

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Йоахім Томас

Землеустрій
і консолідація земель
на сільських територіях
Німеччини

Київ – Ніжин
Видавець Лисенко М.М.
2021

УДК 332.339(075.8)
Т 56

*Рекомендовано та затверджено Вченою радою НУБіП України
27 жовтня 2021 року*

Автор: проф., д-р **Йоахім Томас**

Науковий редактор: проф., д-р **Тарас Євсюков**, декан факультету землевпорядкування
Національного університету біоресурсів і природокористування України

Рецензенти:

Мартин Андрій Геннадійович – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри
землевпорядного проектування Національного університету біоресурсів і
природокористування України

Попов Андрій Сергійович – доктор економічних наук, професор, професор кафедри
управління земельними ресурсами та кадастру, проректор з міжнародних зв'язків
Харківського національного аграрного університету ім. В.В. Докучаєва

Шворак Анатолій Максимович – доктор економічних наук, професор, професор кафедри
економіки та природокористування Волинського національного університету імені
Лесі Українки

Переклад з німецької мови:

Ігор Плашкін і к.філол.н. **Олена Константінова**

Йоахім Томас

Т 56 Землеустрій і консолідація земель на сільських територіях Німеччини /
Йоахім Томас. – К., – Ніжин : Видавець Лисенко М.М., – 428 с.
ISBN 978-617-640-554-2

*У посібнику розкривається сучасний стан науки і техніки в сфері
землеустрою і консолідації земель в сільській місцевості Німеччини, а саме з
методичної, правової й інженерно-технічної точок зору. Посібник було створено в
рамках німецько-українського агрополітичного діалогу на основі обміну досвідом з
українськими експертами і спрямовано на потреби України. Для кращого
розуміння німецького досвіду на початку посібнику розміщено глосарій. У
посібнику представлена важливість інструментів формуючого землеустрою для
суспільного, економічного та інфраструктурного розвитку Німеччини. А
методичні і практичні пояснення стануть у нагоді для формування і реалізації
сталого земельної політики в Україні. Посібник розрахований на студентів, які
вивчають геодезію, агрономію, суспільні науки і державне управління, і може
служити довідковою літературою для практиків.*

УДК 332.339(075.8)

© Йоахім Томас, 2021

© НУБіП України, 2021

Видавець Лисенко М.М., 2021

ISBN 978-617-640-554-2

Про проєкт «Німецько-український агрополітичний діалог» (АПД)

Проєкт «Німецько-Український агрополітичний діалог (АПД)» реалізується з 2006 року ГФА Консалтинг Груп ГмбХ за дорученням Федерального Міністерства продовольства й сільського господарства (BMEL). Бенефіціаром проєкту виступає Міністерство аграрної політики та продовольства України. Компонент 1 АПД (*Агрополітичний діалог*) впроваджується робочим співтовариством, яке складається з ІАК Аграр консалтинг ГмбХ (ІАК), Лейбніц-Інституту аграрного розвитку в країнах з перехідною економікою (ІАМО) та АФЦ Консультантс Інтернешнл ГмбХ. Консультування з правових питань земельних відносин відбувається в межах Компоненту 2 АПД (*Фаховий діалог із земельних питань*), який реалізується Товариством з управління та реалізації земель ГмбХ (BVVG). З 2006 року *Фаховий діалог із земельних питань* надає важливу підтримку актуальним пріоритетним темам земельної політики, надаючи консультування, що орієнтується на наявні потреби. З урахуванням німецького й міжнародного досвіду, а також Угоди про асоціацію між ЄС та Україною земельна політика має зробити вагомий внесок до підвищення конкурентоспроможності сільського й лісового господарства і до розвитку ефективного та прозорого управління землею.

Дисклеймер

Цей посібник було створено за підтримки компоненту Німецько-Українського агрополітичного діалогу (АПД) «Фаховий діалог із земельних питань» із залученням досвідченого німецького експерта, який спеціалізується на консолідації земель. Повну відповідальність за фаховий зміст посібника несе автор. Погляди, висновки, пропозиції або рекомендації, представлені у посібнику, відображують особисту думку автора й не обов'язково можуть збігатися з позицією АПД.



FACHDIALOG BODEN

Передмова

Через 30 років після здобуття Україною незалежності й реформування земельних відносин, що беруть свій початок з 1990-х років, на політичному порядку денному України знову з'явилися теми, пов'язані з власністю на землю і ринком земель сільськогосподарського призначення з особливим урахуванням сталого розвитку сільських територій. У зв'язку з цим в Україні виник попит на німецький досвід у сфері консолідації земель, який посилюється двостороннім експертним обміном із земельних питань у межах двостороннього проекту співробітництва «Німецько-український агрополітичний діалог (АПД УКР)», що фінансується Федеральним міністерством продовольства та сільського господарства Німеччини. Наразі Україна перебуває в пошуку обґрунтованої земельної політики й підходів до сталого розвитку сільських територій. Знайомство з німецькими інструментами землеустрою може допомогти знайти відповіді на дискусійні питання і розробити пропозиції для рішень Парламенту й Уряду. Не в останню чергу цьому сприяє неабияка важливість формуючого землеустрою в просторовому й секторальному плануванні та в економічному й інфраструктурному розвитку Німеччини.

Активний обмін досвідом з українськими фахівцями у сфері консолідації земель проводиться з 2019 року в межах експертного діалогу із земельних відносин при АПД УКР. У межах цього співробітництва, зокрема з Національним університетом біоресурсів і природокористування України (НУБіП України), врешті й виникла ідея посібника, в якому був би представлений німецький досвід з розвитку сільських територій через проведення землеустрою і консолідації земель. Цей посібник містить детальний опис і багато прикладів сучасного «стандарту» проведення консолідації земель у Німеччині, який може слугувати для України орієнтиром у пошуку сучасних інструментів землеустрою для розвитку сільських територій. Групі управління проектом АПД, яка ухвалила далекоглядне рішення щодо створення такого посібника, слід висловити велику вдячність автора за надану довіру. Цим проектом опікувалася проектна команда експертного діалогу із земельних відносин при АПД, що значною мірою посприяло тому, щоб робота над посібником була завершена у відведені часові межі.

Змістова концепція посібника була розроблена спільно з українськими експертками й експертами і постійно вдосконалювалася у процесі роботи над текстом. Хочу особливо подякувати за співпрацю проф., д-ру Тарасу Євсюкову, декану факультету землевпорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України, а також проф., д-ру Андрію Мартину, завідувачеві кафедри землевпорядного проектування Національного університету біоресурсів і природокористування України, раднику Офісу реформ при Кабінеті Міністрів України. Їхні експертні коментарі й участь у дискусіях, а також погляд з боку допомогли чітко зорієнтувати посібник на потреби визначених цільових груп в Україні.

Цей посібник може бути корисним не тільки для українських експертів, які працюють у сфері політики й державного управління. Його також можна використовувати як навчальний посібник для закладів вищої освіти, в яких готують фахівців зі спеціальності «Геодезія та землеустрій», а також для подальшого розвитку навчальних програм (планів) із дисциплін, як-от «Землеустрій», «Управління земельними ресурсами» та ін.

Провівши кропітку роботу над неминучими фаховими поняттями, перекладачі Олена Константинова й Ігор Плашкін разом із проф., д-ром Тарасом Євсюковим забезпечили автентичний переклад посібника українською мовою.

Зазначена вище мета підручника визначила і його структуру. Після стислого опису історичного генезису інструментів з розвитку сільських територій, які сьогодні застосовуються в Німеччині, у другому розділі представлені загальні основи сучасного землеустрою і консолідації земель, а також стандарти землеволодіння, які нині застосовуються органами державного управління. Правові основи описані лише в тому обсязі, який є необхідним для розуміння сучасного землеустрою.

Ретроспективний погляд на виникнення інструментів землеустрою покликаний продемонструвати українському читачеві, що земельні відносини, які склалися в Східній Європі після земельних реформ 1990-х років, лише незначною мірою відрізняються від тих відносин, які й стали основою для законодавчо визначених інструментів землеустрою в Західній Європі. Це, між іншим, стосується також і тих інструментів землеустрою, які виникли після об'єднання Німеччини в 1990 році в колишній НДР відповідно до Закону про адаптацію сільського господарства.

Третій розділ присвячений технічному й адміністративному підходу до стандартної консолідації земель, доцільність і ефективність якого доведена більш ніж 100-річним досвідом проведення консолідації земель у Німеччині. Для того щоб представити практичну частину процедури консолідації, була обрана стандартна процедура консолідації земель, оскільки всі інші інструменти землеустрою насправді впливають саме з неї. Детальний опис технічної сторони має показати, що в сучасних умовах успішну консолідацію земель не можна уявити без орієнтованої на результат співпраці фахівців багатьох професій.

У четвертому розділі поглиблено розглядаються основні робочі кроки процедури консолідації земель, представлено детальний опис методичних основ і фахових перетинів з іншими сферами права й секторами діяльності. Це стосується практики підготовки процедур консолідації, технічних принципів планування і проведення консолідації, а також урахування вимог щодо захисту довкілля. Крім того, в технічно-адміністративний контекст постійно переплітаються теми, як-от: залучення громадян до процесу консолідації, комунікація дійових осіб під час процедури, дискурсивна участь і діалогічне планування, емпатія співробітників проєкту. Ці теми — не «декоративне доповнення», а, як свідчить досвід автора, деталі, які мають вирішальне значення для успіху заходів з розвитку сільських територій на основі консолідації земель.

І врешті, в п'ятому розділі на конкретних прикладах показано, як певні виклики, які стоять перед земельною політикою, можуть ефективно долатися за допомогою наявних у Німеччині інструментів землеустрою, забезпечуючи при цьому користь для залучених землевласників і одночасно добробут суспільства. Не можна не подякувати Губертусу Бертлінгу (Dipl.-Ing. Hubertus Bertling) за участь у розробці концепції і змістове наповнення посібника. Досвід, набутий ним під час практичного проведення консолідації земель у федеральній землі Саксонія-Ангальт і реорганізації земель на території Східної Німеччині, знайшов своє відображення у цінних порадах щодо створення посібника й прикладах ефективного виконання спеціальних, обумовлених трансформаційними процесами, завдань землеустрою.

У заключному розділі йдеться про роль консолідації земель і просторового розвитку в міжнародному контексті, що дає змогу читачкам і читачам порівняти національні земельні відносини з міжнародним досвідом. Глосарій, розміщений на початку посібника, допомагає з'ясувати зміст понять, які хоч і вважаються відомими в Німеччині, але при перенесенні в інший мовний простір за відсутності в ньому еквівалентних, можуть викликати значні складнощі в їхньому розумінні й тому потребують пояснення.

На основі цієї концепції і був підготовлений цей посібник, який відображає актуальний стан науки й техніки у сфері землеустрою сільських територій Німеччини. Читачам і читачкам в Україні не варто розглядати представлені методичні підходи й законодавчі норми як «копірку» для запланованої законодавчої діяльності. Посібник покликаний продемонструвати механізми впливу землеустрою сільських територій і не ставить перед собою за мету відобразити все різноманіття підходів, які укоренилися в практиці відомств із землеустрою і просторового розвитку у федеральних землях Німеччини. Наведені приклади описують методичні підходи до вирішення відповідних проблем землекористування. Це стосується також і підзаконних актів, які мають специфічний для кожної федеральної землі характер і конкретизують законодавчі вимоги. У детальному списку використаних джерел зацікавлені читачки й читачі знайдуть відповідні посилання на джерела для поглибленого вивчення і доповнення поданої в посібнику інформації.

Залишається висловити побажання, що цей посібник збагатить німецько-український агрополітичний діалог і спонукає українське фахове середовище до критичного розгляду землеустрою сільських територій і консолідації земель в Україні.

Бонн, липень 2021 року
Проф., д-р Йоахім Томас, автор

Ця книга – унікальний посібник, нове надбання для професійної спільноти, яка цікавиться проблематикою землеустрою і консолідації земель. Ідея його написання, орієнтованого спочатку на студентів-землевпорядників українських університетів, виникла за кілька років до його видання у завідувача кафедри землевпорядного проектування НУБіП України, професора Андрія Мартина. Проте, у ході експертного діалогу, що відбувався у рамках двостороннього проєкту співробітництва «Німецько-Український агрополітичний діалог» стало зрозуміло, що цільова його аудиторія буде значно ширшою, оскільки німецькі інструменти землеустрою і консолідації земель можуть стати корисними не лише для фахівців у сфері геодезії та землеустрою.

Посібник "Землеустрій і консолідація земель на сільських територіях Німеччини" – перше в Україні видання із викладенням німецького досвіду проведення землеустрою та консолідації земель і має важливе значення, оскільки вже у найближчій перспективі консолідація земель становитиме вагомую частку робіт, що виконуватимуть землевпорядники. Теоретичні положення й практичні рекомендації, викладені на сторінках посібника, з успіхом можуть бути застосовані органами місцевого самоврядування при виробленні власної стратегії розвитку територіальних громад. Урядовці й парламентарі зможуть їх використати для пошуку й вироблення земельної політики й прийняття відповідних законодавчих і підзаконних актів. Адже, бурхливий розвиток земельних відносин в Україні, запровадження з 01 липня 2021 року ринку земель сільськогосподарського призначення вимагають обґрунтування такої земельної політики, що буде спрямована на вдосконалення правового регулювання консолідації земель, створення механізму розв'язання проблеми парцеляції (подрібнення) земельних ділянок та сприятиме розвитку українського агробізнесу і збереженню навколишнього природного середовища.

Реалізація спільного задуму стала можливою завдяки земельному субпроєкту Німецько-Українського агрополітичного діалогу (APD), у рамках якого факультет землевпорядкування НУБіП України вже понад 15 років активно співпрацює з Товариством з управління та реалізації земель, що здійснює управління державними сільськогосподарськими землями та лісами на території східної Німеччини (BVVG Bodenverwertungs-und-verwaltungs GmbH). Зі свого боку, хотів би висловити щире вдячність, за черговий результат багаторічної плідної співпраці, координаторам проєкту – голові відділу міжнародних консультацій BVVG Камі Делс, координатору земельного компонента APD до 2020 р. Крістофу Конраду Гільгену і нинішньому координатору цього компонента Аудріусу Паурі. Завдяки їхній згодженій організаційній роботі, а інколи й черговому інтелегентному нагадуванню про "дедлайни", посібник вчасно був підготовлений і вийшов в світ.

Особливо хочу подякувати за підготовку посібника його авторові – досвідченому експерту, який спеціалізується на питаннях консолідації земель, віце-керівнику відділу Міністерства довкілля, охорони природи, сільського господарства і захисту прав споживачів Федеральної землі Північний Рейн-Вестфалія, професору, доктору Йоахіму Томасу. Завдячуючи його кропіткій праці та неоціненному практичному досвіду українські читачі зможуть вивчати і враховувати європейську практику та традиції проведення консолідації земель.

Назву посібника "Землеустрій і консолідація земель на сільських територіях Німеччини" було обрано через те, що професор Йоахім Томас ставив перед собою завдання передати читачеві ті проблеми землеустрою і консолідації земель, що притаманні саме сільським територіям у Німеччині, з розрахунку, що цей досвід є один з найбільш корисних, адже землеустрій і межування у цій країні мають давню історію. Для України цей досвід стане особливо цінним, адже в структурі її землекористування сільські території займають вагомую частку.

Фаховий переклад тексту забезпечували перекладачі Олена Константінова та Ігор Плашкін, яким автору цих рядків також хочеться висловити свою глибоку повагу і вдячність за спільну роботу. Пригадую, що по завершенню перекладу посібника українською мовою і його наукового редагування Ігор Плашкін, маючи за плечима значний досвід роботи професійним перекладачем, зізнався, що це був один з найскладніших текстів за всі роки його роботи. І дійсно, законодавство різне, зміст термінів різниться, окремі поняття не мають аналогів в українській мові і не можуть бути замінені синонімами тому й вимагали детального тлумачення їхнього змісту, інші ж терміни за своїм значенням могли бути протилежними за змістом. Але не дивлячись на ці складнощі в руках читача унікальний продукт, який дозволяє поглянути на консолідацію земель як інструмент розвитку сільських територій.

Що очікувати читачеві від цієї книги? Знайомство вже з першим розділом, в якому автор описує історичні передумови здійснення консолідації земель, дозволить йому провести паралелі між реформуваннями XVIII ст., що відбувалися на території теперішньої Німеччини, із тими, що тривають нині в Україні.

Гортаючи сторінки цього посібника, читач отримає відповіді на такі важливі питання: Чому консолідація важлива для територіальної громади і держави? Чому консолідація земель потрібна для ефективного сільськогосподарського виробництва? Чому Україні потрібні фахівці нової формації, які будуть обізнані в питаннях консолідації земель? Крім того, в книзі містяться відповіді і наведені конкретні приклади про те як створити інвестиційно привабливі й оптимальні за розмірами земельні ділянки (масиви); як поліпшити структуру землеволодіння, яка сприятиме раціональному плануванню та організації землекористування; як консолідація земель стає інструментом розвитку сільських територій; як поліпшити управління земельними ресурсами та усунути черезсмузжя; як враховується вартість земельних ділянок під час консолідації земель та багато інших.

Посібник багатий ілюстраціями, рисунками і авторськими фотографіями, що вдало пояснюють і доповнюють текст. Професійне роз'яснення положень законів і підзаконних актів із землеустрою та консолідації земель у Німеччині, яскраві приклади їхнього поетапного застосування на конкретних територіях консолідації земель все це робить посібник настільною книгою професійного землевпорядника, спеціаліста з територіального планування, фахівця з державного управління або працівників органів місцевого самоврядування, агронома, еколога чи проектувальника складних інфраструктурних об'єктів.

Без сумніву, консолідація земель – це невідворотний процес для України. Адже 28 млн га сільськогосподарських земель у результаті безоплатної приватизації були передані у власність 6,9 млн громадян. При цьому середній

розмір земельної частки (паю), що виділена в натурі (на місцевості), становить близько 4 га. Внаслідок цього, колишні масиви полів тепер розділені між десятками окремих землевласників, кожен із яких є незалежним при вирішенні питань використання належної йому земельної ділянки. Тому такі негативні явища у землекористуванні як черезсмужжя, далекоземелля, клиноземелля, вкраплення дрібних контурів інших власників у сформовані масиви земель аграрних господарств, нераціональні розміри землеволодінь вже стримують оптимізацію сільськогосподарського землеволодіння і землекористування і не дають змоги поліпшити технологічні умови використання сільськогосподарських земель. Усі розпайовані поля, пронизані «віртуальною» мережею проектних польових доріг і лісосмуг, що були покликані забезпечити транспортну доступність для кожної виділеної в натурі земельної частки та їх захист від ерозійних процесів. А запровадження в Україні ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення вимагає йти на випередження і потребує розроблення й прийняття законодавчих й організаційних засад консолідації земель для формування сталого сільськогосподарського землекористування земельних масивів та створення умов для ефективного землекористування. Саме тут і стане корисним європейський і, зокрема, німецький досвід у сфері консолідації земель.

Студенти, заглибившись у матеріал та опанувавши питання консолідації земель, здобудуть перспективу працювати не лише в Україні, а й реалізовувати свої знання і вміння у багатьох країнах, де проблеми консолідації земель та інтегрованого землеустрою набувають дедалі більшої ваги. Також переконаний, що фахова українська спільнота отримає задоволення від читання посібника вже з перших сторінок цієї книги і цей інтерес не згасне.

**Київ, вересень 2021 р.
декан факультету землевпорядкування НУБіП України
проф., д-р Тарас Євсюков**

ЗМІСТ

1. Історичний контекст здійснення консолідації земель	24
1.1. Витоки консолідації земель на німецьких землях	24
1.2. Встановлення та реорганізація власності на землю у Східній Німеччині після 1990 року	28
1.3. Об'єднання прав власності на землю та будівлі у Східній Німеччині після 1990 року	29
 2. Консолідація земель як інструмент розвитку сільських територій.....	31
2.1. Суспільно-політичні виклики й принципи розвитку сільських територій	31
2.1.1. Політика розвитку сільських територій	31
2.1.2. Від концепцій розвитку до напрямів діяльності.....	34
2.1.3. Завдання землеустрою на сільських територіях.....	36
2.1.4. Цілі й інструменти землевпорядкування	39
2.2. Інтеграція консолідації земель в національне законодавство	42
2.2.1. Конституційне, цивільне й публічне право	42
2.2.2. Право у сфері просторового й спеціалізованого планування	43
2.2.3. Земельна ділянка як об'єкт консолідації земель.....	44
2.3. Важливі принципи консолідації земель	46
2.3.1. Верховенство права.....	47
2.3.2. Право на рівнозначне відшкодування земельної ділянки для кожного власника землі	49
2.3.3. Право учасників процедури на активну участь у консолідації земель	51
2.3.4. Сталий розвиток і врахування захисту навколишнього середовища	53
2.3.5. Прозорість адміністративної процедури.....	54
2.4. Цілі консолідації земель	56
2.4.1. Заходи з консолідації земель з цілями приватної користі.....	56
2.4.1.1. Стандартна консолідація земель.....	56
2.4.1.2. Спрощена процедура консолідації земель	58
2.4.1.3. Прискорене об'єднання земельних ділянок	59
2.4.1.4. Добровільний обмін земельними ділянками	59
2.4.1.5. Завдання реструктуризації земель, пов'язанні із возз'єднанням Німеччини	59
2.4.2. Заходи з консолідації земель на користь суспільних інтересів	62
2.4.2.1. Надання великого обсягу землі для проєкту («консолідація земель для інфраструктурних проєктів»).....	63
2.4.2.2. Процедура консолідації земель у разі передачі землі за гірничим правом	63
2.5. Інституції та дійові особи у сфері консолідації земель	64
2.5.1. Орган державної влади, відповідальний за консолідацію земель.....	65
2.5.2. Учасники процедури консолідації земель	67
2.5.3. Територіальна громада у процедурі консолідації земель.....	70
2.5.4. Товариство учасників та його органи.....	71
2.5.5. Суб'єкти публічних інтересів.....	74
2.5.6. Публічні реєстри: поземельна книга й кадастр нерухомості	75

