

**СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА
ГЕРМАНИИ И РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Comparative characteristics of land management
in Germany and the Russian Federation**

П. В. Соколов, студент

Н. И. Шингарева, кандидат сельскохозяйственных наук

Уральский государственный аграрный университет

(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Аннотация

В данной статье рассмотрим ключевые аспекты землеустройства в обеих странах: законодательную базу, процессы планирования и зонирования, системы регистрации и кадастра, роль муниципальных органов, а также особенности сельского и городского землеустройства.

Ключевые слова: землеустройство, законодательство, кадастр, недвижимость.

Summary

In this article, we will consider the key aspects of land management in both countries: the legislative framework, planning and zoning processes, registration and cadastre systems, the role of municipal authorities, as well as the features of rural and urban land management.

Keywords: land management, legislation, cadastre, real estate.

Введение

Землеустройство является важным аспектом управления территорией, который включает планирование, зонирование, кадастровый учет и регулирование использования земельных ресурсов. Сравнение землеустройства в Германии и России показывает значительные различия, обусловленные историческими, экономическими и правовыми факторами формирования данных стран.

Рассмотрим основные категории для сравнения землеустройства двух стран.

1. Законодательная база Германии

В Германии законодательная база землеустройства формируется на федеральном уровне, но основное регулирование осуществляется на уровне земель. Основные законодательные акты включают [7]:

Федеральный строительный кодекс: регулирует вопросы планирования и использования земель на федеральном уровне.

Земельные законы: конкретизируют федеральные нормы в зависимости от особенностей каждого региона.

Гражданский кодекс: включает положения о правах собственности на землю.

Законодательная база России

В России законодательная база землеустройства централизована и регулируется на федеральном уровне. Основные нормативные акты включают [1]:

Земельный кодекс РФ: основной документ, регулирующий все аспекты использования земли.

Градостроительный кодекс РФ: определяет правила планирования и застройки территорий.

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости»: регулирует вопросы кадастрового учета и регистрации недвижимости.

2. Процессы планирования и зонирования Германии

В Германии процесс планирования и зонирования включает несколько уровней:

Федеральный уровень: устанавливает общие принципы и рамки.

Земельный уровень: разрабатывает региональные планы развития.

Муниципальный уровень: создает детальные планы использования земли, которые конкретизируют правила застройки для каждого участка.

Планирование и зонирование в Германии строго регламентированы и включают обязательное общественное обсуждение, что обеспечивает прозрачность и участие граждан.

Процессы планирования и зонирования Россия [2].

В России процесс планирования также многоуровневый, но с более сильной ролью федерального центра:

Федеральный уровень: задает основные направления развития и требования к планированию.

Региональный уровень: разрабатывает схемы территориального планирования субъектов РФ.

Муниципальный уровень: разрабатывает генеральные планы поселений и городских округов, а также правила землепользования и застройки.

В России планирование менее детализировано на местном уровне по сравнению с Германией, что иногда приводит к недостаточной координации и прозрачности.

3. Системы регистрации и кадастра Германии

Система регистрации и кадастра в Германии высокоразвита и включает [8]:

Кадастр недвижимости: содержит подробные сведения о всех земельных участках.

Земельная книга: регистрирует права собственности и обременения.

Кадастровая система является электронно управляемой и обеспечивает высокую степень точности и надежности данных.

Системы регистрации и кадастра Россия [3 4].

В России система регистрации и кадастра модернизируется, но имеет свои особенности:

Государственный кадастр недвижимости: содержит сведения о земельных участках и объектах недвижимости.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП): регистрирует права собственности и обременения.

Несмотря на прогресс в цифровизации, система все еще сталкивается с проблемами точности данных и бюрократических задержек.

4. Роль муниципальных органов Германии

Муниципальные органы в Германии играют ключевую роль в процессе землеустройства. Они:

Разрабатывают и утверждают детальные планы использования земли.

Проводят общественные слушания и обсуждения проектов.

Осуществляют контроль за соблюдением строительных норм и правил.

Роль муниципальных органов России

В России роль муниципальных органов также значима, но часто ограничена:

Они разрабатывают и утверждают местные планы и правила землепользования.

Занимаются выдачей разрешений на строительство и контролем за его проведением.

Однако многие решения остаются в ведении региональных и федеральных органов, что снижает автономность муниципалитетов.

5. Особенности сельского и городского землеустройства Германии.

Сельское землеустройство: характеризуется высокой степенью регулирования, поддержкой фермерских хозяйств и сохранением сельскохозяйственных земель.

Городское землеустройство: ориентировано на плотное и компактное развитие, сохранение исторической застройки и экологические стандарты.

Особенности сельского и городского землеустройства России [5, 6].

Сельское землеустройство: сталкивается с проблемами заброшенных земель, недофинансирования и необходимости модернизации инфраструктуры.

Городское землеустройство: характеризуется активной застройкой и развитием инфраструктуры, но часто страдает от проблем с координацией и качеством планирования.

Заключение

Сравнение землеустройства в Германии и России показывает, что несмотря на общие принципы и цели, каждая страна имеет свои уникальные особенности и вызовы. Германия отличается высоким уровнем децентрализации, прозрачности и участия граждан, тогда как в России система более централизована и сталкивается с проблемами бюрократии и координации на различных уровнях.

Библиографический список

1. КонсультантПлюс. Земельный кодекс Российской Федерации. 2023. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/.
2. КонсультантПлюс. Градостроительный кодекс Российской Федерации. 2023. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/.
3. Росреестр. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП). 2023. URL: <https://rosreestr.gov.ru/>.
4. КонсультантПлюс. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». 2023. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_198661/.
5. Министерство сельского хозяйства Российской Федерации. Сельское землеустройство в России: проблемы и перспективы. 2023. URL: <http://www.mcsx.ru/>.
6. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Городское землеустройство в России: современное состояние и задачи. 2023. URL: <http://www.minstroyrf.ru/>](<http://www.minstroyrf.ru/>).
7. Землеустройство в Германии. URL: <https://www.stud24.ru/land-low/zemleustrojstvo-v-germanii/504248-2016187-page1.html>.
8. Землеустройство в системе управления сельскими территориями Федеративной Республики Германии. URL: https://revolution.allbest.ru/economy/01006213_0.html.