

## ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО В ГЕРМАНИИ LAND MANAGEMENT IN GERMANY

**Ж. Б. Сатмурзаев**, студент

Уральский государственный аграрный университет

(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

*Рецензент:* Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

### **Аннотация**

За большое количество лет существования и развития государств, ни одно государство накопило большой опыт правильного применения земель и их охраны. В последние годы этот опыт продуктивно изучается, и большинство государств проводят совместную земельную политику, которая решает массу проблем в сфере экологии, продуктивности сельскохозяйственного производства, сохранения ландшафта. В работе была собрана и проанализирована информация из научной литературы, о изыскании, оценке земель; планирование и организацию рационального землепользования; контроль за использованием и охраной земель.

**Ключевые слова:** землеустройство, Германия, земля, ресурсы.

### **Summary**

For a large number of years of the existence and development of states, no state has accumulated a lot of experience in the proper use of land and its protection. In recent years, this experience has been studied productively, and most states are implementing a joint land policy that solves a lot of problems in the field of ecology, agricultural productivity, and landscape conservation. The work collected and analyzed information from the scientific literature, on surveys, land assessment; planning and organization of rational land use; control over the use and protection of land.

**Keywords:** land management, Germany, land, resources.

Федеративная Республика Германия является наиболее ярким представителем стран Европейского Союза, где происходят процессы быстрого изменения сельского хозяйства за счет применения комплекса мер по модернизации, повышению конкурентоспособности сельского хозяйства, улучшению окружающей природной среды и ландшафта, устойчивому развитию и землеустройству сельских территорий, получению и применению возобновляемых источников энергии. Землеустройство адресовано на то, чтобы в результате организации сельских земельных владений сделать лучше и эффективнее условия труда и производства в сельском и хозяйстве и возможность способствовать развитию села.

Землеустроительные действия являются самым важным для укрепления земельного строя в любом государстве. Землеустройство в Германии имеет древнюю историю. Деление земель и их учет начали в этой стране еще в средние века. В XVIII в. занимались землеустроительными работами по разделению, обмену земель, введению севооборотов. Один из первых закон о землеустройстве в Германии действовал с 1887 г. [1].

Землеустройство в Германии вносит в себя дальнейшие землеустроительные действия:

- объединение земель;
- деление земель;
- выработка новых земельных участков при конфискации и передачи земель;

- расположение участка.

План проведения землеустройства в Германии по перепланировке земельных участков осуществляется на следующих основаниях:

- вынужденного изъятия земель;
- соглашения собственников на «перепланировку земельных участков»;
- обмена земельными участками и их покупка;
- градостроительных договоров;
- сдачи участков земли собственниками в аренду.

Перепланировка земельных участков происходит на основании законодательства Германии:

- Свод законов «О землеустройстве»;
- «Закон федеральных земель «Об устройстве границ»»; «Закон о предоставлении кредитов на аренду земельных участков»;
- «Положение о правовых сделках с земельными участками»; «Положение о порядке введения поземельных книг» и др. [2].

После создания плана застройки создают проект перераспределения земель и рассматривают с участниками землеустройства. По завершению рассмотрения городское управление принимает проект перераспределения земель и выносит его публично. Участник проекта получает выписку, которая относится лично его информацией. На новых земельных участках делается геодезические работы и деление земель, где обозначаются новые границ.

Этап перепланировки на этом заканчивается. По завершению инженерной подготовки территории можно начать ее застройку. Бывают случаи, если все собственники земли дают добро на перепланировку, в ряде земель Германии используют следующие действия:

- Заключают нотариально заверенный договор с каждым собственником земельного участка.
- Решают переход земельной собственности к общине.
- Составляют план перепланировки, осуществляют геодезические работы.
- Исключают площади под объекты инфраструктуры.
- Отдают собственность прежнему владельцу с оформлением новых документов о собственности.

Создание последних земельных участков и перedelывание земельной собственности в ходе земельного оборота исключение в фермерских землях Германии не имеет.