2.5.7. Приватні надавачі послуг	75
2.5.8. Делегування повноважень	77

3. Перебіг процедури консолідації земель 79

3.1. Етап підготовки	81
3.1.1. Попередня процедура	81
3.1.2. Зустріч з метою інформування учасників і заслуховування суб'єктів публічних інтересів	87
3.1.3. Рішення про проведення консолідації земель	91
3.1.4. Вибори правління	93
3.1.5. З'ясування складу учасників процедури	94
3.2. Етап планування	95
3.2.1. Визначення вартості	97
3.2.1.1. Принципи визначення вартості при проведенні консолідації земель	97
3.2.1.2. Проведення визначення вартості земельних ділянок	98
3.2.1.3. Обрахунок вартості в старому стані	103
3.2.2. План об'єктів спільного й громадського користування включно із супровідним планом зі збереження ландшафту згідно з § 41 Закону про консолідацію земель	104
3.2.2.1. Встановлення загальних принципів доцільної реструктуризації території проведення консолідації земель	104
3.2.2.2. Розробка проєкту плану	106
3.2.2.3. Перевірка на відповідність екологічним вимогам і норми, що регулюють рівень втручання	107
3.2.2.4. Узгодження з правлінням товариства учасників	109
3.2.2.5. Узгодження із суб'єктами публічних інтересів	109
3.2.2.6. Залучення громадськості	110
3.2.2.7. Розробка проєкту згідно з § 41 Закону про консолідацію земель	110
3.2.2.8. Слухання плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель	113
3.2.3. Затвердження плану або видача дозволу на реалізацію плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель	113
3.2.3.1. Рішення про затвердження плану	113
3.2.3.2. Надання дозволу на реалізацію плану	115
3.2.3.3. Набуття чинності рішення про затвердження чи дозволу на реалізацію плану	115
3.2.4. Геодезичні роботи в процесі консолідації земель	115
3.2.5. Підготовка до складання плану консолідації земель	119
3.2.5.1. Визначення вартості в новому фонді	120
3.2.5.2. Встановлення розміру земельного внеску	121
3.2.5.3. Визначення права на компенсацію	124
3.2.5.4. Зустріч для заслуховування побажань учасників товариства щодо плану консолідації	124
3.2.6. План консолідації земель	126
3.2.6.1. Проєкт розподілу земельних ділянок	126
3.2.6.2. Складання плану консолідації земель	128
3.2.6.3. Ознайомлення учасників процедури з планом проведення консолідації земель	131
3.2.6.4. Слухання щодо плану консолідації земель	133
3.3. Етап виконання	134
3.3.1. Розпорядження про виконання або дострокове виконання плану консолідації	134
3.3.1.1. Перехід прав власності	135
3.3.1.2. Перехід права володіння	137

3.3.1.3. Ведення офіційного реєстру земельних ділянок	138
3.3.2. Перенесення нових земельних ділянок на місцевість	139
3.3.3. Попереднє введення у володіння	139
3.3.4. Спорудження об'єктів спільного користування	140
3.3.5. Внесення правок в офіційні реєстри	142
3.3.5.1. Внесення правок у кадастр об'єктів нерухомості	142
3.3.5.2. Внесення правок до поземельної книги	143
3.3.5.3. Внесення правок до інших офіційних реєстрів	144
3.3.6. Заключний висновок	145
3.3.7. Архівування результатів	146

4. Поглиблений розгляд окремих робочих етапів у перебігу процедури консолідації земель 147

4.1. Стратегії розвитку, визначення цілей і концепції процедури консолідації земель	147
4.1.1. Міжсекторальний підхід концепції інтегрованого розвитку сільських територій	147
4.1.2. Активна участь громадян як необхідна умова	148
4.1.3. Організація широкої участі в процесі розробки Концепції інтегрованого розвитку сільських територій	150
4.1.4. Від сфер діяльності до «загального бачення розвитку» з конкретними цілями розвитку	157
4.2. Взаємодія поземельної книги, кадастру нерухомого майна й консолідації земель	157
4.2.1. Поземельна книга в Німеччині	158
4.2.2. Кадастр нерухомого майна в Німеччині	159
4.2.3. Співпраця між органами влади й ведення реєстрів під час консолідації земель	160
4.2.3.1. Фаза підготовки	161
4.2.3.2. Фаза між формальним впровадженням процедури консолідації землі і настанням нового правового режиму	162
4.2.3.3. Фаза після настання нового правового режиму	163
4.2.4. Поводження з випадками невідповідності даних у межах кадастрового підтвердження та їхнє усунення під час консолідації земель	165
4.3. Визначення вартості земельних ділянок у межах консолідації земель	167
4.3.1. Визначення вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення	169
4.3.1.1. Визначення вартості на основі бонітетної оцінки згідно із Законом про оцінку окультуреної землі	170
4.3.1.2. Визначення вартості без наявних даних повсюдної бонітетної оцінки	176
4.3.1.3. Необхідність додаткової оцінки сільськогосподарських земель у процесі консолідації	181
4.3.2. Визначення вартості земель лісгосподарського призначення	181
4.3.3. Визначення вартості площ чи земель під забудову	182
4.3.4. Визначення вартості основних складових елементів земельних ділянок	186
4.3.5. Визначення вартості речових прав на земельні ділянки	188
4.3.6. Визначення коефіцієнта монетаризації	190

4.4. Технічні принципи проєктування й будівництва об'єктів спільного та громадського користування	191
4.4.1. Основи культури ведення сільського господарства	191
4.4.2. Взаємодія між проєктом плану і його виконанням у контексті культури ведення сільського господарства	193
4.4.3. Мережі польових шляхів	194
4.4.3.1. Цілі й принципи проєктування	194
4.4.3.2. Проєктні елементи сільськогосподарських і лісових шляхів	199
4.4.3.3. Стандартні види будівництва сільськогосподарських і лісогосподарських шляхів	205
4.4.3.4. Особливі об'єкти в сільськогосподарських мережах шляхів	209
4.4.3.5. Будівельно-технічні заходи на водоймах	211
4.4.4. Заходи із збереження ландшафтів у межах консолідації земель	215
4.4.4.1. Цілі та принципи планування	215
4.4.4.2. Рекомендації для проведення заходів зі збереження ландшафтів	218
4.4.4.3. Заходи зі зменшення ерозії ґрунтів (водної і вітрової)	220
4.4.4.4. Цілі й заходи з поліпшення ґрунтів	221
4.4.5. Інші вимоги до консолідації земель у контексті культури ведення сільського господарства	223
4.4.5.1. Вимоги до лісового господарства в контексті культури ведення сільського господарства	223
4.4.5.2. Вимоги до виноградарства в контексті культури ведення сільського господарства	225
4.4.5.3. Вимоги до плодівництва, овочівництва та хмелярства в контексті культури ведення сільського господарства	231
4.5. Перевірка впливу на навколишнє середовище й положення щодо екологічної компенсації в межах консолідації земель	234
4.5.1. Підготовка і проведення перевірки впливу на навколишнє середовище	234
4.5.1.1. Інвентаризація природи й ландшафту	237
4.5.1.2. Оцінка природи й ландшафту	240
4.5.2. Основи та раціональність регулювання екологічної компенсації	243
4.5.3. Визначення якісних і кількісних показників зобов'язань з екологічної компенсації	246
4.5.4. Ефективність регулювання компенсації втручань	249
4.6. Конфліктний менеджмент в межах консолідації земель і розвитку сільських територій	250
4.6.1. Конфлікти та їх подолання в загальних рисах	250
4.6.2. Причини та потенціали конфліктів у межах консолідації земель і розвитку сільських територій	251
4.6.3. Вирішення конфліктів у межах процедури консолідації земель і розвитку сільських територій	253
4.6.3.1. Вирішення конфлікту за допомогою формалізації	253
4.6.3.2. Вирішення конфліктів за допомогою інституціоналізації	256
4.6.3.3. Вирішення конфліктів за допомогою партиципації	256
4.6.4. Запобігання виникненню конфліктів за допомогою інформування й просвітницької роботи	259
4.6.5. Вирішення конфліктів у цифрах	260
4.6.6. Заключний коментар	260
4.7. Моніторинг – оперативний контролінг – контролінг з орієнтацією на вплив	261
4.7.1. Моніторинг керівництва органу влади, фаховий нагляд і аудиторські інституції	261

4.7.2. Оперативний контролінг	262
4.7.2.1. Управління органом влади за допомогою цілей	262
4.7.2.2. Управлінський облік	264
4.7.3. Контролінг з орієнтацією на вплив	267
4.7.3.1. Економічний вплив на рівні окремих підприємств	268
4.7.3.2. Загальногосподарський аналіз створення доданої вартості.....	268
4.7.4. Користь для політики, громадян і державного управління	273
4.8. Витрати на процедуру консолідації чи реорганізації земель та їхнє фінансування.....	274
4.8.1. Витрати на процедуру консолідації земель і їхнє фінансування.....	274
4.8.2. Фінансування витрат на виконання в межах процедури землеустрою згідно із Законом про консолідацію земель	277
4.8.3. Фінансування витрат на виконання в межах процедури землеустрою згідно із Законом про адаптацію сільського господарства	281

5. Консолідація та реорганізація земель: приклади вирішення типових проблем землекористування 283

5.1. Консолідація земель для інфраструктурних проєктів і дозвіл на відчуження для суспільних цілей.....	283
5.1.1. Методичний підхід	284
5.1.2. Формальні й матеріальні правові засади консолідації земель для інфраструктурних проєктів.....	284
5.1.3. Практичний погляд на консолідацію земель для великих інфраструктурних проєктів.....	286
5.1.3.1. щодо структури нормативно-правових засад	286
5.1.3.2. щодо завчасного впливу відомства з питань консолідації земель на планування суспільного проєкту	287
5.1.3.3. щодо придбання землі для проєкту	289
5.1.3.4. щодо визначення вилучення земель із грошовим відшкодуванням	290
5.1.3.5. щодо значення плану об'єктів спільного й громадського користування включно із супровідним планом із збереження ландшафту (план за § 41 Закону про консолідацію земель)	292
5.1.3.6. щодо доцільної відмежування території консолідації земель	294
5.1.4. Значення консолідації земель для інфраструктурних проєктів у Німеччині	297
5.1.5. Баланс суспільних і приватних інтересів у консолідації земель для інфраструктурних проєктів	297
5.1.6. Макроекономічний баланс створення доданої вартості внаслідок консолідації земель для інфраструктурних проєктів.....	298
5.1.7. Висновки.....	300
5.2. Процедура консолідації земель при передачі земель за приписами гірничого законодавства	301
5.2.1. Формальні й матеріальні правові засади для передачі землі за гірничим правом	302
5.2.2. Методичний підхід	303
5.2.3. Консолідація земель при формуванні ландшафтів після завершення видобувної діяльності.....	304
5.2.3.1. Консолідація земель у західнонімецькому буровугільному басейні	304
5.2.3.2. Консолідація земель у східнонімецькому буровугільному басейні.....	309

5.2.4. Висновки	311
5.3. Добровільний обмін землею у державній процедурі землеустрою ...	312
5.3.1. Положення добровільного обміну землею за Законом про консолідацію земель	312
5.3.2. Можливості та правові обмеження добровільного обміну землею	314
5.3.2.1. Ціль обміну має виправдуватися законом	314
5.3.2.2. Відносини власності мають бути з'ясованими	314
5.3.2.3. У процесі розгляду заявки потрібно отримувати публічно-правові дозволи	314
5.3.2.4. Механізми сприяння добровільному обміну землею	315
5.3.2.5. Добровільний обмін землею може підготувати кваліфікована допоміжна організація	315
5.3.3. Добровільний обмін землею для покращення умов праці й виробництва.....	316
5.3.4. Добровільний обмін землею з метою захисту природи й збереження ландшафтів.....	317
5.3.5. Добровільний обмін землею, пов'язаний із встановленням і реорганізацією відносин власності	319
5.3.6. Підвищення доданої вартості внаслідок добровільного обміну землею	319
5.3.7. Висновки.....	319
5.4. Встановлення та реорганізація відносин власності у зв'язку з ліквідацією колективних підприємств у Східній Німеччині після 1990 р.	320
5.4.1. Формальні й матеріальні правові засади для встановлення та реорганізації відносин власності.....	321
5.4.2. Доручення з реорганізації під час консолідації земель у Дальвітці	322
5.4.3. Висновки.....	325
5.5. Об'єднання прав власності на землю та будівлі у Східній Німеччині.....	325
5.5.1. Формальні й матеріальні правові засади для зведення прав власності на землю та будівлю	326
5.5.2. Адміністративна процедура об'єднання прав власності на землю та будівлі	327
5.6. Консолідація земель у сфері органічного сільського господарства	331
5.6.1. Статус органічного сільського господарства й рамкові умови в Німеччині	331
5.6.2. Урахування цілей органічного сільського господарства в межах консолідації земель	333
5.6.2.1. Відмежування та формування території консолідації (§ 2 Закону про консолідацію земель).....	333
5.6.2.2. Визначення вартості земельних ділянок (§ 28 Закону про консолідацію земель)	334
5.6.2.3. Розробка плану об'єктів спільного та громадського користування із супровідним планом зі збереження ландшафтів (§ 41 Закону про консолідацію земель).....	334
5.6.2.4. Розробка плану консолідації земель (§ 58 Закону про консолідацію земель)	336
5.6.2.5. Перехід прав власності на нові земельні ділянки (§ 65 Закону про консолідацію земель).....	336
5.6.3. Висновки.....	339

5.7. Землеустрій та управління земельними ресурсами в урбаністичних зонах і агломераціях	339
5.7.1. Землеустрій як виклик для неспецифічних типів простору.....	340
5.7.2. Узгодження між генеральним планом громади й секторальним планом з розвитку аграрних структур	342
5.7.2.1. Підготовка й проведення містобудівних заходів	342
5.7.2.2. Планування містобудівного розвитку й консолідація земель	342
5.7.2.3. Забезпечення землі на заміну	343
5.7.2.4. Консолідація земель у межах містобудівних заходів згідно з § 190 Будівельного кодексу (2004)	343
5.7.3. Потреба в землепорядкуванні в урбаністичному просторі і в зонах агломерацій	343
5.7.3.1. Містобудівне перепланування земельних ділянок згідно з § 45 Будівельного кодексу	343
5.7.3.2. Реорганізація відносин землеволодіння в урбаністичному просторі на основі Закону про консолідацію земель	348
5.7.4. Вирішення проблем за допомогою гнучкого використання інструментів землеустрою з урахуванням ситуативних особливостей.....	348
5.7.5. Висновки	357
5.8. Добровільний обмін правами на землекористування в межах державної процедури	358
5.8.1. Сутність і ціль добровільного обміну правами на землекористування	358
5.8.2. Процес добровільного обміну правами на землекористування.....	359
5.8.3. Висновки	361
5.9. Актуальне значення землеустрою сільських територій і консолідації земель у Німеччині	361
6. Значення консолідації земель і розвитку сільських територій у міжнародному контексті	362
6.1. Консолідація земель і розвиток сільських територій у сучасному європейському контексті	365
6.1.1. Підходи й інструменти розвитку сільських територій у Європі	365
6.1.2. Програмна сторона консолідації земель і розвитку сільських територій у Європі	365
6.1.3. Оперативна сторона консолідації земель і розвитку сільських територій у Європі й інші питання.....	366
6.2. Консолідація земель і розвиток сільських територій у наднаціональних організаціях	371
7. Джерела	374
7.1. Спеціалізована література.....	374
7.2. Законодавчі і нормативні акти	383
8. Закон Німеччини про консолідацію земель	386

ГЛОСАРІЙ

Землеустрій

Поняття «землеустрій» охоплює в німецькомовних країнах два різних аспекти.

З одного боку, під ним розуміються всі правові, технічні, описові й документальні питання, пов'язані із землекористуванням і відносинами власності й володіння в суспільному житті. Ці завдання впливають з відповідних положень Конституції та законів публічного й приватного права. У цьому разі йдеться про статичний компонент поняття «землеустрій».

З другого боку, поняття «землеустрій» трактується як «(ре)організаційний вплив» приватних осіб або держави на відносини власності на землю (реструктуризація земельних відносин). Цей вплив може здійснюватися або на основі добровільної угоди (наприклад, продаж, обмін або здача в оренду), або на основі державних заходів. Дії приватних осіб ґрунтуються на положеннях приватного права. Вплив на землекористування і відносини власності на землю з боку державних органів дозволяється лише в межах спеціалізованих законів, тому що процедури землеустрою, запроваджені державою, завжди означають втручання в конституційно захищене право на власність. У цьому разі йдеться про динамічний компонент поняття «землеустрій». До такого розуміння землеустрою належать, наприклад, процедури землеустрою на сільських територіях, що є предметом цього підручника, містобудівні процедури землеустрою, а також відчуження землі. Динамічний аспект землеустрою охоплює також і втілення земельних реформ.

Процедури землеустрою

Процедури землеустрою — це процедури, які здійснюються відповідно до законодавчих положень, є процедурами державного управління, що впроваджуються державним органом влади, і під час яких відбувається реорганізація земельних відносин задля досягнення спеціальних цілей.

Приклади типових державних процедур землеустрою: консолідація земель, консолідація земель у нових федеральних землях, містобудівна модернізація, землевідведення під забудову, відчуження.

Під загальне поняття землеустрою підпадають також заходи із державного втручання в межах земельних або територіальних реформ.

Кожен тип землевпорядних процедур ґрунтується на власних законодавчих засадах.

Консолідація земель

Консолідація земель — це «реорганізація відносин власності на землю в сільській місцевості заради покращення виробничих умов та умов праці в сільському й лісовому господарстві, з метою підвищення загальної культури господарювання й розвитку сільських територій через впровадження заходів, передбачених Законом про консолідацію земель». Консолідація земель проводиться на певній території (територія консолідації) в межах проєкту, управління яким здійснюється державним органом влади (службою з питань консолідації земель), за участю спільноти залучених до цих процесів власників земельних ділянок, носіїв суспільних інтересів і представників інтересів аграрного бізнесу.

Консолідація земель у нових федеральних землях

Консолідація земель у нових федеральних землях слугує встановленню й реструктуризації прав власності відповідно до Закону про адаптацію сільського господарства. Після виходу з колективного сільськогосподарського підприємства або кооперативу, створення індивідуального фермерського господарства або з метою відновлення єдності власності на землю відповідні особи можуть подати заяву на проведення реорганізації відносин власності на землю з урахуванням інтересів учасників процесу. Реорганізація відносин власності відбувається на основі добровільного обміну земельними ділянками або через процедуру, впроваджену відповідним державним органом — службою з питань консолідації. Закон про адаптацію сільського господарства чинний лише на території колишньої Німецької Демократичної Республіки.

Добровільний обмін земельними ділянками

Добровільний обмін земельними ділянками (в Німеччині) може проводитися або на засадах цивільного, або на засадах публічного права (Закон про консолідацію земель).

У разі цивільно-правового варіанта обміну земельними ділянками воля партнерів закріплюється у договорі про обмін. Поряд з цим і інші умови угоди (наприклад, грошова компенсація в разі різниці у вартості об'єктів обміну, витрати на нотаріальні й реєстраційні збори тощо) повинні засвідчуватися нотаріусом. З моменту реєстрації договору в поземельній книзі відбувається перехід прав власності на землю.

Щодо публічно-правового варіанта обміну земельними ділянками, то за його реалізацію (впровадження) відповідає державна служба з питань консолідації земель.

З метою швидкої та простої реорганізації масивів земель у сільській місцевості й покращення аграрних структур можна провести добровільний обмін земельними ділянками. Добровільний обмін земельними ділянками може здійснюватися з природоохоронних причин і для цілей збереження (або формування) ландшафтів. Він являє собою землевпорядну процедуру під керівництвом служби з питань консолідації земель, коли залучені праволодільці обмінюються земельними ділянками за взаємною згодою. До добровільного обміну земельними ділянками застосовуються положення Закону про консолідацію земель. Заява на проведення процедури з добровільного обміну земельними ділянками подається партнерами з обміну. Заява відхиляється, якщо заявник не зміг надати достовірні докази того, що проведення добровільного обміну земельними ділянками вбачається можливим.

Межування спільних землеволодінь

Під межуванням спільних землеволодінь слід розуміти перші форми сучасної консолідації земель, які діяли в Німеччині протягом VIII–IX ст. Завдяки приватному перерозподілу земель сільськогосподарського призначення, що раніше перебували у спільному користуванні, межування призвело до значних змін у землекористуванні, що в супроводі аграрної реформи викликало далекосяжні соціальні перетворення. Межування докорінно змінило ландшафтну структуру: воно скасувало трипільне господарство і створило сучасні геометричні форми поля. Іншими позначеннями цього процесу є «поділ земель» або «поділ спільних землеволодінь». Законодавчою основою цього процесу в Пруссії стало Положення про поділ спільних землеволодінь від 07.06.1821 року.

Спільна власність і різні права землекористування ускладнювали інтенсифікацію сільськогосподарського виробництва. Приватизація сприяла підвищенню

продуктивності, що, зокрема, в VII–VIII ст. викликало в Англії ліквідацію спільної власності. Це стало результатом процесів «відгороджування» (*enclosure movement*). Перші подібні заходи з поділу спільного землеволодіння відбулися на німецьких землях наприкінці VIII ст. Але комплексний поділ розпочався вже у IX ст., після правління Наполеона. У матеріальному виразі межування було процесом приватизації, який можна порівнювати із земельними реформами 1990-х років, що відбувалися в Центральній і Східній Європі.

Перепланування (нім. *Umlegung*)

Під переплануванням розуміється рання форма консолідації земель. Перепланування стало термінологічним позначенням діяльності з реорганізації землеволодіння, що було визначене в Законі Пруссії про перепланування від 1920 року та його пізнішій редакції 1936 року, а також у Положенні Рейху про перепланування 1937 року. На зміну цьому поняттю прийшов термін «консолідація земель», запроваджений у 1953 році Законом про консолідацію земель.

В основу процесу перепланування покладено цілі, які за своїм змістом близькі до положень сучасного Закону про консолідацію земель.

Об'єднання

До історичного контексту понять, пов'язаних з консолідацією земель, належить і поняття «об'єднання». Сьогодні ми розуміємо під ним *процес*, коли в межах консолідації земель фізично об'єднуються різні земельні ділянки одного власника. Протягом п'ятдесяти років таке «об'єднання» становило в Німеччині *вид землеустрою*, в основу якого було покладено Закон Пруссії щодо «Розширення дії Положення про поділ спільних землеволодіння від 1821 року на об'єднання земельних ділянок, які не підлягають спільному використанню» від 1872 року. Тим часом визрівало розуміння того, що поділ і приватизація спільної власності вимагають доповнення, яке дало би змогу забезпечити покращення умов праці й виробництва для селян. Тому в період з 1872 по 1920 роки з цією метою й була запроваджена така процедура землеустрою, яка отримала назву «об'єднання» земельних ділянок.

Розвиток сільських територій (нім. *Ländliche Entwicklung*)

Поняття розвиток сільських територій охоплює всі подальші заходи, що виходять за межі просторового розвитку. Це, наприклад, забезпечення сільської місцевості належною транспортною інфраструктурою, будівництво об'єктів загального життєзабезпечення та установ із надання комунальних послуг, сприяння дрібному виробництву, пов'язаному з сільським господарством, заходи з поширення широкосмугового доступу до інтернету й мереж центрального опалення, сприяння розвитку туризму.

Загальна культура господарювання

Поняття «загальна культура господарювання» (нім. *Allgemeine Landkultur*) протягом останніх десятиліть зазнало змістових змін. Якщо раніше під ним розуміли заходи, які спрямовувалися на досягнення сталої родючості й урожайності земель сільськогосподарського призначення, зокрема, гідротехнічні чи технологічні заходи, то сьогодні до цього ще додається функція сільських територій з екологічної компенсації. Отже, поняття «культура господарювання» охоплює всі економічні й екологічні аспекти, що є в основі зусиль, спрямованих на збереження сільськогосподарських і лісогосподарських ландшафтів. Інакше кажучи, під **культурою господарювання** розуміють розвиток, догляд і збереження культурних ландшафтів з одночасним урахуванням екологічних та економічних вимог.

