

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ЕКОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**



**МАТЕРІАЛИ
XXI НАУКОВОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ
МОЛОДИХ ВЧЕНИХ
Одеського державного екологічного університету
(23-31 травня 2022 р.)**

**ОДЕСА
Одеський державний екологічний університет
2022**

Данілова Н.В., канд. геогр. наук, ст. викладач
Кафедра Агрометеорології та агроекології
Одеський державний екологічний університет

ОСОБЛИВОСТІ КАДАСТРОВОЇ СИСТЕМИ НІМЕЧЧИНИ

У Німеччині система складається з двох частин: поземельної книги та кадастру, які тісно взаємопов'язані. Поняття «земельна ділянка» згідно з німецьким правом поєднує дві ознаки: «обмежена частина земної поверхні» та «реєстраційний запис у поземельній книзі». Організація і ведення земельного кадастру здійснюються в різних федеральних землях Німеччини по-різному. Наприклад, у федеральній землі Гессен земельні справи веде Міністерство економіки, транспорту та розвитку території у м. Вісбаден. У його веденні знаходиться Геодезичне управління землі Гессен, яке керує діяльністю установ геодезії та топографічної зйомки на всій території федеральної землі, а також контролює та організовує діяльність головних управлінь з регіонального розвитку, кадастру та землеустрою. Законодавчою основою для ведення кадастру є Закон землі Гессен «Про кадастр нерухомості та геодезичну зйомку» від 2 жовтня 1992 р. Він визначає шляхи створення та ведення земельного кадастру та завдання геодезичної зйомки. У федеральній землі Саксонія питання земельного кадастру знаходяться у віданні Міністерства внутрішніх справ і Земельного геодезичного управління, які контролюють діяльність 18 державних установ геодезії та землеустрою, а також міських установ геодезії, державних ліцензованих землемірів.

У поземельній книзі реєструються усі права на земельну ділянку. Для кожного з цих прав заводиться окремий аркуш поземельної книги. Для різних земельних ділянок, що належать одній фізичній особі, може бути заведений один загальний лист» поземельної книги. Відповідно до німецьких законів внесення запису до поземельної книги є необхідною умовою будь-якого придбання прав на земельну ділянку або інших конституційних прав, прирівняних до них. Якщо у винятковому випадку відбувся перехід власності без здійснення запису, то до поземельної книги повинен бути внесений додатковий коригуючий запис. Земельні ділянки в Німеччині підлягають обов'язковій реєстрації, крім тих, які знаходяться у державній власності Федеративної Республіки Німеччини, власності федеральних земель, комун, церковних громад, монастирів та громадських шляхів залізничного сполучення.

Територіально-організаційною одиницею у поземельній книзі є частина сільської громади або частина міста (район). Усього в поземельних книгах цієї країни, які розглядають як державні реєстри, зареєстровано 61,3 млн. земельних ділянок. Реєстрація всіх прав власності у поземельній книзі служить зміцненню правової надійності у правових, економічних

відносинах та в галузі управління (напр. планування, податки). Усі записи у поземельній книзі сприймаються як юридично вірні аж до підтвердження протилежного. Кожен громадянин може довіряти даним поземельної книги. На основі цієї довіри до правильності даних поземельної книги можуть прийматися юридичні та економічні рішення.

Поземельна книга у Німеччині містить опис правових умов законного володіння земельних ділянок. До цієї інформації належать, перш за все, дані про власників, їх права, обтяження та особи, які мають претензії. У поземельну книгу, на відміну від кадастру нерухомості, заносяться в повному обсязі земельні ділянки. Реєструються лише необхідні до занесення права і ті лише на основі заяви, а не за ініціативою самого Управління. Зміна права набуває чинності з моменту його занесення до поземельної книги. Поземельна книга перманентно актуальним документом. До неї заноситься зміст договору про купівлю-продаж та дані вимірювань земельної ділянки.

Є приблизно 13 необхідних для занесення прав на земельну ділянку, 2 права на права земельної ділянки та ряд можливостей, приміток та протиріч у поземельній книзі, а також реєстрація прав згідно із законодавством федеральних земель: права рибальства, права користування.

Всі земельні ділянки в Німеччині внесені в земельні книги, які служать для реєстрації права власності та в деяких випадках його обмеження відповідним співпроголошенням. На кожен земельну ділянку, яка має певного власника, земельній книзі заводиться так званий «аркуш поземельної книги», що має певний характерний номер. При розподілі земельної ділянки цей лист поділяється на кілька листів земельної книги. Форма та зміст земельної книги та її окремих листів визначаються Федеральним законом (так зване Положення про ведення земельних книг). Створення нової земельної книги та ведення земельних книг знаходиться у віданні провідних цих книг установ, які створюються федеральними землями при судах нижньої інстанції. Внесення записів та змін до земельної книги здійснюється сьогодні в Німеччині робітниками правосуддя. Працівники правосуддя – це державні службовці, які пройшли спеціальне навчання в галузі земельного права та правил ведення земельних книг. Так само, як і кадастр нерухомості, земельна книга має громадський характер. Тому кожна особа, яка має обґрунтовану зацікавленість, отримує право ознайомлення із земельною книгою. Це стосується як осіб, зацікавлених у покупці, так і банків, які повинні перевірити наявні на земельній ділянці позичальника можливості для забезпечення кредиту.

В абсолютній більшості країн реєстраційна система складається з двох частин: картографічної – плани масштабу 1:500 – 1:5000, на яких відображено інформацію про межі власності, адміністративні кордони,