#### *Особенности землеустройства в сельской местности*

Важные производители сельскохозяйственной продукции в Германии — фермерские хозяйства. За последний год нужно снизить числа и увеличить средний размер земельной собственности сельскохозяйственных предприятий. Размер фермерских хозяйств в Германии не разрешают каждому из фермеров по отдельности осуществлять систему всех нужных землеустроительных мероприятий, потому что границы и площади их хозяйств не вносятся в структурные элементы ландшафта.

Основными особенностями землеустройства являются:

- большая доля вероятности возникновения условий работы на больших территориях;
- большое количество собственников земельных паев;
- осуществление геодезических расчетов и вычислений;
- установление нормативно-денежной оценки земельных участков;
- разработка пакета документов;

– оцифровка полученных результатов и перенос информации в виде электронной карты [4].

В первую очередь основным этапом землеустройства является переназначение собственности и прав на нее. В этот этап проводят много работ на местности по оценке земельных участков, выдвигению в натуру новых водных объектов и осуществляют кадастровые измерения на последних земельных участках. Первым делом проходят переговоры с задействованными лицами. Результаты проведенных работ изображают на землеустроительном плане и после чего, данные передают в административные органы землеустройства и кадастра.

На конечном этапе с началом в силу землеустроительного проекта в предназначенный момент меняются владельцы старых земельных участков на новых владельцев земельных участков. Так же вносят изменения в кадастр недвижимости. Землеустроительный проект заканчивается выходом в свет распоряжение, что задействованные в проекте лица больше не могут предъявлять претензии к результатам созданных землеустроительных мероприятий. В землеустроительном проекте задействованы: собственники, входящие в район реализации проекта перераспределения земельных участков.

Согласно данным ученых Высшей школы приватизации и предпринимательства, исследовавших вопросы сельскохозяйственного землепользования за рубежом, в Германии при планировании рационального использования и охраны земель четко соблюдается принцип защиты земель сельскохозяйственного назначения от необоснованного изъятия [1].

В данной статье изучен план и схемы землеустройства сельских территорий в Германии и проектов землеустройства в сельской местности. Из опыта Германии для совершенствования государственного регулирования осуществление землеустройства, в статье представляются функции по стабильному развитию и землеустройству сельских территорий в Министерстве сельского хозяйства Российской Федерации с одновременным уточнением полномочий других органов федеральной исполнительной власти, а также сложить генеральную схему землеустройства территории Российской Федерации, схемы землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, схемы землеустройства (планы использования земель) муниципальных образований с зонированием и определением разрешенных видов использования сельских территорий. Устойчивое развитие и землеустройство сельских территорий в Европейском Союзе и Германии рассматривается с социально-политических, экономических и экологических позиций и является частью земельной и аграрной политики государств. Основными направлениями высокой устойчивости сельских территорий в ЕС и Германии приняты: повышение конкурентоспособности сельского хозяйства, улучшение окружающей среды и ландшафтов, повышение качества жизни в сельском пространстве.

### **Библиографический список**

1. Землеустройство в Германии [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.stud24.ru/land-low/zemleustrojstvo-v-germanii/504248-2016187-page1.html>.
2. *Миллер В. В.* Землеустройство в системе управления сельскими территориями Федеративной Республики Германии [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/zemleustroistvo-v-sisteme-upravleniya-selskimi-territoriyami-federativnoi-respubliki-germani>.
3. *Кучина С. А.* Применение договорных форм публичного управления развитием территорий и инфраструктурные сборы в строительном праве Германии [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.m-logos.ru/img/Tezisy%20Kuchina%20S.A.pdf>.

4. Землеустройство в системе управления сельскими территориями Федеративной Республики Германии [Электронный ресурс]. Режим доступа: [https://revolution.allbest.ru/economy/01006213\\_0.html](https://revolution.allbest.ru/economy/01006213_0.html).