Маркування (межування, встановлення меж)

Маркування означає юридично чинне позначення поворотних точок меж земельної ділянки за допомогою встановлення постійних межових знаків на місцевості, як наприклад, межових каменів чи металевих штирів.

Розбивка

Розбивка (розмічування, або «винос») — це геодезичне перенесення геометрично визначених точок чи ліній на місцевість (у натуру). Таке перенесення на місцевість (у натуру) слугує візуалізації розташування точок чи ліній на місцевості або використовується для виконання будівельних заходів із заздалегідь визначеним розташуванням.

Обмір

Під час вимірювання об'єктів нерухомості проводиться обмір точок (напр., межових точок) чи об'єктів (напр., берегових ліній водойм чи опор високовольтних ліній електропередач) для того, щоб визначити їхнє розташування в просторі. Якщо йдеться про точки, за якими уже були попередньо проведені розбивка й маркування, то за допомогою обміру проводиться їхній контроль.

Прискорена процедура об'єднання ділянок

Якщо потрібно якнайшвидше досягнути запланованого покращення умов виробництва та праці у сільському й лісовому господарстві та якщо немає потреби у прокладанні нової мережі шляхів або реалізації великих заходів у водному господарстві, реструктуризація землеволодіння в сільській місцевості може обмежуватися тільки об'єднанням земельних ділянок. Завдяки цьому можуть не виконуватися деякі робочі кроки, необхідні для стандартної процедури консолідації земель. Прискорене об'єднання земельних ділянок може також проводитися у межах заходів із захисту природи й збереження ландшафтів.

Карта землекористувачів

Передусім у Східній Німеччині проводиться обмін орендними відносинами між орендарями на основі договорів міни або домовленостей. Внаслідок цього господарська діяльність здійснюється не на юридично орендованих площах. Це означає, що окрім власності й оренди, треба вирізняти ще рівень фактичного землекористування, який також зображується на карті землекористувачів.

Кадастрова земельна ділянка

Кадастрова земельна ділянка — це технічне поняття ведення кадастру. Кадастрова земельна ділянка являє собою найменшу організаційну одиницю поверхні землі, виокремлену у просторі й зафіксовану в кадастрі об'єктів нерухомості.

Традиційна назва певної земельної ділянки (нім. Gewanne)

Традиційні назви земельних ділянок, що входять до масиву земель, також вносяться в кадастр нерухомих об'єктів як додаткова інформація, наприклад, «Біля Копперкройц». Проте традиційна назва земельної ділянки не є структурною категорією кадастру. Структурні категорії кадастру (об'єкти): громада, межі громади, кадастровий квартал, кадастрова земельна ділянка.

Земельна ділянка

Земельною ділянкою позначається відокремлена у просторі частина поверхні землі, що задокументована в інвентарному списку поземельної книги під поточним номером. З правового погляду земельна ділянка може складатися з декількох кадастрових ділянок.

KICP (нім. ILEK)

Концепція інтегрованого сільського розвитку (KICP) — це концепція, спрямована на одночасний розвиток сільських територій як простору для проживання, роботи, відпочинку й природи. Така концепція має забезпечувати якомога більш широке врахування різних сфер. Регіональні особливості концепції розробляються за активною участю місцевого населення. При цьому відбувається активізація регіональних сил і створюються регіональні мережеві зв'язки.

Збереження земель

Збереження земель має на меті збереження навколишнього середовища, яке є прийнятним одночасно і для людей, і для природи, а також забезпечення балансу між природним потенціалом землі й вимогами суспільства. Збереження земель охоплює, серед іншого, сфери захисту природи, збереження ландшафтів і озеленення. (Джерело: *Buchwald; Lendholt; Preising, 1964*)

Сільськогосподарський виробничий кооператив

Сільськогосподарський виробничий кооператив — це об'єднання селян і їхніх виробничих засобів, а також інших робітників колективних аграрних підприємств у НДР, яке на початку 1952 року відбувалося частково на добровільній основі, а пізніше примусово внаслідок проведення колективізації.

LEADER

LEADER (акронім французького виразу *Liaison entre actions de développement de l'économie rurale* (укр. зв'язок між діями з розвитку сільської економіки). Це програма заходів Європейського Союзу, яка з 1991 року надає фінансове сприяння пілотним інноваційним проєктам у сільській місцевості. Місцеві групи активістів розробляють на місцях концепції розвитку, які спрямовуються на підтримку сільських регіонів Європи на їхньому шляху до самостійного розвитку. Такий підхід, який реалізовувався як спільна ініціатива в період з 1991 по 2005 рік, виявився успішним і був запроваджений у 2006 році як самостійний напрям основного фінансового сприяння в ЄС.

NATURA 2000

Natura 2000 — це взаємопов'язана мережа природоохоронних територій у межах Європейського Союзу, яка була створена згідно з положеннями Директиви про збереження природних середовищ та видів фауни і флори (Директива 92/43/ЄЕС). Її мета полягає в забезпеченні міждержавного захисту диких видів рослинного й тваринного світів та їхніх природних середовищ. До мережі природоохоронних територій інтегруються також ті ділянки, які виділяються на основі Директиви про захист птахів (Директива 79/409/ЄЕС).

Стандартна процедура консолідації земель

Прикметник «стандартний» у словосполученні «стандартна консолідація земель» виражає, що виконання цілей, закріплених у § 1 і 37 Закону про консолідацію земель, створює його основну суть і слугує, отже, стандартом для проведення інтегрованої процедури консолідації земель.

Товариство учасників консолідації

Товариство учасників консолідації створюється землевласниками й особами, які володіють правом суперфіцію, на території проведення консолідації. Товариство створюється відповідно до закону як орган публічного права на основі наказу про проведення консолідації. Органи товариства учасників консолідації — це збори учасників, правління товариства й голова правління.

Консолідація земель для інфраструктурних проєктів

Консолідація земель для інфраструктурних проєктів — це процедура землеустрою з метою реструктуризації землеволодіння в сільській місцевості, яка може впроваджуватися у зв'язку з реалізацією масштабних інфраструктурних проєктів загальносупільного значення, що потребують значних площ земель, і за наявності необхідних для цього законодавчих умов.

Спрощена процедура консолідації земель

Цілі консолідації земель за спрощеною процедурою незначною мірою відрізняються від цілей стандартної процедури консолідації земель. § 86, п. 2 і 3 Закону про консолідацію земель допускає здійснення спрощеної процедури, тому заплановані заходи здебільшого стосуються окремих структурних або земельно-структурних проблем, що потрібно усунути, й переважно дуже обмежені у просторі. Звідси випливають формальні й процедурні спрощення.

Знімання

Знімання (геодезичні знімання (зйомки)) — це, з одного боку, синонімом поняття «геодезія», а з іншого боку, кількісний облік певних геометричних величин (напр., за допомогою довжини, кутів і висоти), а також сукупність усіх вимірювальних робіт, необхідних для геодезичної характеристики об'єкта. Залежно від об'єкта й призначення знімання можуть бути інженерними, геодезичними, кадастровими, фотограмметричними, гірськими, гідрографічними, супутниковими й астрономічними вимірюваннями, а також вимірюваннями об'єктів нерухомості й місткості суден. У сфері консолідації земель і землеустрою застосовується переважно вимірювання об'єктів нерухомості, аеро- та фотограмметричне й інженерне вимірювання.

Вилучення землі

Вилучення землі — це процес у межах процедури консолідації земель для інфраструктурних проєктів. Воно спрямоване на покриття (ще можливо наявної) потреби в землі для здійснення проєкту та розподіляється між усіма учасниками процедури консолідації земель. Потреба в землі встановлюється відповідно до співвідношення вартості старих земельних ділянок до вартості всіх земельних ділянок на території проведення процедури консолідації земель і закріплюється у плані процедури консолідації земель. Грошова компенсація, що призначається, вимірюється за обіговою вартістю земельних ділянок.

Земельний внесок

Земля, необхідна для будівництва об'єктів спільного й громадського користування, вноситься учасниками процедури як безкоштовний земельний внесок, а саме відповідно до співвідношення вартості старих земельних ділянок до вартості всіх земельних ділянок на території проведення процедури консолідації земель. Він визначається відомством з питань консолідації земель і закріплюється у плані процедури консолідації земель.

Просторовий розвиток (нім. Landentwicklung)

Поняття «просторовий розвиток» визначене в німецькому Законі про консолідацію земель та охоплює всі пов'язані з землею і землекористуванням заходи, головна мета яких полягає в покращенні умов життя та праці на сільських територіях. До цього належать планування, підготовка й реалізація всіх заходів, які сприяють збереженню та поліпшенню житлових, економічних і рекреаційних функцій сільських територій заради підтримання та довгострокового покращення умов життя за межами міст. Відповідно, землеустрій не обмежується тільки землями сільсько- й лісгосподарського призначення, а охоплює й усі земельні ділянки, на які поширюється процедура реорганізації земельних відносин.

Національний просторовий розвиток (нім. Landesentwicklung)

Поняття «національний просторовий розвиток» часто використовується як синонім поняття «загальне планування всієї території держави». Завдяки цьому, з одного боку, збільшуються просторові масштаби, а з іншого, переслідується мета з розроблення замкнутої та узгодженої концепції розвитку, яка враховує всі важливі вимоги до території. Отже, він створює правові засади для нижчих рівнів планування територій. Національний просторовий розвиток втілює інтегровані спеціалізовані й просторові підходи, враховуючи оптимальний розвиток всієї території. Реалізується уповноваженими державними органами через програми просторового розвитку й плани дій просторового розвитку.

Культура господарювання

Культура господарювання на землі охоплює розвиток, догляд і збереження культурних ландшафтів з урахуванням екологічних та економічних вимог.

Формування і збереження ландшафтів

Формування та збереження ландшафтів охоплює всі заходи, спрямовані на забезпечення розмаїття, унікальності й краси ландшафтів, а також на стале користування благами природи. Окрім заходів, які активно формують ландшафти й запроваджують догляд за ними, до поняття «формування і збереження ландшафтів» належать також заходи із захисту, які на деяких територіях означають лише природний розвиток (без втручання людини).

Управління земельними ресурсами

Під управлінням земельними ресурсами у відповідному міжнародному фаховому середовищі (Європейська економічна комісія ООН і Міжнародна федерація геодезистів FIG) розуміються заходи, які запроваджуються спільними діями представників державного й приватного секторів. Поняття охоплює всі рамкові умови й діяльність із документування, оцінки, господарського використання та розвитку земельних ресурсів.

1. Історичний контекст здійснення консолідації земель

1.1. Витоки консолідації земель на німецьких землях

Від розділення суспільного майна до інтегрованого сільського розвитку.

Реструктуризація сільських територій як державне завдання бере свій початок, власне, із суспільних перетворень у всій Західній Європі «напередодні» французької революції. Наприкінці XVIII століття феодальна система, що зберігалася ще із Середньовіччя, зазнає краху. Пряму власність пануючого класу було скасовано внаслідок всеосяжної аграрної реформи, а права володіння перетворилися на приватну (індивідуальну) власність на землю. Причини необхідної реструктуризації відносин володіння землями сільських територій полягають, окрім того, й у тому, що в багатьох частинах Німеччини землевпорядкування було неоднорідним і визначалося багатьма цілями господарювання, що впливали з традицій або з аграрних реформ. Динаміка зміни правових форм під час реструктуризації власності на сільськогосподарські землі у різних регіонах Німеччини суттєво різнилися між собою. Докладний огляд цих змін на території колишньої пруської держави, а також у сучасних федеральних землях розглядається в роботі Weiss, Gante (2004). Проте всі ці перетворення мали спільні цілі: визволення сільського населення, формування з них громадян із правом самовизначення, а також покращення умов праці й виробництва в сільському господарстві.

На колишніх пруських територіях витоки консолідації земель йдуть із розділення суспільної власності (межування спільних землеволодінь). Основу для цього заклав Порядок розділення суспільної власності від 7 червня 1821 р., який бере свій початок у другій половині XVIII ст. і базувався на безперечному розумінні фахівців, що «все, що називається спільним майном, слід розглядати як шкідливе для суспільного блага». Розділення спільних землеволодінь мало «забезпечити великі успіхи межування, досягнуті в Англії, починаючи з 1689 р.» (Meitzen, 1868, с. 391–408). У разі спільного майна йшлося про спільні землеволодіння сільських громад, частково впереміж з угіддями феодальних землевласників. Господарське використання спільного майна регулювалося через диференційовані приписи щодо використання та повноважень. Крім ріллі, до цього належали пасовища й лісові угіддя. Суспільне майно підлягало передусім «обов'язковій консолідації», яка вимагала від користувачів єдиної сівозміни, тому що не вистачало субсидій на земельні ділянки користувачів. У той час на територіях, що були під управлінням Франції, вже були вільні селяни. У північних і східних областях країни селяни ще були під владою власників землі.

Свого розквіту процес розділення суспільного майна (який також називався розділенням марків) набув у XIX столітті після пруської реформи аграрного законодавства. Її цілі щодо впровадження адміністративних процедур у процесі розділення суспільного майна, а також щодо організації уповноважених органів влади базувалися на проектах, розроблених Альбрехтом Таером, який з 1809 р. був консультантом міністерства внутрішніх справ Прусії (Meitzen, 1868, с. 398). При

цьому землі, які раніше мешканці сіл використовували спільно за частково складними правилами, було між ними поділено. Для багатьох селян земельні паї, отримані у процесі розділення суспільного майна, тобто надання частки «альменди» або «спільної марки» в індивідуальну (приватну) власність, були бажаною новою можливістю для підсилення свого життєзабезпечення. Часто процедура розділення супроводжувалася звільненням від реальних обтяжень перед попередніми власниками землі, що відшкодовувалося землею або грошима. Об'єднання земельних ділянок, яке створює наразі основу консолідації земель, відіграло у першій половині XIX століття спочатку лише незначну роль у розділенні суспільного майна. І хоча надання земельного паю окремим учасникам мало відбуватися виключно у вигляді об'єкта володіння, за заявою його можна було також об'єднати із землею, яка не підлягала розділенню (спеціальне розмежування). Проте об'єднання земельних ділянок поза межами розділення суспільного майна не відбувалося.

Ситуація в Пруссії докорінно змінилася із ухваленням закону від 02.04.1872 р. «Про розширення дії порядку розділення суспільного майна від 07.06.1821 р. на об'єднання земельних ділянок, не призначених для спільного користування». Задля усунення фрагментації землеволодіння тепер можна було проводити процедуру перепланування або об'єднання земельних ділянок, якщо заяву на цю процедуру подавала більш ніж половина відповідних землевласників (визначалося від площі). У північній частині Німеччини об'єднання землі називалося «пов'язанням» (нім. Verkoppelung).

Закон про перепланування земельних ділянок (Порядок перепланування) від 21.09.1920 р. вперше містив самостійні правові приписи землеустрою для всієї Пруссії, що вже не спиралося на положення про розпаювання суспільного майна. В землевпорядкуванні все більшого значення набували суспільні інтереси, а процедури перепланування можна тепер було проводити не тільки за заявкою, але й за рішенням влади, якщо цьому не суперечили три чверті задіяних землевласників (визначалося за площею ділянки й за чистими надходженнями від земельного податку). До процедури перепланування можна було тепер долучати також території населених пунктів, якщо на це погоджувалася більшість власників, а також проводити процедури з усунення недоліків планування, спричинених дорогами або подібними об'єктами інфраструктури.

Пізніше можливість блокування перепланування земель більшістю голосів землевласників було обмежено законами про реалізацію масштабних інфраструктурних проєктів (греблі, залізниці, канали, автобани та ін.), а потім остаточно скасовано законом від 21.04.1934 року (Weiss, 1982).

Консолідація земель у Південній Німеччині бере свій початок з так званого «створення хуторів» (нім. Vereinödung), тобто виведення окремих господарств із земель спільного користування громади. Метою створення хуторів було забезпечення вільного доступу до земельних ділянок з одночасною ліквідацією черезсмузжя. Спочатку ці зміни відбувалися виключно на добровільній основі, а результати досягалися тільки завдяки переконанню власників. Своє перше правове закріплення ці процеси отримали у «Порядку створення хуторів», який був затвердженим у князівстві Кемптен 27.07.1791 р., а потім успішно використовувався в Альгій і Верхній Швабії майже сто років. Реформи монархів у вигляді едиктів, регламентів, наказів до 1861 р., навпаки, значних результатів не дали (Strössner, 1986).

Історія успішного розвитку сільських територій у Баварії розпочалась із ухваленням закону «Про консолідацію земель» від 29.05.1886 р., в якому

консолідацію земель визначено як захід, що «має на меті покращення користування земельними ресурсами через об'єднання земельних ділянок або ж врегулювання питання польових шляхів». Баварський закон про консолідацію земель від 06.08.1922 р. є продовженням закону, згаданого вище. Згідно з цим законом відповідальною особою за процедуру призначався «кооператив із питань консолідації земель», який зберігся навіть у федеральному Законі про консолідацію земель від 1953 року (зі змінами 1976 р.) у вигляді спеціального положення для Баварії.

У колишніх окремих державах Баден, Вюртемберг та у володіннях Гогенцоллернів на територіях, які підпадали під розділення землі, в середині XIX століття було запроваджено масштабну «консолідацію полів» з метою «проведення поштучного вимірювання всіх об'єктів нерухомості» й «прокладання, перенесення або ліквідування польових шляхів, а також виокремлення або об'єднання земельних ділянок» (Eilfort, 1985). Отже, на цих землях заходи з покращення аграрних структур було пов'язано з кадастровою інвентаризацією.

Витоки консолідації земель у Великому князівстві Гессен також тісно пов'язано зі збиранням даних для первинного кадастру, що проводилися у всій державі в першій половині XIX століття з метою створення бази для оподаткування земельної власності. Вже в 1824 р. інструкція говорила про те, що під час кадастрування (первинного його створення) необхідно створювати нову структуру розміщення полів (ріллі) та сприяти формуванню структурованої мережі шляхів. Відповідна інструкція від 05.12.1834 р. зобов'язувала проведення таких заходів лише за згоди й волі відповідних землевласників, тому великого прогресу тут не відбулося. Перші зміни відбулися лише після ухвалення закону «Про об'єднання земельних ділянок, можливість розділення земельних паїв і прокладання польових шляхів» від 24.12.1854 р. Тісний зв'язок заходів із консолідації земель і кадастрової інвентаризації зберігається й нині. Відомство з питань консолідації та відомство з питань кадастру узгоджують свою діяльність і домовляються між собою (Batz, 1990).

Комплексну реформу правових засад із перепланування земель, запроваджену на території вже всього німецького Рейху, розпочато з ухваленням закону про перепланування від 26.06.1936 р. й відповідного Положення Рейху про перепланування земель від 16.06.1937 р. У свою чергу, це створило єдине на території всієї Німеччини правове поле для землеустрою в сільській місцевості. Крім приватних інтересів щодо об'єднання земельних ділянок, тепер значення набули й суспільні потреби консолідації земель. Згідно з новим законом, землевпорядні процедури дозволялось запроваджувати не тільки за заявкою землевласників, а й за рішенням органів влади, якщо цьому не суперечили три чверті відповідних власників ділянок. У Положенні Рейху про перепланування земель передбачалося створення спільнот учасників процедури зі статусом особи публічного права. Спільнота учасників процедури охоплює всіх землевласників (фізичних і юридичних осіб), чий земельні ділянки розташовані на території проведення заходу. Закон про перепланування задекларував таку ціль: «негайне й всеосяжне покращення основ для забезпечення німецького народу продовольством і підвищення його самозабезпечення через планомірну консолідацію полів на території всього Рейху». З цією метою Положення про перепланування завдання з проведення землевпорядних робіт містило, з одного боку, заходи з підвищення обсягів виробництва, наприклад, за допомогою покращення якості ґрунтів, культивування непридатних ділянок, створення присадибних господарств. З іншого боку, підсилювалися повноваження органів

влади, а сама процедура значно пришвидшувалася, частково порушуючи права землевласників.

Положення Рейху про перепланування загалом відповідало структурі (з огляду на перебіг процедури) й процедурі регулювання сучасного закону про консолідацію земель. Під час Третього Рейху його практичне застосування було на певний час обмежено, а Друга світова війна призупинила землевпорядні роботи по всій країні. Проте висока юридична якість Положення про перепланування підтверджується тим фактом, що після завершення Другої світової війни воно, за винятком деяких націонал-соціалістичних приписів, не втратило свою чинність у більшості федеральних земель і діяло до набуття чинності Законом про консолідацію земель 01.01.1954 р. Це пов'язано з тим, що особливої актуальності набула ціль Положення щодо підвищення потужностей аграрного виробництва, адже у спустошеній війною країні панував економічний занепад, з німецьких східних регіонів прибувало все більше біженців, а сільськогосподарські землі Східної Німеччини були втрачені.

У 1949 р. було засновано Федеративну Республіку Німеччина як федеральну державу, що докорінно змінило всі державні правові відносини, проте парламент ухвалив оновлений закон про консолідацію земель лише 14.07.1953 р., а чинності він набув 01.01.1954 р. Після цього федеральні землі розробили й затвердили підзаконні виконавчі акти до Закону про консолідацію земель (докладно це описано в Steuer, 1967). Закон про консолідацію земель 1953 р. за основними пунктами зберігає свою чинність і до сьогодні, а останні зміни до нього було внесено 16.03.1976 р. з метою урахування новітніх тенденцій в адміністративному праві, зміни цілей аграрної політики, а також суспільних інтересів, насамперед охорони навколишнього середовища. Ціль збільшення обсягів аграрного виробництва було змінено на ціль покращення продуктивності, до землевпорядного доручення увійшли екологічні питання, а також було здійснено перехід від секторальної консолідації земель до інтегрованої, яка під час реалізації землевпорядних робіт у сільській місцевості враховує питання розвитку цих територій, соціально-економічні й екологічні взаємозв'язки. Цей підхід застосовується й сьогодні, завдяки йому «консолідація земель» знову отримала широке визнання у суспільстві. Спектр завдань, якими федеральні землі наповнюють це законодавче доручення, буде представлено в наступних розділах.

Возз'єднання Німеччини у 1990 р. спричинило додаткові виклики для правових норм із консолідації земель, тому що необхідно було створити правові засади для переведення соціалістичної системи власності й аграрних структур, які діяли на території Німецької Демократичної Республіки з 1949 до 1990 рр., до суспільної системи Західної Німеччини, що базується на ринковій економіці й на приватній автономії (Thöne, 1993). Детальніше це представлено в підрозділах 1.2 й 1.3.

Після внесення змін до Основного закону Федеративної Республіки Німеччина від 28.08.2006 р. повноваження щодо законодавства з консолідації земель було передано від Федерації до федеральних земель, проте це не мало жодного впливу на сутність діяльності із консолідації земель у Німеччині, тому що до цього часу жодна з федеральних земель не побачила необхідності внесення змін до перевіреного часом Закону про консолідацію земель.

