земельну книгу спеціально регулюється законом. До публічних обтяжень належать, наприклад, внески на здійснення інженерно-вишукувальних робіт, внески на будівництво згідно комунального законодавства, сплата поземельного податку згідно тощо. Доцільно розвивати в Україні законодавство щодо встановлення обмежень «за законом», які не передбачають їх реєстрації у земельному кадастрі. Такими обмеженнями можуть вважатися прибережні смуги, охоронні зони навколо інженерних комунікацій, зони санітарної охорони курортів та джерел водопостачання тощо.

Заступник голови оргкомітету,  
декан факультету землевпорядкування  
НУБіП України, к.е.н., доцент

Т.О. Євсюков

Секретар оргкомітету,  
доцент кафедри  
землевпорядного проектування,  
к.е.н., доцент

Л.А. Гунько