Отже, історичний огляд показує, що землеустрій у сільській місцевості мав такі форми: створення хуторів, розділення суспільної власності через виокремлення земельних ділянок, об'єднання, пов'язання та консолідацію полів, перепланування та консолідацію земель. Нині він розглядається як інструмент розвитку сільських територій, як реструктуризація з метою інтегрованого розвитку сільської місцевості.

1.2. Встановлення та реорганізація власності на землю у Східній Німеччині після 1990 року

Із вступом Німецької Демократичної Республіки (НДР) до Федеративної Республіки Німеччина (ФРН) виникла специфічна потреба у проведенні землевпорядних процедур: внаслідок Закону про об'єднання від 3 жовтня 1990 року правову систему НДР потрібно було привести у відповідність до правової системи ФРН.

Правова система НДР, зокрема положення, що розглядаються у цьому посібнику, була обумовлена розвитком її аграрної політики після 1945 року. На основі наказів радянської військової адміністрації № 124 і 126, відповідно від 30 й 31 жовтня 1945 року було запроваджено **земельну реформу**. У близько 7 000 сільськогосподарських підприємств було без відшкодування відчужено приблизно 2,7 млн гектарів землі сільсько- й лісгосподарського призначення.

Разом із 600 000 гектарів землі, конфіскованими у Східній Німеччині ще націонал-соціалістами (1932–1945 рр.), утворився земельний фонд у розмірі майже 3,3 млн гектарів, з якого приблизно 560 000 сільських робітників або безземельних селян, а серед них багато вимушених переселенців і біженців, отримали від п'яти до десяти гектарів землі в індивідуальну власність. Близько 33 % землі, що підпадала під земельну реформу, перейшло до державної власності. З 1 липня 1949 року з цього було створено народне майно.

Відповідно до ухваленого для цих цілей Розпорядження щодо зміни прав володіння (1975 р.) нові землевласники не могли ані вільно продати, ані успадкувати майно, отримане під час земельної реформи. Земельний пай можна було передати тільки кваліфікованим особам, тобто членам сільськогосподарських виробничих кооперативів і працівникам аграрної, лісової та харчової промисловості, отримавши дозвіл від держави. Такі дії поширювалися й на успадкування. Обмеження було скасовано так званім законом Модрова від 06.03.1990 р., який уможливив продаж і спадкування земельних ділянок в сенсі цивільного права. Проте цей закон поширювався на землеволодільців тільки тих земельних ділянок, що були розподілені в межах земельної реформи, тобто на осіб, які отримали власність на землю внаслідок положень земельної реформи. Слід зазначити, що на практиці органи влади НДР часто не дотримувалися регулювань про зміну володіння. У законі від 06.03.1990 р. перехідних положень для цих випадків не передбачено. Спричинену цим правову нестабільність було ліквідовано приписами статті 233 § 11 і наст. пп. Вступного закону до Цивільного кодексу (1896 р.). Згідно з цим, власність на землю, надана за часів НДР неналежним чином, може залишатися за теперішнім власником лише в тому разі, якщо б вона залишалася за ним у разі належного застосування приписів земельної реформи. Спадкоємцям на домоволодіння надається особливий захист. Отже, спадкоємці, які довгий час використовують отримане під час земельної реформи домоволодіння для житлових цілей, підпадають під захист, навіть не маючи офіційного рішення про зміну володіння.

Другим відкритим питанням, що потребувало вирішення, було поводження із відчуженим з 1949 по 1989 рр. майном. Ці випадки відчуження стосувалися переважно біженців із республіки, чия власність після втечі здебільшого конфіскувалася. У Договорі про об'єднання передбачено принцип «повернення передує відшкодуванню». Закон «Про регулювання відкритих майнових питань» (Закон про майно, 2005 р.) р. передбачає повернення (реституцію) відчуженого землеволодіння (з 1949 по 1989 рр.). Цей закон, ухвалений Народною палатою НДР, розглядається як чинна правова норма.

Під реституцію не підпадало майно, відчужене в 1945 р. на основі наказів радянської військової адміністрації. Постраждалі від відчуження особи отримали відшкодування. 30.03.2005 р. Європейський суд підтвердив законність такої процедури.

Зі створенням першого сільськогосподарського виробничого кооперативу в 1952 р. розпочалася **колективізація** за зразком радянських колгоспів. Це супроводжувалося ліквідацією сільськогосподарських підприємств, якими керували власники. Від колективного господарювання на великих площах очікувалася більша ефективність сільськогосподарського виробництва. Подальшою ціллю було покращення забезпечення продовольчими продуктами. В межах колективізації було створено приблизно 3850 сільськогосподарських кооперативів і орієнтовно 460 народних підприємств.

У 1960-х рр. розпочалася нарешті **спеціалізація та індустріалізація** структур, що виникли під час примусової колективізації. Виробничі відділи рослинництва декількох кооперативів об'єднувалися в один кооператив з виробництва продукції рослинництва (Р), а відповідні залишки від одного або декількох кооперативів — у кооперативи з виробництва продуктів тваринництва (Т).

Правові засади для колективізації та спеціалізації було закріплено в законі «Про сільськогосподарські виробничі кооперативи» (1952 р.). У ньому запроваджувався правовий інститут «колективного землекористування», до якого переносилась приватна власність, яка ще залишалася. Згідно з § 8, п. 1, Закону про сільськогосподарські виробничі кооперативи в редакції 1959 р. або § 18 того ж Закону в редакції 1982 р. кооперативи отримували широкі права на довгострокове й безоплатне користування своїми землями, які вносилися їхніми членами або радою округу на основі окружних договорів оренди. Кооператив отримував право використовувати всі внесені землі на власний розсуд, будувати меліоративні системи й технічні об'єкти, споруджувати будівлі (багатоквартирні/індивідуальні житлові будинки, господарські споруди й комплекси тваринництва), ліквідувати старі та створювати нові дороги й водойми, створювати нові дороги й водойми на чужих землях або передавати земельні ділянки третім особам без залучення до цих процесів власників землі. Землевласника про це навіть не повідомляли. Це призвело до розділення землекористування та власності на землю і спричинило її фактичне відчуження (Thiemann, 2004).

Крім того, землі сільськогосподарського призначення, відчужені за період з 1949 по 1989 рр., передавалися до народної власності й отримували інститут суб'єкта права. У НДР суб'єкт права використовувався для управління і користування земельними ділянками в народній власності. Суб'єктом права ставали кооперативи.

1.3. Об'єднання прав власності на землю та будівлі у Східній Німеччині після 1990 року

Після возз'єднання Німеччини постала необхідність скасувати розділення власності на землю і будівлі, спричинена колективізацією. Потрібні адміністративні процедури були занадто складними й тривалими (див. пп. 2.4.1.5), тому для відповідних власників землі та власників будівель спочатку було знайдено тимчасове рішення у вигляді мораторію, встановленого статтею 233, § 2а, п. 9 Вступного закону до Цивільного кодексу ФРН, що діяв до 30 вересня 2001 року.

Інститут індивідуальної власності на житло було запроваджено на початку 1950-х років за допомогою надання прав користування на земельні ділянки, що були в народній власності. Завдяки цьому спочатку лише певні соціальні групи змогли отримати індивідуальну власність на житло. Надання права користування

відбувалося через видачу відповідного свідоцтва. Будівлі й інші споруди, що розташовувались на земельній ділянці, переходили до приватної власності особи, яка мала право на користування. У 1976 р. право користування було включено до Цивільного кодексу НДР (1975 р.), що набув чинності 19 червня 1976 р. Особа, яка отримала права користування, повинна була внести оплату за право користування (§ 288 Цивільного кодексу НДР). Проте певні правові приписи могли встановлювати й безоплатну передачу в користування (§ 288, п. 3 Цивільного кодексу НДР). Ці права користування можна було продати й передати в спадщину (Harder, 1998).

Сільськогосподарські виробничі кооперативи також могли передавати громадянам подібні права користування на приватних земельних ділянках, які були в кооперативі (§ 291 Цивільного кодексу НДР). Права користування у сільській місцевості передавалися переважно на основі § 18 Закону про сільськогосподарські виробничі кооперативи як «кооперативні права користування». Це зумовило виникнення окремої власності на сільськогосподарські будівлі й споруди, приватні будинки, інші житлові й допоміжні будівлі, що не залежала від власності на землю (§ 27 і 28 Закону про виробничі сільськогосподарські кооперативи). Для права власності на будинок робився окремий запис у поземельній книзі. Для технічних споруд окремого запису до поземельної книги не вносилося.

Надане право користування на індивідуальні житлові будинки складало здебільшого площу 500 м². Ця площа зазначалася і у відповідному свідоцтві. Проте для надання права користування в натурі окремої земельної ділянки не створювалося й вона не виводилася із земельного масиву, якого стосувалося це право користування. Натомість Державна служба нерухомого майна в межах процедури «відокремлювання» (поділення земельної ділянки без встановлення меж в натурі) позначала на відповідній карті земельну ділянку, що переходила в користування. На право власності це не розповсюджувалося. Після зведення будівлі на земельній ділянці, переданій у користування, визначення координат характерних точок будівлі не проводилось. Відповідно, на карті об'єктів нерухомості не було доказів того, що ця будівля дійсно розташована на земельній ділянці, на яку було передано права користування. Крім того, часто будівлі й інші споруди, наприклад, гаражі, ангари, невеликі очисні споруди тощо, було розташовано поза межами площі, що передавалася в користування.

Приватні будинки могли з'являтися на чужих земельних ділянках навіть внаслідок рішення голови виробничого кооперативу, а отже, без формальної передачі права користування та видачі свідоцтва. Юридично рішення голови кооперативу називалися «дія, ухвалена державним органом». У такий спосіб виникала власність на будівлю без окремого запису в поземельній книзі.

Здебільшого право користування було необмеженим у часі. Власники будівель отримували права користування відповідною земельною ділянкою без сплати оренди або відсотків на користь власників будівель.

Для розв'язання проблем, наведених у підрозділах 1.2 і 1.3, з урахуванням майбутніх перспектив і соціальних питань ще до набуття чинності Договору про об'єднання Німеччини від 23 вересня 1990 р. Народна палата НДР ухвалила 29 червня 1990 р. «Закон про адаптацію сільського господарства Німецької Демократичної Республіки до соціальної та екологічної ринкової економіки» (Закон про адаптацію сільського господарства), який було визначено інструменти землевпорядкування, використовуючи положення Закону про консолідацію земель (див. пп. 2.4.1.5).

2. Консолідація земель як інструмент розвитку сільських територій

2.1. Суспільно-політичні виклики й принципи розвитку сільських територій

2.1.1. Політика розвитку сільських територій

Федеративна Республіка Німеччина — це країна із суспільним, економічним, культурним і географічним розмаїттям, де однаково добре розвинуті і промисловість, і високі технології, і аграрний сектор. І хоча найбільший внесок до внутрішнього валового продукту роблять індустрія послуг, переробна галузь, промисловість, а також торгівля та транспорт, суттєвий вплив на землекористування мають також і сільське й лісове господарство: 50,8 % від загальної площі Німеччини — це землі сільськогосподарського призначення, ще 29,8 % вкриті лісами. Залежно від обраного підходу до класифікації та визначення «сільських територій» можна стверджувати, що наразі там проживає від 30 до 50 % населення Німеччини (BBSR, 2017). Характерною є також комбінація міських агломерацій з високою щільністю населення і сільської місцевості.

Сільські території Німеччини дуже різноманітні. Вони різняться своїми ландшафтами, природними умовами, регіональними традиціями, культурними пам'ятками й передусім економічною ситуацією. Нині села мають долати багато викликів. Серед яких глобалізація ринків, демографічні проблеми, ситуація на ринку праці, яка залишається в деяких регіонах все ще складною, а також зміни клімату. З одного боку, є регіони з потужною економікою. З іншого боку, є регіони з високим рівнем безробіття, відсутністю перспектив розвитку і внаслідок цього зі значним відтоку населення, найперше молоді.

Сільські території виконують багато важливих завдань і функцій для всієї країни. Тому забезпечення їхнього розвитку є довгостроковим завданням на майбутнє, спрямованим на подолання специфічних для кожного регіону викликів. До них належать відтік населення з периферійних сільських територій, що триває й досі, економічні структурні зміни особливо в сільському господарстві, що мають суттєвий вплив на пропозицію робочих місць, тип землекористування, навколишнє середовище в його широкому розумінні й на ландшафти. Серед подальших викликів потрібно назвати зміни клімату, глобалізацію економіки, яка спричиняє скорочення робочих місць для кваліфікованих робітників, цифровізацію і діджиталізацію усіх сфер життя, погіршення життєзабезпечення за такими послугами, як наявність поблизу інфраструктурних об'єктів, закладів освіти, медичного обслуговування, можливості бути мобільним. Для потенціалу розвитку сільських територій велику значущість має транспортний зв'язок з економічними центрами, а також активність населення у відповідних регіонах, яке є основою людських ресурсів.

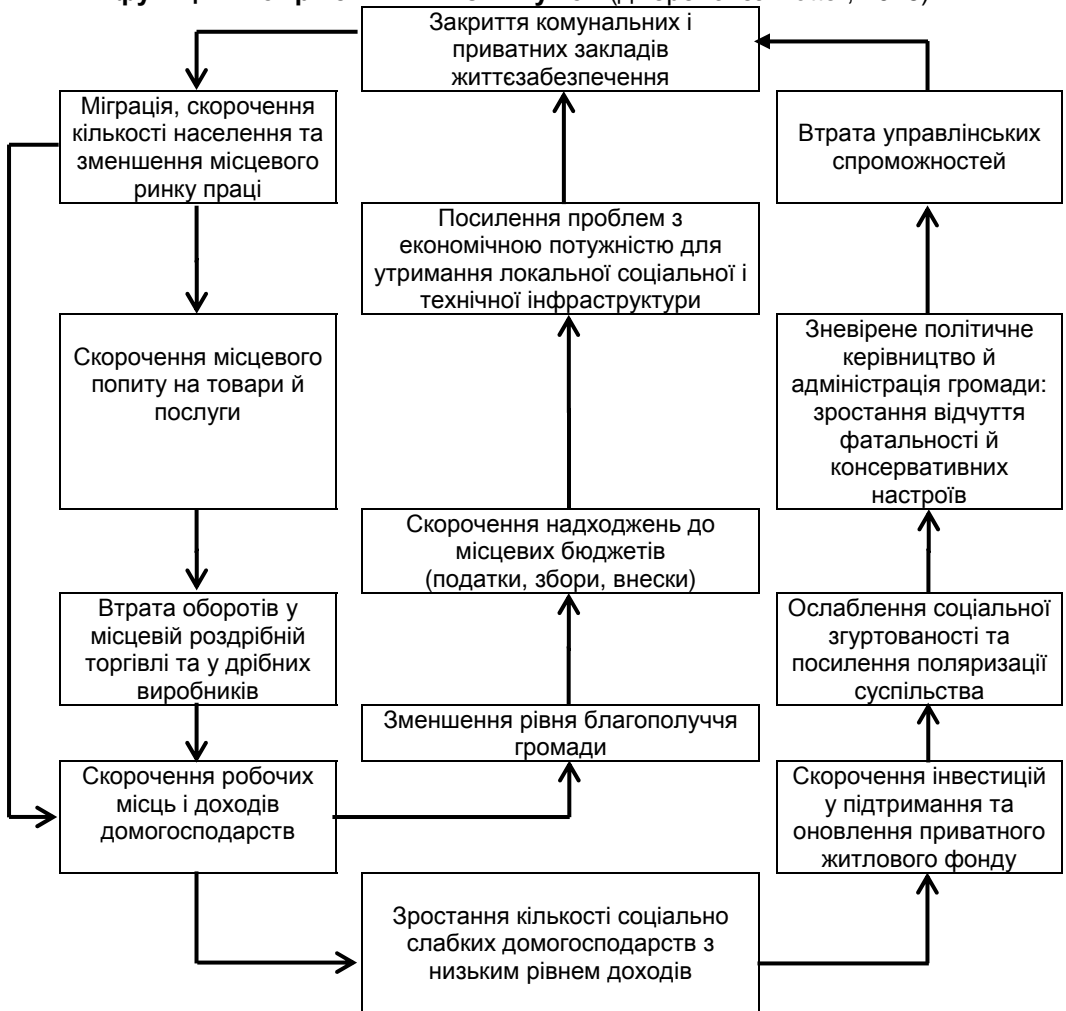
Спектр сільських територій простягається від структурно слабких з низькою пропозицією робочих місць і місць для навчання до успішних сільських регіонів, розташованих поряд з агломераціями й хорошими темпами економічного розвитку. Наразі в Німеччині можна спостерігати зростання регіональних відмінностей між окремими територіями.

Структурно слабкі сільські території із периферійним розташуванням часто характеризуються процесами згортання та скорочення. На рис. 2.1-1 наводиться

спрощене зображення причинно-наслідкових зв'язків між міграцією населення, зміною інфраструктури й умов життя. Одночасно тут можна побачити вже перші можливі підходи до складання стратегій розвитку з метою обмеження негативного впливу або запобігання подібним процесам скорочення. Багато викликів можна подолати лише завдяки конструктивній міжмуниципальній співпраці (Kötter et al., 2020).

Сільські території поблизу успішних міських регіонів характеризуються здебільшого значним попитом на землю, передусім для розміщення житла, транспорту, сільського господарства, видобувної промисловості, охорони природи й потреб рекреації. Це призводить до інтенсивнішого використання землі, до зростання конкуренції за землю, конфліктів користування та зростання цін на землю. Відповідно, тут потрібні нові концепції сталого землекористування та балансу інтересів між міськими й сільськими територіями, а також задоволення актуальних потреб у землі й як у кількісному так і якісному вимірі.

Рис. 2.1-1. Сукупні причинно-наслідкові ланцюги процесів скорочення функцій і погіршення життєвих умов (джерело: за Kötter, 2016)



Основною проблематикою, що впливає з подальшого збільшення територіальних відмінностей між різними типами сільської місцевості, а також між сільськими й міськими регіонами, є погіршення умов життя в деяких місцевостях. Тому питання територіальної справедливості й рівноцінності умов життя набуває все більшого значення в громадських дебатах із просторового планування. У суспільстві панує широкий консенсус стосовно законодавчо закріпленої цілі щодо рівноцінності умов життя, яка складає центральне суспільне завдання для політики й державного управління. Проте інтенсивна дискусія точиться навколо шляхів її реалізації, наприклад, навколо розвитку сільських територій. Рівноцінні умови життя розуміються при цьому не як ідентичні, а як гарантія виконання мінімальних стандартів по всій країні, наприклад, щодо можливостей отримання доходу, загального життєзабезпечення, інфраструктури й навколишнього середовища, які потребують свого визначення (Kötter, 2016).

Цей постулат рівноцінності потребує гнучких політичних цілей, фінансових можливостей, постійного моніторингу й у разі потреби нової інтерпретації. При цьому слід враховувати й зберігати регіональні особливості й потенціал різних сільських територій, щоб використовувати їх як основу для подальшого розвитку. До важливих факторів забезпечення майбутнього сільських територій у Німеччині належать:

- забезпечення мобільності, постачання товарів і послуг, наявність освітніх закладів і медичного обслуговування;
- адаптація до нових умов базового життєзабезпечення зі збереженням мінімальних стандартів;
- зв'язок з регіональною транспортною мережею та забезпечення підключення до швидких ліній інтернету в межах стратегії цифровізації;
- міжмуніципальне співробітництво між сільськими громадами, а також між сільськими громадами й містами;
- підвищення гнучкості законодавчих норм і стандартів та їхнє застосування залежно від умов місцевості;
- підтримка структурно слабких громад задля розширення їхніх можливостей;
- стале землекористування, що враховує насамперед економічну ефективність і питання екології та охорони природи.

Попри подальші структурні зміни сільськогосподарське виробництво залишається фундаментальним базисом розвитку сільських територій і важливим гравцем у загальному процесі регіонального розвитку. Його економічний внесок, включно з постачанням і переробкою, складає у деяких регіонах понад 15 % загальної доданої вартості (середній показник для Німеччини становить 0,9 %). Крім того, господарська діяльність майже по всій території створює культурний ландшафт, що забезпечує основи різноманітних функцій сільських територій. Серед сучасних викликів слід згадати також конфлікти між інтенсивним аграрним виробництвом і охороною природи, біологічним різноманіттям і захистом клімату, які вимагають негайних дій у сфері аграрних екологічних заходів.

Названі політичні цілі й концепції інтегрованого регіонального розвитку підтримуються політиками Європейського Союзу, федерації та федеральних земель і втілюються як офіційні стратегії розвитку, плани дій і програми сприяння. Через федеральний устрій Федеративної Республіки Німеччина та її приналежності до Європейського Союзу виникає потреба горизонтальної та вертикальної координації розвитку сільських територій. Адже всі три політичні рівні дотримуються

принципів сталого розвитку й рівноцінності умов життя та використовують для цього свої інструменти.

На європейському рівні розвиток сільських територій отримав своє стратегічне й оперативне регулювання в Регламенті ЄС № 1305/2013 від 17.12.2013 р. «Про сприяння розвитку сільських територій Європейського сільськогосподарського фонду» (ELER, 2013); підтримка надається у вигляді співфінансування відповідних національних заходів. Регламент фокусується на трьох тематичних пунктах:

1. Підвищення конкурентоспроможності сільського й лісового господарства через сприяння реструктуризації та інноваціям.
2. Стале поводження з природними ресурсами й захист клімату (покращення навколишнього середовища й сільського господарства).
3. Збалансований територіальний розвиток аграрної економіки й сільських спільнот, включно зі створенням і збереженням робочих місць.

На період 2014–2020 рр. Європейська Комісія в Рамковій спільній стратегії вперше об'єднала між собою також інші фонди, які лише частково стосуються розвитку сільських територій, забезпечивши у такий спосіб єдність основного напрямку фінансового сприяння. Таким способом до Рамкової спільної стратегії включено:

- Європейський сільськогосподарський фонд з розвитку сільських територій,
- Європейський фонд регіонального розвитку,
- Європейський соціальний фонд,
- Європейський фонд морського й рибного господарства.

2.1.2. Від концепцій розвитку до напрямів діяльності

На німецькому національному рівні федерація та федеральні землі здійснюють систематичну політику сільського розвитку з 1969 р. в межах суспільного завдання «покращення аграрної структури й захист узбережжя» на основі однойменного закону в редакції від 21.07.1988 р. зі змінами від 11.10.2016 р.

Актуальний період планування охоплює 2019–2022 рр. і передбачає надання фінансової підтримки таким заходам за узгодженням із Рамковою спільною стратегією Європейської Комісії (вертикальна координація з ЄС):

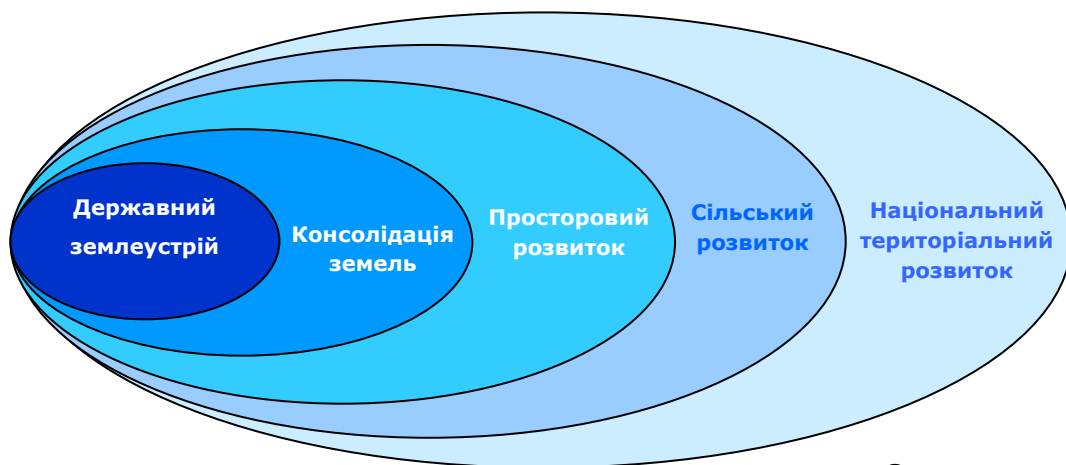
- концепції інтегрованого розвитку сільських територій;
- планам розвитку сільських громад;
- регіональному менеджменту;
- розвитку села;
- інфраструктурним заходам, адаптованим до сільських територій;
- реструктуризації землеволодіння в сільській місцевості й формуванню сільських територій;
- широкомасштабному доступу до інтернету в сільській місцевості;
- малим підприємствам базового життєзабезпечення;
- місцевим організаціям з надання базових послуг;
- регіональному бюджету.

Важливим при цьому є поняття «інтегрований сільський розвиток». Воно виражає ідею, що всі заходи повинні мати єдиний стратегічний міжсекторальний підхід. Бажані цілі щодо створення аграрних структур включаються до інших

галузевих цілей і узгоджуються з ними, як-от: регіональний туризм, будівництво доріг, охорона природи, збереження ландшафтів, протиповеневі заходи тощо (горизонтальна координація).

На рівні федеральних земель відбувається реалізація політичних цілей розвитку й підходів до розвитку, для чого залучаються різні інструменти й рівні державного управління. Різні сфери діяльності, представлені процедурами землеустрою на сільських територіях і консолідацією земель, будуються за принципом багатшаровості й доповнюють одна одну, створюючи системний розвиток сільських територій (див. рис. 2.1-2).

Рис. 2.1-2. Багатшаровість розвитку сільських територій
(джерело: за Thomas, 2006a)



© Thomas

Найбільша сфера діяльності охоплює названі вище цілі й характеризується ширшим набором інструментів і за потреби включенням ширшого кола інституцій.

Наприклад, «консолідація земель» виходить за межі поняття «державний землеустрій» і означає також внесок до покращення аграрних структур з боку фахового планування.

Поняття «просторовий розвиток» (як воно використовується в німецькому Законі про консолідацію земель, нім. *Landentwicklung*) охоплює всі заходи, пов'язані з селом і землекористуванням, і спрямовано на головну ціль — покращення умов життя й роботи у сільській місцевості. Воно охоплює планування, підготовку й реалізацію всіх заходів, які можуть зберегти й покращити житлові, економічні й рекреаційні функції сільських територій, щоб забезпечити сприяння розвитку й довгострокове покращення умов життя поза межами міських територій. Відповідно, землеустрій не обмежується тільки землями сільськогосподарського або лісогосподарського призначення, а охоплює всі земельні ділянки процедури реструктуризації.

Поняття «розвиток сільських територій» охоплює всі подальші заходи, що виходять за межі просторового розвитку. Це, наприклад, забезпечення сільської місцевості належною транспортною інфраструктурою, будівництво об'єктів загального життєзабезпечення та установ із надання комунальних послуг, сприяння

дрібному виробництву, пов'язаному з сільським господарством, заходи із поширення широкосмугового доступу до інтернету й мереж центрального опалення, сприяння розвитку туризму.

Поняття «національний просторовий розвиток» (нім. Landesentwicklung) часто використовується як синонім до поняття загальне планування всієї території держави. Завдяки цьому, з одного боку, збільшуються просторові масштаби, а з іншого, переслідується мета із розроблення замкнутої та узгодженої концепції розвитку, яка враховує всі важливі вимоги до території. Отже, він створює правові засади для нижчих рівнів планування територій. Національний просторовий розвиток втілює інтегровані спеціалізовані й просторові підходи, враховуючи оптимальний розвиток всієї території. Він реалізується уповноваженими державними органами через програми просторового розвитку й плани дій просторового розвитку. До числа важливих сьогодні і на найближчу перспективу сфер розвитку сільських територій належать:

- розвиток і модернізація села як місця для проживання, роботи й життєзабезпечення;
- підтримка структурних змін у сільському господарстві, а також диверсифікація економіки на селі й сприяння цифровій трансформації у сільській місцевості;
- збереження, стабілізація і адаптація життєзабезпечення суспільства;
- сталий розвиток населених пунктів та інфраструктури з акцентом на внутрішній розвиток сіл і скорочення використання земельних площ;
- протидія змінам клімату й адаптація до його змін;
- захист і забезпечення природних базових умов життя, включно з біорізноманіттям;
- сприяння багатофункціональному використанню сільських територій і збереження культурних ландшафтів.

На цій основі федеральні землі розробляють свої власні програми розвитку сільської місцевості, які враховують їхню специфіку (вертикальна координація з федерацією та горизонтальна координація з іншими організаціями, що відповідають за спеціалізоване планування). Наприклад, федеральна земля Північний Рейн-Вестфалія з найбільшою кількістю населення в Німеччині (18 млн осіб) встановила такі пріоритети:

- плани розвитку сільських громад і сіл;
- концепції доріг і шляхів у сільській місцевості;
- модернізація та розвиток сіл;
- інвестиції в інфраструктурні заходи, пристосовані до сільської місцевості;
- інвестиції в реструктуризацію землеволодіння в сільській місцевості та формування сільських територій (консолідація земель);
- широкосмуговий доступ до інтернету.

2.1.3. Завдання землеустрою на сільських територіях

Успішному розвитку сільських територій часто протистоять відносини власності й володіння, сформовані протягом декількох поколінь, а також наявне землекористування. Наприклад, структура полів (розміри, конфігурація тощо) і

земельних ділянок часто характеризується особливостями ведення сільсько-господарського виробництва ще XIX або першої половини XX століття і більше не відповідає сучасним тенденціям розвитку землеробства й сільськогосподарської техніки. Подібне можна сказати й про структуру власності, володіння й землекористування в населених пунктах, зокрема в селах. У більшості випадків така структура не відповідає тенденціям розвитку транспортних мереж, містобудівного розвитку населених пунктів, сусідського проживання населення, життєзабезпечення, а також специфічних вимог сільського господарства у селах.

Проблеми пристосування землекористування до актуальних умов є, до речі, не новими. Вже на рубежі XVIII і XIX століть законодавчі органи й уряди тодішніх німецьких країн розробляли певні інструменти, для того щоб враховувати відповідні економічні й суспільні вимоги до користування землею за допомогою «організаційного управління землеустроєм», яке стало обов'язковим завдяки ухваленим правовим приписам (Meitzen, 1868; Weiss, 1982). Переважно це відбувалося як заходи із землеустрою, що впроваджувалися органами влади. Подібні землевпорядні процедури проводилися на добровільній основі за взаємною згодою власників землі або як адміністративна процедура за рішенням органів влади, яке встановлювало план реорганізації земельних відносин і затверджувалось відповідним землевпорядним органом.

Адміністративні процедури землеустрою повинні здійснюватися на основі німецьких положень про право власності. Державна гарантія недоторканості приватної власності має конституційний статус і встановлюється в Основному Законі Федеративної Республіки Німеччина (ст. 14, п. 1 Основного Закону ФРН). Власність і приватна автономія є гарантіями й рушійною силою добробуту, а також основою політичної стабільності вільного й демократичного суспільства. Власність має забезпечувати кожному індивідууму певний простір дій у сфері майнових прав і давати йому змогу формувати своє життя за власною відповідальністю. Вона повинна бути «на користь» індивідууму. Приватна корисність власності й виключні права індивідуума на розпорядження власністю є основними елементами базового поняття власності. Одночасно держава утримує за собою право на визначення змісту й меж права власності через закони (ст. 14, п. 1, реч. 2 Основного Закону ФРН). Адміністративні процедури землеустрою є саме таким визначенням змісту й меж права власності на землю (Thomas, 2009).

Отже, законодавство з реструктуризації землеволодіння на сільських територіях опікується цим спектром завдань вже понад 200 років і переслідує цим дуже різні цілі (Thomas, 2005 і 2009).

Багаторівневість завдань, які потрібно виконувати в процесі реструктуризації земель сільських територій, вимагає від інженера-землевпорядника високого рівня компетентності, усвідомлення його відповідальності й комплексного мислення, адже він має володіти знаннями не тільки за своєю професією. Під час реструктуризації відносин власності й володіння він повинен передусім вміти встановити баланс між різними інтересами й відмінними цілями й реалізувати їх у землевпорядному плані, віднайшовши найоптимальніше з наявних рішень. Надалі представлено, в чому сьогодні полягає завдання консолідації земель у сільській місцевості та за допомогою яких правових інструментів виконуються завдання землеустрою. Огляд інструментів землеустрою в Німеччині представлено на рисунку 2.1-3.

Рис. 2.1-3. Інструменти землеустрою в Німеччині
(джерело: за Thomas, 1993; доповнення Thiemann, 2008)

	Добровільний землеустрій	Державний землеустрій	
	<p>Договір про користування (§§ 104 і далі Земельного кодексу)</p> <p>Оренда землі (§§ 581 і далі Земельного кодексу)</p> <p>Тимчасовий обмін земельними ділянками с.-г. призначення з метою користування (нім. Pflugtausch) (§§ 581 і далі Земельного кодексу)</p> <p>Добровільний обмін земельними ділянками з метою користування (§§ 581 і далі Земельного кодексу)</p> <p>Купівля/ продаж земельних ділянок (§§ 433 і далі Земельного кодексу)</p> <p>Обмін земельними ділянками (§ 515 Земельного кодексу)</p>		
	<p>Закон про впорядкування прав власності на забудовані земельні ділянки (§ 2 Bodensonderungsgesetz)</p> <p>Закони Гессену/ Гамбургу про межування</p> <p>Добровільний обмін земельними ділянками (§54 Закону про адаптацію сільського господарства)*</p> <p>Добровільний обмін земельними ділянками (§ 103 а і далі Закону про консолідацію земель)</p>		
	<p>(* з відповідним застосуванням Закону про консолідацію земель)</p>	<p>Розділення суспільного майна (Закон про розділення суспільного майна землі Північний Рейн-Вестфалія)*</p> <p>Об'єднання лісових товариств (Закон про розділення суспільного майна землі Північний Рейн-Вестфалія)*</p> <p>Прискорене об'єднання (91 Закону про консолідацію земель)</p> <p>Спрощене перепланування (§§ 80-84 Будівельного кодексу)</p> <p>Перепланування (§§45 і далі Земельного кодексу)</p> <p>Спрощена консолідація земель (§ 86 Закону про консолідацію земель)</p> <p>Процедури землеустрою (§ 56 і далі Закону про адаптацію сільського господарства)*</p> <p>Стандартна консолідація земель (§ 1 разом з § 37 Закону про консолідацію земель)</p>	

		<p>Консолідація земель для інфраструктурних проєктів (87 і далі Закону про консолідацію земель)</p> <p>Передача земель за гірничим правом (§ 90 Закону про консолідацію земель)</p> <p>Відчуження за § 85 і далі Земельного кодексу або відповідних законів федеральних земель</p>	
--	--	--	--

Регулювання приватного права

Приватна корисність

Регулювання публічного права

Суспільна корисність

+) Тут йдеться про закони щодо землеустрою в окремих федеральних землях, наприклад, Закон про ліси суспільної власності й Закон про розділення суспільного майна в землі Північний Рейн-Вестфалія, Закон про впорядкування меж у землях Гамбурґ і Гессен, а також Закон про адаптацію сільського господарства у східнонімецьких землях.

2.1.4. Цілі й інструменти землевпорядкування

Цілі й суспільно-політична оцінка заходів з реструктуризації земель згідно із Законом про консолідацію земель зазнають постійних трансформацій. З часу свого виникнення цілі землеустрою значно змінилися (див., напр., Weiss, 1982 і Thomas, 2005). Аж до 1970-х рр. головною метою консолідації земель було сприяння розвитку аграрного виробництва. Із внесенням змін до Закону про консолідацію земель у 1976 р. цю ціль було скасовано на користь інтегрованого підходу. Консолідація земель стала центральним інструментом сільської структурної політики й просторового розвитку.

Рис. 2.1-4. Трансформація значення консолідації земель у Німеччині із плином часу (джерело: за Томасом, 2005, актуалізовано Kötter et al., 2020)

Цілі	Заходи	Головні програмні цілі									
		● Зростання виробництва ● Підвищення продуктивності ● Інтегрований сільський розвиток									
		FlurbG* 1953		FlurbG* 1976		FlurbG* 1994					
		↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓
		1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2020	
Покращення умов виробництва та праці в сільському й лісовому господарстві	Новий розподіл земельних ділянок	●	●	●	●	○	○	○	○	○	
	Об'єднання розпоршених земельних ділянок	●	●	●	●	○	○	○	○	○	
	Доцільне формування земельних ділянок	●	●	●	●	○	○	○	○	●	
	Формування доріг	○	○	●	●	●	●	●	●	●	
	Формування дренажних систем	○	●	●	○	○	○				
	Капіталізація с.-г. підприємств	○	●	●	○	○					
	Вирішення конфліктів землекористування	○	○	○	○	●	●	●	●	●	
	Усунення негативних наслідків загальносуспільних проєктів	○	○	○	○	○	●	●	●	●	
	Формування функціональних мереж доріг згідно з потребами								●	●	
(тільки у Східній Німеччині)	Встановлення і реструктуризація прав власності						●	●	●	○	
Сприяння оптимізації сільсько-господарського земле-користування	Обробіток перелогів	●	○								
	Корчування лісу й переведення до земель с.-г. призначення	●	○								
	Культивація боліт	●	○								
	Дренаж вологих місцевостей	●	●	●	○						
	Дренаж ріллі	●	●	●	○	○					
	Спрямування водойм	○	○	○							
	Відведення прибережних смуг			○	○	●	●	●	●	●	

	Заходи з розвитку водойм	○ ● ● ● ● ● ● ●
	Реалізація Рамкової водної директиви ЄС	● ●
	Заходи з покращення ґрунтів	● ● ● ○
	Заходи із захисту ґрунтів	○ ○ ● ● ● ● ● ● ● ●
	Розвиток ландшафтів	○ ○ ● ● ● ● ● ● ● ●
	Надання земель для природоохоронних цілей	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
	Реалізація заходів з планування ландшафтів	○ ● ● ● ● ● ● ●
	Екологічний захист від повеней	● ● ●
Сприяння сільському розвитку	Розселення (примусово переміщених)	● ● ○
	Поселення с.-г. робітників	○ ● ● ○
	Виселення	● ● ● ● ○
	Зміна меж населених пунктів	● ● ● ○
	Розвиток розселення громад	○ ● ● ● ● ○ ○ ○
	Регулювання населених пунктів	○ ● ● ● ● ○ ○ ○
	Модернізація села	○ ● ● ● ● ● ● ●
	Розвиток села	● ● ● ● ● ● ● ●
	Розвиток території села	○ ● ● ● ● ● ● ●
	«Зелений» туризм	○ ● ● ● ● ● ● ●
	Диверсифікація	○ ● ● ● ● ● ● ●
	Широкосмуговий Інтернет	● ●
	Облаштування життєзабезпечення	●
		«Консолідація земель»
		«Інтегрована консолідація земель»
		«Інтегрований розвиток сільських територій»
		1950 1960 1970 1980 1990 2000 2005 2010 2020
Пояснення позначок	○ низьке значення ● середнє значення ● високе значення	

* Закон про консолідацію земель

** Закон про адаптацію сільського господарства

Наразі цілі розвитку сільських територій, які встановлюються саме для консолідації земель, узагальнюються в «Положенні про села просторовий розвиток» (ARGE Landentwicklung, 2013a), що було розроблено Робочою групою з питань територій просторового розвитку, до якої входять голови управлінь землеустрою з 16 федеральних земель. Вона є дорадчим органом конференції аграрних міністрів федерації.

Ціль просторового розвитку полягає у сталому забезпеченні рівноцінності умов життя на сільських територіях Німеччини, особливо з урахуванням глобалізації, змін клімату й демографічних процесів. У центрі уваги просторового розвитку, орієнтованого на майбутнє, є підсилення власних потужностей сільських територій завдяки активній участі громадян у суспільному житті, збереженню й створенню нових джерел доходів у сільській місцевості, забезпеченню майбутнього сільських громад і підтримці сталого землекористування. Сільські території мають бути збереженими як сфера роботи сільського господарства, а економічні відносини на селі мають розвиватися жвавішими темпами. Крім того, просторовий розвиток підтримує диверсифікацію економіки в сільській місцевості, регіональне створення доданої вартості й ініціативи з упровадження технологій відновлюваної енергетики. Просторовий розвиток підсилює інфраструктуру через збереження й створення доріг між населеними пунктами та господарських шляхів, орієнтованих на потреби населення, а також працює над розповсюдженням широкосмугового доступу до інтернету. Він також робить внесок у збереження майнових цінностей у сільській місцевості. Підсилюється розвиток регіонів і громад.

З об'єднанням Німеччини до завдань просторового розвитку додався ще один аспект, а саме «розв'язання земельного питання», яке стало великим викликом через різні системи права власності в Німецькій Демократичній Республіці і Федеративній Республіці Німеччина. Необхідно було трансформувати соціалістичну систему власності й аграрну структуру НДР до суспільного порядку, що базується на приватній власності й приватній автономії (Thöne, 1993). При цьому особливе завдання полягало у зведенні власності на землю й будівлі, які за правом НДР було розділено, до повної власності в сенсі Цивільного кодексу Федеративної Республіки Німеччина.

2.2. Інтеграція консолідації земель в національне законодавство

2.2.1. Конституційне, цивільне й публічне право

Конституційне право належить до публічного права. Воно регулює відносини держави як носія владних прав до громадян. Найважливіші правові засади створює Основний Закон Федеративної Республіки Німеччина, тобто німецька конституція.

Конституція гарантує громадянам Федеративної Республіки Німеччина й частково всім людям певні основні права й свободи. Держава може втручатися в ці права тільки за суворо визначених умов.

У Німеччині право загалом поділяється на дві різних сфери:

- приватне право,
- публічне право.

Приватне право

Приватне право регулює відносини громадян із громадянами. Воно регулює правові відносини між рівноправними суб'єктами права. Згідно з положеннями приватного права приватним особам принципово дозволяється вступати в правові

відносини з іншими особами або відмовлятися від них. Приватне право ділиться таким чином:

- Загальне приватне право (цивільне право), яке охоплює такі питання, важливі для теми цього посібника, як боргове право, речове право, сімейне та спадкове право;
- інше приватне право (торговельне й корпоративне право, авторське право, конкурентне й антимонопольне право, трудове право).

Законодавче регулювання приватного права в Німеччині встановлюється в Цивільному кодексі (BGB).

Публічне право

Публічне право регулює:

- правові суспільні відносини;
- відносини між громадянами й державою та іншими суб'єктами суспільної влади;
- відносини між суб'єктами публічного права або суб'єктами суспільної влади. Адміністративне право також належить до публічного права, воно регулює відносини між органами державного управління та громадянами. Як правило, йдеться про відносини субординації/підпорядкування держави до громадян.

Правові аспекти консолідації земель є частиною «спеціального адміністративного права». «Спеціальне адміністративне право» розробляється спеціально для вимог певних сфер державного управління („*lex specialis*“). Якщо серед положень спеціального адміністративного права немає норм для певної адміністративної процедури, то чинності набуває загальне адміністративне право.

Конституційне право

Конституційне право й державне право — це публічне право. Воно ділиться на:

- основні права, які розглядаються як права громадянина щодо держави та як обов'язок захисту держави стосовно громадянина;
- державне організаційне право, яке регулює законодавчу процедуру, державний устрій, а також відносини державних органів між собою;
- державне церковне право, що регулює відносини між державою та релігійними спільнотами.

2.2.2. Право у сфері просторового й спеціалізованого планування

Федеральний державний устрій Німеччини, який ділиться на три рівні — федерацію, федеральні землі й громади, визначає систему просторового планування країни. Розподіл повноважень і функцій між цими трьома рівнями відповідає системі рівнів планування, відокремлених один від одного за правовими, організаційними й змістовими аспектами. З одного боку, вони чітко визначені й відокремлені один від одного, а з іншого, пов'язані між собою за принципом зустрічних зв'язків на основі різноманітних норм щодо інформування, участі, узгодження та зобов'язань. Територіальне планування федерального рівня обмежується розробленням політичних цілей і принципів просторового планування та одночасно створює правові засади для планів федеральних земель і обов'язкові норми для спеціалізованого планування. Планування федеральних земель конкретизує принципи територіального планування федерації на рівні федеральної землі, а рівень громад розробляє вже остаточні цілі планування з урахуванням приписів територіального планування федерації і відповідної федеральної землі. Громади — це суб'єкти планування, які своїми діями первинного рівня остаточно регулюють будівельне й інші види користування земельними ділянками.

Відповідно до Закону про просторове планування (2008 р.) завдання федерального рівня полягає в забезпеченні обов'язковості спеціалізованого планування для публічних інвестицій з урахуванням регіональної та загальнодержавної структурної політики. Воно встановлює політичні цілі й принципи задля сприяння сталому територіальному розвитку федерації та створення рівноцінних умов життя в усіх регіонах. Політичні цілі просторового планування загалом мають тільки характер рекомендацій, тобто вони не є обов'язковими для виконання. Проте принципи, встановлені положеннями федерального просторового планування, є обов'язковими для всіх нижчих рівнів територіального планування, земельного й спеціалізованого планування, а також для важливих для територій державних проєктів. Принципи потрібно враховувати у разі компромісних рішень і рішень на власний розсуд, що стосуються інтересів усієї території Федеративної Республіки Німеччина. Структурна політика федеральних земель відіграє велику роль у підтримці й сприянні просторовому розвитку, а також у підсиленні інфраструктурних заходів. Федеральні землі зобов'язані проводити планування своєї території на підставі Закону про просторове планування. Вони видають земельні закони про просторове планування, в яких поглиблюються встановлені федерацією політичні цілі й принципи просторового планування та в яких вони узгоджуються з наявними умовами федеральної землі. Згідно із Законом про просторове планування процедура планування у федеральних землях має два ступені. План федеральної землі охоплює планування територіального розвитку всієї федеральної землі, а регіональне планування стосується окремих частин відповідної федеральної землі. Відповідальні за планування суб'єкти розробляють плани територіальної організації для федеральної землі та її окремих регіонів, в яких встановлюються принципи й цілі просторової організації, що повинні враховуватися в усіх планах і заходах, значущих для розвитку території. Відомства з просторового планування федеральних земель мають зважати на те, щоб цілі й принципи просторового планування федерації та відповідної федеральної землі виконувалися або враховувалися на муніципальному рівні. За процедурою двобічної комунікації вони збирають ідеї від міст і сільських громад і мають узгоджувати цілі розвитку громад з вищими за рівнем цілями планування. Це робиться для того, щоб містобудівне планування не перешкоджало цілям розвитку, а підтримувало їх і не робило неправильних інвестицій.

Регіональне планування підпорядковується просторовому плануванню землі й слугує конкретизації, фаховій інтеграції та реалізації цілей земельного просторового планування. У такий спосіб воно виконує посередницьку функцію між просторовим плануванням федеральної землі й плануванням будівельних робіт на муніципальному рівні.

Завдяки обов'язку узгодження муніципального будівельного планування з цілями просторового планування (§ 1, п. 4 Будівельного кодексу, 2004), а також завдяки обов'язку взаємного узгодження між окремими рівнями планування (зустрічний принцип) забезпечується відсутність протиріч між планами, відбувається конкретизація сформульованих загальнополітичних цілей і принципів просторового планування від одного рівня планування до іншого, а також їхнє відображення в просторовому розвитку територій (ARL, 2020; BMVI, 2016).

2.2.3. Земельна ділянка як об'єкт консолідації земель

Земельною ділянкою називається територіально виділена частина поверхні землі, яка вноситься у поземельну книгу під поточним номером інвентарного списку. Змістове визначення поняття «земельна ділянка» впливає з § 3, п. 1, Положення про ведення поземельних книг (1994) і з Цивільного кодексу. Фактичні дані про земельну ділянку вносяться до поземельної книги на основі офіційного реєстру земельних ділянок, представленою в кадастрі нерухомості, який містить всі земельні

ділянки як одиниці, що були виміряні й позначені на карті, та який надає «кадастровим земельним ділянкам» кадастрові номери. Купівля земельної ділянки відбувається через підписання договору купівлі-продажу з обов'язковим нотаріальним засвідченням, одночасно купуються й будівлі, розташовані на відповідній земельній ділянці, тому що вони є її суттєвою складовою земельної ділянки згідно з § 94 Цивільного кодексу.

У німецькому спеціалізованому праві слід розрізнити поняття «земельна ділянка» (нім. *Grundstück*) і «кадастрова ділянка» (нім. *Flurstück*). Кадастрова ділянка — це технічне поняття ведення кадастру, тобто найменша організаційна одиниця територіально виділеної частини поверхні землі, зареєстрованої в кадастрі нерухомості. Земельна ділянка — це правовий об'єкт, що ведеться в поземельній книзі під поточним номером. Земельна ділянка може складатися з декількох кадастрових ділянок, які зовсім необов'язково мають бути пов'язаними між собою у просторі.

Право, пов'язане із земельними ділянками, в системі німецького речового права визначається як речове право, що юридично розглядається як право власності на певну земельну ділянку. До права, пов'язаного із земельними ділянками, належать також суперфіцій, право власності на квартиру, право на видобуток копалин і право власності на корабель.

Суперфіцій — це право на можливість спорудження та експлуатацію будівлі на чужій земельній ділянці за умови внесення регулярного платежу згідно з договором суперфіцію (§ 1, п. 1, Закону про суперфіцій). Суперфіцій надається через укладання договору між власником земельної ділянки й суперфіціарієм, а передача права засвідчується нотаріусом і вноситься до поземельної книги. Договором серед іншого встановлюється і строк дії суперфіцію, розмір оплати за суперфіцій та інші приписи, необхідні для виконання договірних зобов'язань. З позиції власника земельної ділянки, який надає таке право, суперфіцій — це обмежене речове право, що обтяжує його земельну ділянку. Це обтяження реєструється у поземельній книзі особи, яка надала суперфіцій, у розділі II, і має завжди бути першочерговим, тобто інші обтяження, що вже відмічені у розділі II, повинні бути на порядок нижчими. Особливо важко це зробити в разі наявності двох прав, які повинні вноситися на перше місце у розділі II поземельної книги, наприклад, суперфіцій і право спадкування. При реєстрації прав до уваги принципово береться дата їхнього внесення до поземельної книги. Значущим для встановлення рівня наявних прав є законодавче положення за § 879 Цивільного кодексу, яке розрізняє права в межах одного розділу й права двох розділів, розділів II й III, поземельної книги.

У разі суперфіцію відкриваються дві сторінки поземельної книги. Для суперфіціарію заводиться власна сторінка поземельної книги. Сторінка поземельної книги власника земельної ділянки як надавача суперфіцію зберігається і містить обтяження суперфіцієм у розділі II. Для самого суперфіцію у поземельній книзі відкривається власна сторінка з інвентарним описом, розділом I, розділом II і розділом III. Згідно з § 897, п. 1, реч. 1, Цивільного кодексу і § 45, п. 1, Положення про порядок ведення поземельної книги для декількох прав, внесених в один і той же розділ, діє так званий «принцип місця» (оптична послідовність записів), за яким III/1 має вищий ранг, ніж III/2 тощо. Якщо у винятковому випадку права, внесені в один і той же розділ (один під одним), мають однаковий ранг, то це потребує окремої відмітки (§ 897, п. 3, Цивільного кодексу; § 45, п. 1, Положення про порядок ведення поземельної книги). Це має значення саме для декількох прав, що одночасно вносяться в один і той самий розділ. Через те що права можуть реєструватися тільки після нотаріального засвідчення, вирішального значення набуває саме нотаріальне визначення рангу. У разі, якщо подається заява на одночасну реєстрацію декількох

прав, нотаріус повинен точно визначити, якої послідовності слід дотримуватися при внесенні прав в один і той же розділ.

Власність на квартиру. У Цивільному кодексі не передбачається власності на фактичні частини будівлі, а право власності на всі споруджені на одній земельній ділянці будівлі, що є суттєвою складовою цією земельної ділянки, визнається виключно за власником відповідної земельної ділянки (§ 94 Цивільного кодексу). Законом про право власності на квартиру від 1951 р. було створено можливість формувати окрему власність на квартиру. Відповідно до § 1 Закону про право власності на квартиру право власності ділиться на власність на квартиру (як спеціальну власність) і спільну власність. Для спеціальної власності на окрему квартиру у земельній книзі відкривається окрема сторінка. Спільна власність також отримує сторінку у поземельній книзі.

Закон про право власності на квартиру регулює такі питання:

- обґрунтування власності на квартиру;
- об'єднання власників квартир;
- управління квартирами у власності;
- суперфіцій на квартиру;
- право на довгострокове проживання, яке можна продавати й отримувати у спадок.

Подальші речові права на земельні ділянки: сервітут, обмежений особистий сервітут, узурфрукт, переважне право купівлі, реальні обтяження, заставне право нерухомості (борг із заставою нерухомості, іпотека).

Отже, інженер-землепорядник, крім фахових знань у сфері нормативно-правових і законодавчих засад планування території, методики планування, інженерно-технічних знань і знань з адміністративного права, повинен також володіти знаннями у галузі кадастрового права й права, пов'язаного з поземельними книгами.

2.3. Важливі принципи консолідації земель

З підрозділу 2.1 випливає, що консолідація земель належить до державних процедур землеустрою, якщо всі рішення органів влади ухвалюються у формі публічно-правових регуляторних актів (адміністративні акти). Отже, можна дати таке *загальне визначення консолідації земель*:

- *процедури державного управління (процедури консолідації земель)*
- *з реструктуризації землеволодіння (у сільській місцевості),*
- *що регулюється законами,*
- *здійснюється органом влади (з питань консолідації земель) й має на меті свою специфічну користь (наприклад, покращення умов виробництва й праці у сільському і лісовому господарстві).*

Отже, у процесі здійснення цієї процедури відбувається взаємодія держави (інтереси якої представлені певним органом влади) й громадян, передусім землеволодільців й інших власників прав на землеволодіння. Водночас, крім згаданого спеціального закону (Закону про консолідацію земель), слід враховувати й інші приписи і правила. Вони впливають із Конституції та інших національних нормативно-правових актів, а також з міжнародних норм. Зокрема до нормативно-правових актів, пов'язаних із консолідацією земель належать:

- Директива Ради 85/337/ЄЕС від 27 червня 1985 р. про оцінку наслідків впливу деяких громадських і приватних проєктів на навколишнє середовище;
- Директива 91/676/ЄЕС щодо захисту вод від забруднення, спричиненого нітратами з сільськогосподарських джерел;

- Директива 92/43/ЄС про збереження природних оселищ і видів природної фауни та флори;
- Директива 2009/147/ЄС про захист диких птахів;
- Директива 2000/60/ЄС про встановлення рамок діяльності Співтовариства в галузі водної політики.

Важливе значення мають і інші міжнародні угоди:

- Конвенція про біологічне різноманіття від 29 грудня 1993 р. (convention on Biological Diversity),
- Добровільні керівні принципи відповідального управління питаннями володіння та користування земельними, рибними й лісовими ресурсами в контексті національної продовольчої безпеки (VGGT, 2012), проте прямих правових наслідків з них не випливає.

Ключові принципи:

- дотримання верховенства права,
- право на рівнозначне відшкодування земельної ділянки для кожного власника землі,
- право всіх залучених сторін на активну участь у процедурі консолідації земель,
- принцип сталого розвитку й врахування екологічних питань,
- прозорість процедури державного управління.

Ці принципи не доповнюють один одного, а є тісно пов'язаними між собою.

2.3.1. Верховенство права

Дотримання принципу верховенства права означає, що уряд і державні органи влади мають право діяти лише в межах чинного законодавства. Права громадян повинні гарантуватися. Необхідно також забезпечувати можливість перевірки рішень органів влади в судах. Але сказати це набагато легше, ніж зробити. Що це означає для практики консолідації земель, буде роз'яснено далі на основі деяких важливих аспектів:

а. Повага й захист легітимних прав залучених землевласників — це неодмінна умова кожної процедури консолідації земель. По-перше, це стосується прав землевласників. Але це стосується також всіх інших фізичних чи юридичних осіб, які мають права володіння або користування земельною ділянкою, задіяною у процедурі консолідації земель. Це можуть бути орендарі, власники прав на шляхи (проїзди) або отримувачі сервітуту (наприклад, енергопостачальники), а також кредитори боргів за землю або ренту. Як правило, підтвердження всіх цих прав містяться в поземельній книзі. Проте в більшості європейських країн є, крім цього, легітимні права, незафіксовані («права старого/традиційного походження») або ще не зафіксовані (у разі спадкоємства) в поземельній книзі. Тому відомству з питань консолідації земель на початку процедури консолідації земель необхідно провести комплексну перевірку всіх легітимних прав, які потрібно буде врахувати в подальшому робочому процесі.

б. Рівноправне ставлення до залучених осіб ґрунтується не тільки на відповідних національних конституційних положеннях, але й на Європейській конвенції з прав людини від 1950 р. Це рівноправне ставлення в межах процедури консолідації земель стосується й співвідношення чоловіків і жінок щодо прав на землю. У повсякденному житті це рівноправ'я підтримується з усіх боків. Проте саме у практиці консолідації земель зустрічаються неформальні види дискримінації, коли, наприклад, на зустрічі про висловлення побажань щодо реструктуризації земельних

ділянок з'являється лише чоловік, хоча частини задіяного землеволодіння перебувають у власності дружини або у спільній власності подружжя. Тут має діяти принцип, що в зображеному вище випадку всі запрошення на зустріч і всі адміністративні акти повинні надсилатися поштою як чоловікові, так і окремо дружині та що заяви чоловіка щодо землеволодіння дружини або спільного землеволодіння можуть прийматися відомством з консолідації земель лише за наявності надання відповідних повноважень чоловіку з боку дружини.

Постулат рівноправного ставлення слід враховувати й практикувати також і в неформальних робочих аспектах процедури консолідації земель. І це має абсолютно практичні причини. У практиці консолідації земель трапляються випадки, коли на зборах учасників напередодні запровадження процедури консолідації земель або на громадських слуханнях щодо реструктуризації території, яка підпадає під консолідацію земель, з'являються майже виключно чоловіки. Проте досвід показує, що якість формування громадської думки щодо впровадження заходу або щодо екологічних питань, або щодо щоденного життєвого середовища жінки, наприклад, в селі, значно покращується, якщо жінки й чоловіки висловлюють і обговорюють свої позиції. Це повинно мати своє продовження на виборах правління товариства учасників, яке буде опікуватися спільними інтересами в процесі здійснення процедури консолідації земель. Тут відомству з питань консолідації земель потрібно наполягати на тому, щоб до правління ввійшло також багато жінок.

с. Рівноправне поводження з учасниками процедури консолідації земель повинно не обмежуватися лише формальним рівноправним ставленням, але й охоплювати і змістові аспекти рівноправ'я. Це виражається в **нейтральності й об'єктивності** стосовно всіх задіяних осіб. Тому що під час процедури консолідації земель відомство з питань консолідації земель повинно приймати багато рішень за власним розсудом, щоб встановити баланс між частково суперечливими інтересами задіяних у консолідації земель осіб, особливо на стадії планування реструктуризації. Ці рішення слід приймати таким чином, щоб у разі зовнішнього експертного оцінювання не виникало підозр щодо надання переваг або притискання інтересів окремих учасників процесу. Нейтральність і об'єктивність відомства з питань консолідації земель повинні бути від початку робочого процесу зразком поведінки: «Довіра приходить пішки, а цепає на коні!».

д. Принцип **пропорційності й відсутність надмірних заборон у законодавстві й адміністративних діях** впливає, як правило, з національної конституції або з відповідного адміністративного права. Цей принцип означає, що при адміністративних рішеннях, які становлять втручання в права громадян, серед багатьох варіантів слід завжди обирати ті альтернативи, які викликать найменші обтяження для задіяної особи. Типовим випадком у реструктуризації земель у сільській місцевості є можливість досягнення добровільної консолідації земель за взаємною згодою партнерів по обміну, якщо йдеться про процедури, обмежені тільки об'єднанням земельних ділянок. У цих випадках впровадження процедури добровільного обміну земельними ділянками (див. підрозд. 5.3) повинно мати перевагу над примусовим впровадженням процедури консолідації земель.

е. Верховенство права означає, що має бути **можливість подання претензії** проти кожного рішення органу влади (адміністративного акту), що за потреби може призвести до перевірки рішення в суді. Згідно з німецьким правом консолідації земель на перевірку судів можуть подаватися навіть рішення органу влади за власним розсудом: чи правильно використав орган влади свої повноваження щодо рішення на власний розсуд, чи діяв він із порушеннями щодо власного розсуду. Це стосується передусім адміністративних актів, пов'язаних зі встановленням оцінки земельних ділянок чи зі складанням планів реструктуризації.

Встановлення балансу інтересів учасників згідно з § 44, п. 2, Закону про консолідацію земель

§ 44, п. 2: При відшкодуванні вартості земель між собою слід зважувати на виробничі умови всіх учасників процедури й всі обставини, що мають суттєвий вплив на доходи, використання та втрату цінності земельних ділянок.

Якщо суд, який отримав звернення, встановлює, що відповідне рішення за власним розсудом було явно некоректним, тобто прийняте без ретельного аналізу речових прав, то це призводить до скасування відповідного адміністративного акта, часто з широкими наслідками для подальшої процедури консолідації земель. Відповідно, потрібно забезпечити прозоре й дохідливе врахування часто суперечливих інтересів учасників процесу реструктуризації й забезпечити їхній баланс.

До речі, це стосуватиметься й подальшого питання. Наскільки цілі конкретної процедури консолідації земель, що реалізується на основі рішення органу влади (постанова відомства з консолідації земель, як це представлено в п. 3.1.3), відповідають приписам Закону про консолідацію земель і як ґрунтовно вони були зважені? Цей адміністративний акт може бути оскаржений в суді як «інцидент» навіть на стадії повідомлення про план реструктуризації земель, якщо відомство з питань консолідації земель перевищило надані йому правові повноваження, що заподіяло шкоду одному чи багатьом учасникам процедури. Детально це описано в підрозділі 2.5.

2.3.2. Право на рівнозначне відшкодування земельної ділянки для кожного власника землі

У межах адміністративної землевпорядної процедури консолідації земель, право кожного землевласника на рівнозначне відшкодування земельної ділянки є базовим принципом, закріпленим законодавчо і без винятків. Кожний землевласник повинен отримати за свої земельні ділянки (чи то із загальною площею 200 гектарів, чи то тільки 20 м²), що задіяні у процедурі консолідації земель, рівноцінну заміну землею (земельною ділянкою).

Право на рівнозначне відшкодування земельної ділянки згідно з § 44, п. 1, Закону про консолідацію земель

§ 44, п. 1: Кожний учасник отримує за свої земельні ділянки земельну компенсацію рівнозначної цінності за виключенням вилучення землі* згідно з § 47. При визначенні відшкодування за земельні ділянки слід спиратися на вартість, встановлену згідно з § 27–33 (під час оцінки вартості). Вирішальним є момент часу, в який чинності набуває новий правовий статус, що змінює попередній.

** При «вилученні землі» йдеться про земельний внесок, який повинні зробити всі землевласники на користь спільних споруд, наприклад, польових шляхів, у співвідношенні вартості їхніх попередніх земельних ділянок до вартості всіх земельних ділянок, розташованих на території проведення процедури із консолідації земель. Внесок залежить від потреби в землі для спільних споруд і складає, як правило, 1–3 % від вартості земельних ділянок, що були задіяні в консолідації земель.*

Реалізація права на рівнозначне відшкодування земельних ділянок — це не виключно математичні дії, під час яких потрібно лише встановити баланс між

вартістю земель, залучених до процедури консолідації земель, і вартістю нових наданих земельних ділянок. Звісно, тут йдеться про загальне оцінювання всіх обставин, що мають суттєвий вплив на доходи, використання та експлуатацію земельних ділянок. До них належать серед іншого користь від об'єднання земельних ділянок внаслідок скорочення шляхів між полем і селом, від економії витрат на паливо, насіннєвого матеріалу й добрив, від заощадження робочого часу, від скорочення втрат урожаю тощо. Отже, кожний окремих учасник процедури консолідації земель не повинен отримати гіршу ситуацію у майнових правах і господарських відносинах, порівнюючи із станом до її проведення.

Ці регулювання Закону про консолідацію земель впливають з конституційних положень статті 14 Основного Закону ФРН про власність. За цим положенням право власності гарантується державою. Проте держава, дотримуючись соціальних принципів, зберігає за собою право визначати зміст і обмеження для здійснення права власності через закон, навіть відчужувати власність з мотивів суспільної необхідності. Більш-менш подібні за змістом положення можна знайти в більшості європейських конституцій. Для того щоб перевірити, чи містяться положення статті 14 німецької конституції в конституції іншої держави, й розуміти відмінності від неї, іноді потрібно аналізувати різні частини конституції, як це показує приклад з Конституцією України.

Рис. 2.3-1. Положення Конституції Німеччини й Конституції України щодо гарантії права власності

Країна	Гарантія власності	Визначення змісту й меж: «принцип соціальної держави»	Відчуження	Конфіскація
Нім.	Ст. 14 (1)	Ст. 14 (1, реч. 2) + ст. 14 (2)	Ст. 14 (3)	./.
	Гарантуються права власності й спадкування	Зміст і межі визначаються законами. (2) Власність зобов'язує. Користування власністю має одночасно слугувати благу суспільства.	Відчуження є можливим лише на благо суспільства . Воно може здійснюватися тільки відповідно до закону або внаслідок дії закону, який регулює вид і розмір відшкодування.	
Укр.	Ст. 14 (2)	Ст. 13 (3) + Ст. 13 (4)	Ст. 41 (5)	Ст. 41 (6)
	Право власності на землю гарантується	Власність зобов'язує. (4) Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів..., соціальну спрямованість економіки.	Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосовано лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку...	

Стаття 14, абзац 1, речення 2, Основного Закону ФРН — це конституційно-правова легітимація можливості призначення та проведення адміністративних процедур землеустрою, за якими вільне розпорядження власників своєю власністю

на землю може бути обмеженим (у будь-якому разі тимчасово) та які мають вплив на фактичне землекористування через реструктуризацію земельних ділянок. Це положення про зміст і обмеження права власності повинно виправдовуватися загальними суспільними інтересами. У разі консолідації земель це виправдовується, наприклад, тим, що реструктуризація земельних ділянок слугує покращенню умов виробництва й праці в сільському господарстві, а не лише для особистої користі задіяних фермерів. Крім того, вона підвищує національну економічну потужність і покращує забезпечення продуктами харчування. Докладніше цілі консолідації земель представлено в підрозділі 2.4.

З цього випливає, що адміністративна консолідація земель принципово має переслідувати «приватно-корисні» цілі. Якщо переважають цілі загального блага та якщо консолідація земель переслідує, відповідно, цілі «на користь інших», то консолідація земель перетворюється на захід з відчуження земель, принаймні частково. Це є принципово можливим, проте це потребує додаткових законодавчих регулювань, запозичених з права відчуження. Детальніше про це в підрозділі 5.1.

2.3.3. Право учасників процедури на активну участь у консолідації земель

Активна участь землевласників і володільців інших прав на землю у процедурі консолідації земель впливає з принципу верховенства права, що покладено в основу консолідації земель. Крім того, активна участь всіх громадян, певною мірою залучених до процедури консолідації земель, є передумовою успішних заходів з реструктуризації земель і, відповідно, належить до первинних інтересів всіх діючих осіб, що беруть участь у заходах з розвитку території. Ця участь покращує якість рішень і дає змогу легше подолати проблеми, які, безсумнівно, виникатимуть під час впровадження процедури. Якщо учасники усвідомлюють, що можуть бути висловлені всі їхні думки й що вони, дійсно, будуть враховані у процесі пошуку рішення, то це підвищує довіру до нейтральності й об'єктивності відповідальних осіб, а також надає розуміння того, що цього разу рішення не будуть надаватися «згори-донизу», як це часто буває в державній сфері.

Цей процес залучення та консультацій повинен розпочинатися ще до ухвалення рішення щодо впровадження заходу із розвитку території у вигляді консолідації земель у певній громаді чи у певному регіоні. Цей процес охоплює всі етапи процедури консолідації земель і є комбінацією з інформування, консультацій і активної співпраці. Водночас треба розрізняти, чи стосується співпраця легітимних індивідуальних інтересів землевласників і володільців інших прав або чи йдеться у цьому разі про суспільні інтереси, тобто інтереси спільноти, задіяної у процедурі консолідації земель.

Урахування приватних інтересів у межах активної участі у процедурі консолідації земель відбувається індивідуально з огляду на кожного учасника процесу. Воно, як правило, розпочинається ще до прийняття рішення щодо того, чи можна взагалі розглядати впровадження консолідації земель. Часто це спричинено зовнішніми факторами. Невдоволення населення місцевою ситуацією виражається в різних формах, наприклад, у вигляді скарг до голови громади на місцевий транспорт або на постійне затоплення села під час злив. Це може бути спричиненим економічними або структурними проблемами у сільському господарстві. Причини можуть полягати в інфраструктурі села, в непрацездатності установ життєзабезпечення або в тому, що молоді люди покидають село й переїжджають до міст. Тоді настає момент системного підходу до ситуації. Методично це відбувається через розроблення Концепції інтегрованого сільського розвитку (див. BMVEL, 2005;

Bröckling, 2004). При цьому за підтримки та модерації з боку професійного експерта громадяни «як носії знань про місцевість і місцеві експерти» можуть самі розробляти різні варіанти рішень, як і за допомогою чого можна зупинити негативні тенденції, що окреслилися. Концепція інтегрованого сільського розвитку, що ґрунтується на широкому консенсусі, потім перетворюється на місцеву стратегію розвитку, в якій формулюються пріоритетні заходи. З цих пріоритетів можна зрозуміти, чи доцільно або взагалі потрібно проводити консолідацію земель для реалізації заходів, визначених першочерговими.

Подібний метод застосовується, якщо регіон поза межами певної громади визнається проблемним з погляду структурного розвитку. Тоді колом осіб, визначених регіоном, розробляється такий інструмент міжмуніципального співробітництва, як Регіональна концепція інтегрованого розвитку. В регіонах європейської програми LEADER було обрано той же самий методичний підхід для розроблення стратегії розвитку.

Якщо йдеться радше про галузеву проблему, наприклад, про необхідність покращення ситуації з аграрною структурою підприємств або про непрацюючі системи зрошення, то тоді аналіз можна обмежити до так званого Плану розвитку аграрних структур (Bröckling, 2004) або до «технічно-економічного обґрунтування».

План розвитку аграрних структур — це неформальне сільськогосподарське спеціалізоване планування, яке первісно було умовою для отримання фінансування на заходи з покращення аграрних структур, що надавалося спільно федерацією і федеральними землями згідно з законом «Покращення аграрної структури й захисту узбережжя» (GAK, 1988). З того часу принципи надання фінансового сприяння консолідації земель, модернізації сіл і будівництва доріг у сільській місцевості було об'єднано в принципи сприяння інтегрованому розвитку сільських територій, чим підкреслюється міжгалузевий характер Плану розвитку аграрних структур. У розробленні Плану розвитку аграрних структур вирішальне слово також мають «місцеві експерти», задіяні у процесі.

На багатьох етапах процедури консолідації земель уповноважене відомство з питань землеустрою, як це докладно буде описано нижче, повинно збирати місцеві відгуки залучених громадян: збір даних про законних землевласників, визначення невідомих прав, установлення вартості земельних ділянок, виявлення бажань землевласників й орендарів щодо реструктуризації їхнього землеволодіння.

Обране правління товариства учасників процедури консолідації вступає в дію, якщо йдеться про суспільні інтереси. Тут йдеться про питання, коли індивідуальні інтереси учасників конкурують між собою, а для кожної окремої особи буде складно знайти доцільне рішення, що ґрунтується на необхідній нейтральності й об'єктивності. Це потрібно й для випадків, коли визначаються основи для оцінки вартості земельних ділянок або коли розробляється План об'єктів спільного й громадського користування включно із супровідним планом із збереження ландшафту (див. пп. 3.3.1.2). Момент часу для переходу від попереднього стану земельних масивів до нового також необхідно розглядати як колективне питання, тому що при цьому рішенні потрібно знайти баланс між багатьма протилежними інтересами.

«Використання місцевої думки (думок)» за допомогою активної участі залучених осіб має вагомe значення для проведення процедури консолідації земель, тому що у такий спосіб забезпечується ухвалення рішень, які ґрунтуються на широкій фактичній базі, й тому пришвидшується процес роботи. Завдяки цьому досягається передусім високий рівень самоідентифікації учасників із процедурою консолідації земель. Громадяни тоді розглядають консолідацію земель як «свою справу».

2.3.4. Сталий розвиток і врахування захисту навколишнього середовища

З часу проведення Конференції ООН з питань екології та розвитку в 1992 р. в Ріо-де-Жанейро принцип сталого розвитку став загальним імперативом для будь-яких державних дій. Проте втілюється цей принцип не завжди з необхідною наполегливістю. Заклик до врахування сталого розвитку походить від визначення Комісії Брундтланда 1983 р., за яким розвиток визначається сталим, якщо він задовольняє сучасні потреби, не наносячи шкоди можливостям майбутніх поколінь задовольняти свої потреби. Рисунок 2.3-2 абстрактно й стисло зображує, які міркування має охоплювати сталий розвиток:

- Чи є захід економічно доцільним?
- Чи визнається захід суспільством?
- Чи не вчиняє захід шкоду довкіллю?

Ці три сфери діяльності є тісно взаємопов'язаними. Чим більший спектр питань вони охоплюють, тим вищий ступінь сталості має запланований захід. Необхідно фокусувати погляд не тільки на справедливості щодо поколінь на місцевому чи регіональному рівні, а й враховувати, крім того, глобальну справедливість.

Рис. 2.3-2. Принцип сталого розвитку



У місці перетину всіх трьох компонентів принцип сталого розвитку враховується у найбільшому обсязі

Кожен захід з розвитку сільських територій безпосередньо пов'язано зі згаданими трьома аспектами. Завдяки встановленим законодавчим засадам і робочим процесам, що ґрунтуються на широкому досвіді, у проектах із консолідації земель є найкращі передумови для досягнення якомога більшого ступеня сталості заходів, що реалізуються. Отже, окремі сфери діяльності можна навіть конкретно опрацювати в сенсі загальноекономічного аналізу впливу (див. підрозд. 4.7) у поєднанні з додатковими питаннями:

Навколишнє середовище

Який вплив мають заходи на такі фактори довкілля, як ґрунт, вода, повітря? Чи споживаються для здійснення заходу невідновлювальні ресурси?

Чи підвищується завдяки заходу частка використання відновлювальних ресурсів?

Чи зберігається біорізноманіття, а також різноманіття ландшафтів?

Чи зменшується забруднення та отруєння навколишнього середовища?

Чи захищені екосистеми або чи впроваджуються заходи для їхнього захисту?

Економіка

Чи ефективно використовується вкладений капітал?

Чи призводять інвестиції в заходи до подальших місцевих і регіональних інвестицій?

Чи доцільно використовуються наявні місцеві й регіональні людські ресурси?
Який вплив мають заходи на зайнятість населення в регіоні?
Чи слугують заходи подоланню голоду й скороченню рівня бідності?

Суспільство

Як виглядає ситуація з участю задіяних осіб у заході?
Кому належить ініціатива зі здійснення заходу?
Чи є у залучених осіб можливість креативної участі у процесі?
Чи зберігається у всіх заходах культурна ідентичність?
Чи визнається захід в суспільстві?

У наступних розділах буде детально представлено, завдяки яким нормативно-правовим актам і технічним засобам принцип сталого розвитку виконується в сучасній консолідації земель і як враховуються інтереси навколишнього середовища. Крім того, буде представлено можливості, як сучасні, інтегровані процедури консолідації земель можуть повернути ландшафти, виснажені аграрним виробництвом на великих площах, до функціональних екологічних ландшафтів або зупинити процеси деградації довкілля.

2.3.5. Прозорість адміністративної процедури

Свобода слова, а також свобода доступу до інформації, прозорість інформації (англ. *Freedom of Information*) — це невід’ємне й безумовне право кожного на ознайомлення з документами й актами органів влади. Це право впливає з принципу публічності, згідно з яким органи влади повинні надавати громадянам доступ до документів та актів і створювати у такий спосіб прозорість управлінських дій. ЄС з 1990 р. опікується цією тематикою та впровадив багато регулювань і приписів. У 2001 р. було ухвалено Регламент щодо доступу громадськості до документів Європейського Парламенту, Ради й Комісії ЄС. Публічний доступ до документів керівництва ЄС регулює Регламент (ЄС) № 1049/2001 Європейського парламенту та Ради від 30 травня 2001 р. про доступ громадськості до документів Європейського парламенту, Ради й Комісії.

Право на доступ до інформації гарантується вже в 110 державах законами про вільний доступ до інформації, а також статутами про вільний доступ до інформації на муніципальному рівні. Вони регулюють відповідні права й встановлюють деталі процедури, що забезпечує такий вільний доступ. Право на отримання інформації окремої особи не передбачає обов’язкової власної залученості у процес, а обмежується лише за умови протистояння цьому публічних або приватних інтересів третіх осіб. У цьому разі орган влади має надати обґрунтування відмови у наданні інформації.

Тому це право потрібно враховувати й у процедурі консолідації земель, яка є публічно-правовою процедурою. По-перше, для цього в розпорядженні є цифрові й аналогові засоби масової інформації. Отже, для кожної розпочатої процедури консолідації земель потрібно створити власну сторінку в інтернеті, на якій будуть регулярно оприлюднюватися всі актуальні події, факти, декларації та рішення, а також у разі потреби наявні документи. Таку інтернет-сторінку потрібно створити вже на фазі підготовки до процедури консолідації земель. Крім того, у громадах, яких стосується процедура консолідації земель, а також у сусідніх громадах слід оприлюднювати важливу інформацію в газетах та через оголошення на площах.

Ці зусилля щодо досягнення прозорості, на які потрібно багато часу й сил, не можуть замінити індивідуальної розмови між задіяними особами й уповноваженими представниками відомства з питань консолідації земель. Публічне оприлюднення

певних рішень (у вигляді адміністративних актів) передбачено у Законі про консолідацію земель. Проте відповідальний керівник проєкту має знайти й подальші креативні ідеї щодо комплексного інформування всіх учасників процесу й щодо створення клімату взаємної довіри. Отже, збори учасників повинні відбуватися регулярно (мінімум два рази на рік). На зборах керівник проєкту повідомлятиме про стан реалізації процедури консолідації земель і про можливі проблеми, що виникли, а також відповідатиме на запитання. Регулярні засідання правління товариства учасників з особами, які відповідають за реалізацію проєкту з боку відомства з питань консолідації земель (наприклад, щомісячні збори), на яких відбуваються взаємний обмін важливою інформацією та відкриті консультації напередодні прийняття рішень, також сприяють встановленню прозорості в процесі процедури консолідації земель. Ціль має полягати у створенні й збереженні відкритого діалогу між усіма учасниками процедури консолідації земель, щоб навіть не дати шансу виникненню недовіри, підозрам, упередженості, неправдивій інформації або чуткам. Передусім слід запобігати тому, щоб окремі учасники отримували інформацію раніше інших і використовували її на власну користь.

Порада досвідченого керівника проєктів консолідації земель

*«Розмовляйте з людьми!»
і
«Довіра приходить пішки, а щезає на коні!»*

Отже, прозорість адміністративної процедури створюється не завдяки застосуванню формальних законодавчих приписів. Вона вимагає передусім емпатії відповідальних за проєкт щодо когнітивного й душевного стану учасників процедури консолідації земель. Тому що консолідація земель викликає реструктуризацію особистих і сімейних майнових відносин та безпосередньо й глибоко стосується задіяних осіб. Через консолідацію земель вільне, автономне розпорядження індивідуума тимчасово обмежується під час складного робочого процесу як з правового, так і з технічного погляду, який у кожному випадку не є зрозумілим для всіх учасників. Це спричиняє великий емоціональний тиск на учасників, який знизити можна тільки через надання повної інформації та прозорість робочого процесу.

Соціально-економічна додана вартість (сеДВ) заходів із розвитку сільських територій складається з якості (Я) заходу, помноженої на визнання (В) в населенні.

Соціально-економічна додана вартість заходів розвитку сільських територій

$$\text{сеДВ} = \text{Я} \times \text{В}$$

Якщо якість буде відмінною, але не буде вистачати визнання, то додана вартість наблизиться до нуля.

Якщо визнання є, але якість виконання недостатня, то додана вартість значно знижується.

Це розповсюджується і на консолідацію земель. Урахування згаданих вище принципів робить значний внесок у досягнення якомога вищої соціально-економічної доданої вартості.

2.4. Цілі консолідації земель

Через конституційні положення щодо гарантій права власності адміністративні процедури землеустрою потребують законодавчої легітимності (див. п. 2.3.2, п. 4), що у свою чергу впливає з цілей державного землеустрою. Означені цілі регулярно встановлюються політикою на національному рівні. У разі консолідації земель, що розглядається як інструмент розвитку сільських територій, такі цілі знаходять своє відображення у політиці Європейського Союзу.

Заходи з реструктуризації згідно із Законом про консолідацію земель за своїми цілями й суспільно-політичними вимогами динамічно змінюються, що можна побачити на рисунку 2.1-4. Отже, при законодавчому врегулюванні цілей реструктуризації доцільно визначати їх таким чином, щоб не потрібно було постійно підлаштовувати їх під вимоги суспільства. Формулювання цілей має залишатися на такому рівні абстрактності, який, з одного боку, дає змогу розпізнати суспільні інтереси в розв'язанні наявної проблеми землекористування на національному рівні. З іншого боку, цілі не повинні розчинятися у місцевих або регіональних окремих заходах, що призводило б до постійної адаптації законодавчих цілей землеустрою.

2.4.1. Заходи з консолідації земель з цілями приватної користі

Цілі приватної користі, які досягаються в Німеччині заходами з консолідації земель, представлено в § 1, 37, 86, 91 і 103а Закону про консолідацію земель.

2.4.1.1. Стандартна консолідація земель

Прикметник «стандартний» у словосполученні «стандартна консолідація земель» виражає той факт, що положення, узагальнені задля досягнення цілей у § 1 і 37 Закону про консолідацію земель, створюють суть Закону про консолідацію земель і, відповідно, правовий стандарт для проведення інтегрованої консолідації земель. Всі додаткові види процедур — це спеціальні випадки, пов'язані частково зі спрощенням формального ходу процедури й частково з певними вихідними умовами.

Цілі стандартної консолідації земель відповідно до Закону про консолідацію земель

§ 1: Для покращення виробничих умов та умов праці в сільському й лісовому господарстві та з метою сприяння загальній культурі землекористування і регіональному розвитку, може проводитися реструктуризація землеволодіння на сільських територіях через запровадження заходів, визначених цим Законом (консолідації земель).

§ 37: Територія консолідації земель проходить реструктуризацію з урахуванням відповідної структури ландшафтів, а також відповідно до балансу інтересів учасників та інтересів загальної культури землекористування і регіонального розвитку, як це вимагає загальний добробут суспільства. Масиви земель отримують нове розмежування, а розпорошені або економічно недоцільно сформовані землеволодіння формуються згідно із сучасними виробничими вимогами щодо доцільного розташування, форми й розміру; слід створювати шляхи, дороги, водойми й інші громадські споруди, запроваджувати заходи із захисту й покращення ґрунту, заходи з формування ландшафтів, а також всі інші заходи, що покращують основи для господарювання підприємств, скорочують робочі витрати й полегшують виробничі умови. Можуть проводитися заходи з модернізації села; у планах забудови або в подібних інших планах не виключається залучення території населених пунктів до процедури консолідації земель. Необхідно впорядкувати правові відносини.

Загальні положення § 1 Закону про консолідацію земель відповідають списку цілей федерального Закону про просторове планування, а також цілям земельного планування федеральних земель. Ці цілі мають на меті покращення умов життя в сільській місцевості, забезпечення участі робітників сільського й лісового господарства у загальному розподілі доходів, забезпечення населення високоякісними продуктами харчування за доступними цінами, а також збереження, відновлення і створення ефективності й придатності природи до користування та покращення захисту видів.

Сільське й лісове господарство, як і раніше, залишаються суттєвими економічними факторами у сільській місцевості й мають важливе значення для всього населення через виконання завдань, пов'язаних з цими різноманітними площами. Це єдина галузь економіки, яка забезпечує догляд за культурними ландшафтами, їхнє збереження та розвиток. Слід зберігати конкурентоспроможність аграрних і лісових підприємств та сприяти їй підвищенню. Господарські площі за їхнім розташуванням, формою і розміром слід пристосовувати до структурних змін в аграрному секторі й до нових виробничих вимог та створювати раціональні мережі шляхів і водойм. Реструктуризація повинна підтримувати участь фермерів і власників лісів у програмах фінансової підтримки, пов'язаних з площами. Завдяки підвищенню продуктивності й скороченню робочого часу власники підприємств отримують вільні площі для діяльності, не пов'язаної з сільським господарством, щоб мати альтернативні можливості для отримання доходів. Управління землею, що орієнтується на майбутнє, може запобігти вчиненню шкоди сільському й лісовому господарству внаслідок громадських інфраструктурних заходів, які потребують земельних площ, а також розв'язати наявні конфлікти землекористування.

До завдань культури землекористування належать також збереження функціональності природного балансу, а також відновлення життєвого простору, близького до природного, й структур ландшафтів. Задля довгострокової стабілізації екосистем потрібно забезпечити, щоб заходи із захисту клімату й довкілля, захисту природи й ландшафтів реалізовувалися з урахуванням інтересів власників і користувачів, а їхня дієвість зберігалася якомога довший строк. Це стосується й збереження культурних ландшафтів за допомогою продовження господарювання на всій території країни, як для планування ландшафтів, так і для побудови системи екомереж й екокоридорів, захисту ґрунту та водойм і для забезпечення наявності чистої питної води. Стабільність заходів з екологічного балансування та заміщення, передбачених законодавством із захисту природи, а також заходів із покращення екології в селах і населених пунктах також досягається за допомогою врахування прав власності.

Вирішальними факторами для розвитку сільських територій є підсилення їхньої економічної потужності, а також наявність робочих місць. Крім економічно потужного й конкурентоспроможного сільського й лісового господарства, що орієнтується на ринок і враховує екологічні питання, це вимагає й робочих місць і можливості альтернативного працевлаштування поза межами сільського й лісового господарства. До вирішальних факторів розвитку належать потужна інфраструктура, що враховує потреби (транспорт, життєзабезпечення, поводження з відходами, телекомунікація, освіта й культура), привабливі житлові умови, а також висока екологічна, рекреаційна й культурна цінність. Це потрібно підтримувати й розвивати. Баланс вимог до землекористування, що конкурують між собою, та реструктуризація відносин власності й володіння створюють правову стабільність, активізують приватний капітал і сприяють, отже, інвестиціям у публічній і приватній сферах.

Все вищеперераховане є дороговказом для сільських територій, наданим згідно з § 1 Закону про консолідацію земель. Кожна з трьох цілей може самостійно або у будь-якій комбінації між собою зумовити проведення процедури консолідації земель. При цьому найвищий пріоритет слід надавати захисту власності на землю. Завжди потрібно переслідувати передусім цілі приватної корисності. Якщо при певній

процедурі консолідації земель передбачається реалізація всіх цілей § 1 і 37 Закону про консолідацію земель, то у фаховій літературі в цьому разі використовується поняття «інтегрована консолідація земель з метою просторового розвитку».

Основний текст § 1 Закону про консолідацію земель відповідає, крім того, цілям аграрної політики Європейського Союзу відповідно до § 39 Римських договорів.

Програма розвитку Європейського Союзу (так званий «другий стовп Спільної аграрної політики») розглядає сільські території як єдине ціле. Крім традиційного фокусування на сільському господарстві й сільськогосподарському землекористуванні, повинні покращуватися й загальні умови життя населення, яке проживає в сільській місцевості, що передбачає 4 напрями сприяння:

Напрямок 1: Покращення конкурентоспроможності сільського й лісового господарства.

Напрямок 2: Покращення екології і ландшафтів.

Напрямок 3: Підвищення якості життя в сільській місцевості, а також диверсифікація економічної діяльності агровиробників.

Напрямок 4: Муніципальні ініціативи з розвитку сільських територій (LEADER).

У практиці розвитку сільських територій за допомогою заходів із землеустрою час від часу трапляються випадки, коли немає потреби реалізовувати весь набір цілей Закону про консолідацію земель. Адже наявну проблему можна розв'язати за допомогою окремих заходів із структурного покращення, наприклад, лише через об'єднання земельних ділянок. Для таких випадків німецький Закон про консолідацію земель передбачає спрощену процедуру консолідації земель.

2.4.1.2. Спрощена процедура консолідації земель

Цілі спрощеної консолідації земель певною мірою повторюють цілі стандартної консолідації земель і частково розширюють і доповнюють їх. Спрощена процедура консолідації земель відповідно до § 86, п. 2 і 3, Закону про консолідацію земель можлива у випадках, коли заплановані заходи здебільшого стосуються окремих структурних проблем або проблем землекористування й обмежені, як правило, лише невеликою площею. Якщо під час процедури консолідації земель з'ясується, що для вирішення потреби потрібен інтегрований підхід, то процедура консолідації земель переводиться до стандартної консолідації земель.

Спрощена процедура консолідації земель згідно з § 86 Закону про консолідацію земель

§ 86: Спрощена процедура консолідації земель може запроваджуватися, щоб:

1) дозволити й здійснити заходи з розвитку сільських територій, особливо щодо покращення й оптимізації структури сільськогосподарського землекористування і поселень, заходи з модернізації села, містобудівні заходи, заходи із захисту довкілля, створення водойм, близьких до природних умов, заходи із захисту природи й ландшафтів або із забезпечення балансу між природним потенціалом і діяльністю суспільства місцевостей і ландшафтів;

2) усунути недоліки у землекористуванні, що виникли або виникають через створення, зміну або ліквідацію інфраструктурних споруд (об'єктів) або через подібні заходи;

3) розв'язати конфлікти землекористування;

4) провести необхідну реструктуризацію землеволодіння в хуторах, невеликих сільських громадах, у місцевостях з окремими домогосподарствами, а також у громадах, в яких консолідацію земель вже було проведено.

2.4.1.3. Прискорене об'єднання земельних ділянок

Прискорене об'єднання земельних ділянок згідно з § 91 Закону про консолідацію земель

§ 91: Для досягнення якнайшвидшого покращення виробничих умов та умов праці в сільському й лісовому господарстві, запланованих процедурою консолідації земель, або для проведення необхідних заходів з охорони природи й ландшафтів, на земельних масивах, де ще немає необхідності створення нової мережі шляхів і впровадження масштабних заходів з управління водним господарством, може проводитися... об'єднання земельних ділянок.

2.4.1.4. Добровільний обмін земельними ділянками

Найпростіший випадок процедур землеустрою в сільській місцевості — це добровільний обмін земельними ділянками. Завдяки цьому окремі землевласники отримують можливість обмінятися своїми земельними ділянками для покращення умов праці й виробництва за підтримки відомства з питань консолідації земель.

Добровільний обмін земельними ділянками сільськогосподарського призначення згідно з § 103а Закону про консолідацію земель

§ 103а, п. 1: Щоб провести реструктуризацію земельних ділянок у сільській місцевості з метою покращення аграрної структури за допомогою швидкої й простої процедури, можна здійснити добровільний обмін землями.

§ 103а, п. 2: Добровільний обмін земельними ділянками може проводитися з причин охорони природи й ландшафтів.

У випадках прискореного об'єднання земельних ділянок або добровільного обміну земельними ділянками в сільській місцевості доцільно застосовувати формальні приписи Закону про консолідацію земель щодо проведення процедури, проте залежно від складності запланованого завдання можна відмовитися від низки етапів процедури й необхідності широкого узгодження. Тобто відомство з питань консолідації земель напередодні впровадження землевпорядної процедури відповідно до Закону про консолідацію земель повинно ухвалити рішення, за яким типом процедури ціль реструктуризації буде досягнуто у найбільш ефективний спосіб. Деталі представлено в розділах 3 і 5.

2.4.1.5. Завдання реструктуризації земель, пов'язанні із возз'єднанням Німеччини

Возз'єднання Німеччини у 1990 р. поставило «завдання реструктуризації земель, пов'язані із возз'єднанням». Зокрема, йшлося про «розв'язання земельного питання», яке стало серйозним викликом через різні системи права власності в колишній Німецькій Демократичній Республіці і Федеративній Республіці Німеччина. Необхідно було трансформувати соціалістичну систему власності й аграрну структуру НДР до економічного порядку, що базується на приватній власності й приватній автономії (Thöne, 1993).

Законодавчим підґрунтям розв'язання означених вище проблем став «Закон про адаптацію сільського господарства до соціальної та екологічної ринкової економіки в Німецькій Демократичній Республіці» (Закон про адаптацію сільського господарства, 1991 р). Закон містить правові засади для виконання двох різних землевпорядних завдань на сільських територіях:

- встановлення та реструктуризації відносин власності,
- об'єднання прав власності на землю та будівлі.

а. Розділ 8 Закону про адаптацію сільського господарства нормує вимоги до заходів землеустрою із **встановлення та реструктуризації прав власності** за такими принципами:

Правові основи для процедур землеустрою із встановлення та реструктуризації прав власності

§ 1: У повному обсязі відновлюється та гарантується приватна власність на землю і засноване на ній господарювання в сільському й лісовому господарстві.

§ 43, п. 1 і 3: Кожен член сільськогосподарського виробничого кооперативу або зареєстрованого кооперативу має право припинити своє членство, вийшовши з кооперативу.

§ 45: Із закінченням свого членства член кооперативу, який виходить з нього, гарантовано отримує повне право розпорядження та безпосереднє володіння своїми земельними ділянками й господарськими спорудами, які було внесено до кооперативу.

§ 46, п. 1: Якщо сільськогосподарський виробничий кооператив або зареєстрований кооператив не можуть забезпечити повернення внесених земельних ділянок з об'єктивних, економічних або правових причин, то член, який виходить, може вимагати надання замість внесеної ним землі таких земельних ділянок, які розташовані на економічно доцільній відстані від господарських споруд, поряд між собою у просторі та біля господарських шляхів, а також які за своїм типом, розміром і бонітуванням відповідають внесеним земельним ділянкам. Процедура обміну земельними ділянками керується положеннями розділу 8.

§ 46, п. 2: Якщо згоди через обмін земельними ділянками не дойдено, то слід провести процедуру землеустрою згідно з § 56.

Принципи процедур землеустрою для встановлення і реструктуризації відносин власності згідно з § 53–56 Закону про адаптацію сільського господарства

§ 53, п. 1: 3 причини виходу членів із сільськогосподарських виробничих кооперативів або зареєстрованих кооперативів створення ними одноосібних аграрних підприємств, а також задля відновлення єдності самостійної власності на будівлі, споруди й насадження та власності на землю необхідно за заявою відповідної особи реструктурувати відносини власності на земельні ділянки з урахуванням інтересів усіх залучених осіб.

п. 2: п. 1 діє, відповідно, в тому разі, якщо власник забирає земельні ділянки, що використовувалися кооперативом, і передає їх в оренду для створення або збільшення фермерських або садівницьких одноосібних господарств.

§ 54, п. 1: Щодо процедури з врегулювання відносин власності перевагу слід надавати добровільному обміну земельними ділянками.

§ 56, п. 1: Якщо добровільного обміну земельними ділянками провести не вдається, то... потрібно впровадити землевпорядну процедуру.

Проведення необхідних заходів відбувається із доцільним застосуванням положень Закону про консолідацію земель (1976 р.) (§ 63, п. 2, Закону про адаптацію сільського господарства).

Рис. 2.4-1. Обсяг завдань, що виконувалися згідно із Законом про адаптацію сільського господарства й були пов'язані із встановленням і реструктуризацією відносин власності у Східній Німеччині
(джерело: BMEL, 2002 і 2018)

Рік	Процедури згідно із Законом про адаптацію		Процедури згідно із Законом про консолідацію земель	
	Кількість	га	Кількість	га
2002	568	486 501	384	353 011
2018	188	129 849	587	562 300

б. Особливим завданням є об'єднання прав власності на землю та будівлі, які в НДР були юридично розділені, з метою формування повної власності на землю та будівлю в сенсі положень Цивільного кодексу Німеччини (1896) (Thomas et al., 2014a).

Об'єднання прав власності на землю і будівлі отримало такі цілі:

Законодавче доручення із поєднання власності на землю і будівлю згідно з § 64 Закону про адаптацію сільського господарства

§ 64: Власність на земельні ділянки, на яких на основі встановленого юридичними приписами права користування було побудовано будівлі й споруди, що перебувають у самотійній власності виробничого сільськогосподарського кооперативу або третіх осіб, потрібно... реструктурувати за заявою власника землі чи будівлі або на основі документів.

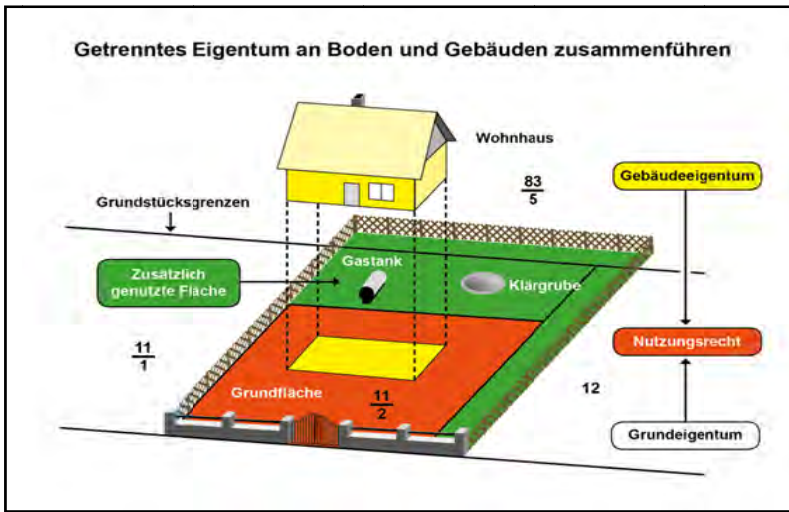
Через те що процедури із зведення прав власності на землю та будівлю дуже складні й різноаспектні, для їхнього впровадження, крім Закону про адаптацію сільського господарства, можуть застосовуватися також такі закони:

- Закон про зміну речових прав (1994 р.),
- Закон про зміну боргових прав (1994 р.).

Власники землі й власники будівель можуть використовувати такі процедури:

1. приватно-правове регулювання відповідно до Цивільного кодексу на основі взаємної згоди й переговорів без посередників і з подальшим засвідченням нотаріусом (з 3 жовтня 1990 р.),
2. об'єднання прав власності на землю та будівлі через виконання процедури згідно з § 64 Закону про адаптацію сільського господарства для прав користування, переданих кооперативу (з 3 липня 1990 р.),
3. об'єднання прав власності на землю та будівлі за допомогою правочину з передання землі із нотаріальним засвідченням на основі Закону про зміну речових прав (з 21 вересня 1994 р.).

Рис. 2.4-2. Ситуація із розділеною власністю на землю та будівлю
(джерело: Thöne 1993)



*Зелені ділянки —
площа, що
належить
власнику землі,*

*червоні —
ділянки, на які
надається право
користування,*

*жовті — площа у
самостійній
власності
власника будинку*

Можливі процедури, вказані в п. 1 і п. 3, — це приватне право.

Регулювання за пунктом 2 відбувається у межах адміністративної процедури, що впроваджується органами влади. Рішення, які приймаються, здебільшого спрямовано на обмін земельних ділянок, обтяжених правом користування, через надання іншої рівноцінної земельної ділянки. За процедурою згідно із Законом про адаптацію сільського господарства витрат на її впровадження, а також адміністративних витрат не виникає (за винятком необхідних геодезичних робіт).

Описані вище цілі реструктуризації земельних відносин, пов'язані з воз'єднанням Німеччини, безумовно відповідають інтересам приватних прав, тобто інтересам осіб, які залучаються до реструктуризації прав на землю, тому що вони усувають бар'єри для господарювання та впорядковують нечіткі відносини власності. Одночасно з'ясування відносин власності й користування, що базувалися на правових відносинах соціалістичного періоду, слугує загальним суспільним інтересам. Закон про адаптацію сільського господарства створює первинні правові засади для реалізації необхідних заходів. Приписи Закону про консолідацію земель можуть відповідно застосовуватися лише в тому разі, якщо Закон про адаптацію сільського господарства не містить регулювань щодо певної адміністративної процедури. Процедури, запроваджені за Законом про адаптацію сільського господарства, можуть продовжуватися на всій території або на її окремих ділянках як процедури за Законом про консолідацію земель, якщо для цього є необхідні передумови. Допускається комбінація процедур згідно із Законом про консолідацію земель і процедур згідно із Законом про адаптацію сільського господарства. Це положення призводить до того, що в Східній Німеччині реалізуються землевпорядні процедури як за Законом про адаптацію сільського господарства, так і за Законом про консолідацію земель.

2.4.2. Заходи з консолідації земель на користь суспільних інтересів

Представлені цілі консолідації земель, спрямовані на приватну корисність, передбачають, що результати реструктуризації, заплановані у процедурі консолідації земель, очевидно й безсумнівно спрямовано на створення приватних економічних переваги для всіх учасників процедури консолідації земель і що учасникам гарантується рівнозначна земельна компенсація.

Якщо ж заходи з реструктуризації землеволодіння у сільських територіях, проводяться переважно в загальних інтересах суспільства, то ці заходи слугують суспільній корисності. Звідси випливають відповідні юридичні й фінансові наслідки. До того ж при консолідації земель на користь суспільних інтересів рівнозначної земельної компенсації для кожного учасника процедури консолідації здебільшого досягти не вдається. Тому для цього потрібні додаткові правові положення щодо відчуження.

Загальні інтереси суспільства враховуються при наданні (вилученні) землі з мотивів суспільної необхідності у разі реалізації інвестиційних проєктів публічного права, що потребують великих земельних масивів у сільській місцевості, а також у разі розташування підприємств видобувної промисловості. Важливо під час планування процедури з консолідації земель уникати відчуження земель, яке може поставити під загрозу функціонування окремого або ж окремих аграрних підприємств («особливі жертви»). Втрату земель необхідно розподіляти між якомога більшою кількістю землевласників, щоб запобігти знищенню основ господарювання для одного окремого підприємства.

2.4.2.1. Надання великого обсягу землі для проєкту («консолідація земель для інфраструктурних проєктів»)

Процедура консолідації земель щодо дозволеного відчуження згідно з § 87 Закону про консолідацію земель

§ 87, п. 1: Якщо з якогось особливого приводу дозволяється відчуження, що охоплює великі земельні масиви у сільській місцевості, то за заявою органу влади, який проводить відчуження, може бути запроваджена процедура консолідації земель, за умови, якщо втрата земель, що виникає у залучених в цей процес осіб, розподіляється між широким колом власників або ж не буде заподіяна шкода загальній культурі господарювання, викликане проєктом.

Процедура консолідації земель для інфраструктурних проєктів (нім. *Unternehmensflurbereinigung*) розглядається, наприклад, у тому разі, якщо йдеться про будівництво публічних доріг, автобанів, залізниць, систем захисту від повеней, будівництво або розширення аеропортів, будівництво греблі тощо. У більшості випадків необхідної для запланованого заходу землі на місці його проведення немає або немає її достатнього обсягу. Деталі представлено в підрозділі 5.1.

2.4.2.2. Процедура консолідації земель у разі передачі землі за гірничим правом

Про заходи із землеустрою щодо консолідації земель, що впроваджуються із суспільних потреб, йдеться і в тому разі, якщо підприємство, що працює на засадах приватної економіки, для виконання своїх суспільних завдань, наприклад, енергопостачання, повинно втрутитися у право приватної власності на землю. Закон про консолідацію земель враховує ці випадки у § 90.

Процедура консолідації земель при передачі землі до видобувного підприємства відповідно до § 90 Закону про консолідацію земель

§ 90: Якщо на сільських територіях проводиться передача значних обсягів землі за приписами гірничого права або надається дозвіл на це, а землевласники надають обґрунтовану претензію на те, щоб відповідне видобувне підприємство викупило право власності на земельні ділянки, то втрату земель, що виникає у задіяної особи, можна розподілити між великим колом власників за допомогою процедури консолідації земель.

При проведенні консолідації земель доцільним є застосування приписів щодо процедури консолідації земель для інфраструктурних проєктів.

Подібні випадки можуть виникати не тільки у процесі розробки родовищ корисних копалин, а й при видобуванні мінеральних речовин, наприклад, гравію або піску, на великих територіях.

Форма передачі землі, що практикується у регіоні з відкритим способом видобування, розташованому на лівому березі Рейну, базується на передачі не права власності, а права володіння. Власники сільськогосподарських підприємств передають видобувному підприємству володіння на свої землі за договором на строк до 20–30 років для видобування вугілля відкритим способом. Право власності на ділянки залишається у фермера, залученого в ці процеси. Залежно від обсягу переданої землі фермер отримує за це щорічне або капіталізоване грошове відшкодування. Підприємство зобов'язується, крім того, провести рекультивацию використаних площ після закінчення проведення видобувних робіт і повернути фермерам консолідовані земельні ділянки у «стані, можливому для культурного використання» після проведення процедури консолідації земель. Відповідний приклад наводиться в підрозділі 5.2.

Отже, підсумовуючи, можна виокремити такі цілі консолідації земель. Адміністративні процедури землеустрою, що впроваджуються органами влади й мають наслідки щодо обмеження конституційних гарантій прав власності, не отримують свою повну легітимацию лише внаслідок того факту, що вони проводяться з об'єктивних інтересів землевласників і спрямовуються як на приватну економічну вигоду, так і на переваги для суспільства. Адміністративні процедури землеустрою не стають легітимними тільки через те, що порівнюючи з іншими державними діями, вони є інструментом із низьким ступенем втручання. Цілі, які мають переслідуватися в адміністративних процедурах землеустрою, повинні бути закріплені у законах. Завдяки законодавчому визначенню цілей землеустрою створюються рамкові умови для дій, в межах яких можуть ухвалюватися рішення органів державної влади під час процедури землеустрою (Thomas, 2009).

2.5. Інституції та дійові особи у сфері консолідації земель

Громади створюють базовий рівень політичної системи держави. Вони є адміністративно-територіальними одиницями з правом на самоврядування. Під самоврядуванням громад розуміється самостійне виконання власних місцевих справ, які належать до їхньої компетенції, за власною відповідальністю. Крім того, громади мають право ухвалювати свої статuti для регулювання власних питань. Статут — це обов'язкові для всіх правові приписи, які виконуються на основі загальних засобів адміністративного права.

До питань самоврядування громади належить первісно все, що стосується місцевої спільноти й окремих членів громади. Отже, це забезпечення громади водою та енергією, будівництво й підтримка місцевих доріг, управління майном громади, підтримка місцевої культури, добродійності й медичного обслуговування, експлуатація громадських установ тощо. Серед завдань самоврядування слід також згадати архітектурно-будівельне формування території громади згідно із соціальними, економічними й культурними потребами місцевого населення, а також з потребами щодо їхньої безпеки й здоров'я, що впорядковується й керується через складання підготовчих планів землекористування та обов'язкових планів організації будівельних робіт («суверенне планування громади»). Громада має законодавчі зобов'язання виконувати ці й подібні завдання. Крім того, вона може добровільно брати на себе додаткові зобов'язання.

Через консолідацію земель, яка є державним втручанням у земельні відносини на частині території громади, виникає конфлікт внаслідок конституційної повної юрисдикції громад у питаннях місцевого самоврядування, включно з правом на проведення планування території громади. Розв'язання таких конфліктів вимагає креативних і конструктивних підходів під час виконання проєкту з консолідації земель.

2.5.1. Орган державної влади, відповідальний за консолідацію земель

Характерною ознакою органів влади є виконання ними державних завдань. Під цим розуміються кожне розпорядження, рішення або інший захід державної влади, які орган влади ухвалює для регулювання окремого випадку у сфері публічного права та які спрямовано на безпосередню зовнішню правову дію. У зовнішніх відносинах органи влади виступають стосовно громадян від власного імені, хоча через них діє відповідний рівень державного управління (федерація, земля, округ або громада). У Німеччині як федеративній державі проведення консолідації земель належить до компетенції федеральних земель.

За проведення консолідації земель відповідає відомство з питань консолідації земель. Уряд у законодавчому порядку встановлює, яка спеціалізована служба є «відомством з питань консолідації земель» і на кого покладається нагляд за відомством з питань консолідації земель.

Повноваження відомства з питань консолідації земель згідно з § 2 і 3 Закону про консолідацію земель

§ 2, п. 1: Консолідація земель проводиться на визначеній території за процедурою під керівництвом органів державної влади.

п. 2 Процедура реалізується федеральними землями як захід першочергового значення. Вони визначають, які спеціалізовані органи влади, відомства з питань консолідації земель і земельні відомства з питань консолідації земель долучатимуться до процедури, й встановлюють території їхньої компетенції.

§ 3, п. 1: За консолідацію земель відповідає місцеве відомство з питань консолідації земель. Земельне відомство з консолідації земель у виняткових випадках може призначати інші місцеві органи влади, які не є відомствами з питань консолідації земель.

Відомство із питань консолідації земель отримує «всебічні повноваження» щодо повної реалізації запровадженого проєкту й одноосібну оперативну (остаточну) відповідальність за винятком тих рішень, які законодавчо належать до повноважень земельного відомства з консолідації земель. Це розповсюджується й на ті випадки, коли воно передає деякі адміністративні або технічні роботи на виконання кваліфікованим надавачам послуг й укладає з ними договори після проведення тендеру і надання доручення. За потреби воно залучає подальших експертів. У ході консолідації земель відомство із питань консолідації земель має ухвалювати необхідні адміністративні рішення та здійснювати всі заходи, за які воно відповідає згідно із законом або спеціальними розпорядженням (див. п. 3.1.3). В інтересах власної роботи воно забезпечує активну участь залучених осіб, а також їхнє інституціональне представництво у робочому процесі. Воно гарантує нейтралітет й об'єктивність стосовно кожного учасника й докладає зусиль для отримання якомога вищої ефективності робочого процесу.

Представники відомства з питань консолідації земель повинні усвідомлювати необхідність конструктивного діалогу з представниками політики місцевої громади, а також із уповноваженою особою з муніципалітету.

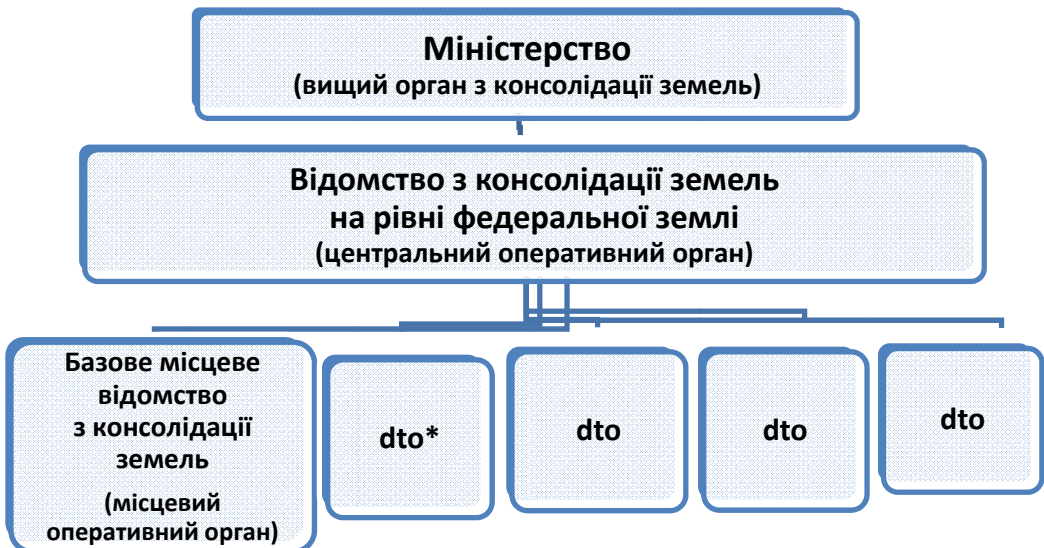
Відомства з консолідації земель в Німеччині – це служби федеральних земель, що в достатній кількості працюють на території всієї землі і з 1920 р. (Порядок перепланування від 21 вересня 1920 р.) організовані за принципом префектур. Це означає, що керівник відомства відповідає за його зовнішнє представництво, а окремі адміністративні рішення приймаються співробітниками «за дорученням».

До 1920 р. відомства з питань консолідації земель було організовано за колегіальним принципом. Процедури з реструктуризації земель по всій федеральній землі проводилися спеціально скликаними комісіями. Спеціальні комісії склалися з певної кількості комісарів із спеціалізованим професійним спрямуванням (юриспруденція, аграрні науки й інженерні науки). На відміну від сьогоденної організації відомства, спеціальні комісії мали ухвалювати рішення як колегіальний орган. Теперішню організаційну структуру відомства було впроваджено вже понад сто років тому з міркувань ефективності управління. Подібний колегіальний організаційний принцип проведення консолідації земель зберігається в деяких південноєвропейських країнах.

В ідеалі структура відомства з консолідації земель повинна складатися з трьох рівнів:

- базові місцеві відомства з питань консолідації земель;
- відомство, що діє на території всієї федеральної землі й відповідає за нагляд за питаннями консолідації земель, тобто відомство з питань консолідації земель;
- відповідальне міністерство як вищий орган з питань консолідації земель.

Рис. 2.5-1. Організаційна схема триступеневого управління консолідацією земель (як державного спеціалізованого органу)



* до цього дня

Кількість і географічне розташування базових відомств з питань консолідації земель на території України залежить від кількості й просторового розподілу проєктів з консолідації земель, які потрібно опрацювати. Однак, у перші роки діяльності із консолідації земель в Україні доцільно й достатньо було б впровадити два ступені організаційної структури:

Рис. 2.5-2. Організаційна схема двоступеневого управління консолідацією земель (як державного спеціалізованого органу)



Витрати на персонал і матеріальні ресурси для організації роботи відомства з питань консолідації земель бере на себе федеральна земля (процесуальні витрати) (§ 104 Закону про консолідацію земель). Сюди включено всі витрати, які виникають під час процедури консолідації земель внаслідок передоручення окремих етапів роботи зовнішнім надавачам послуг або іншим експертам. Подібне регулювання практикується і в країнах, де відомство з питань консолідації земель працює у вигляді «комісії з питань консолідації земель». У цьому разі процесуальні витрати, відшкодування витрат часу й зусиль членів комісії, а також витрати на надання адміністративного персоналу, на офісні приміщення (включно з експлуатаційними витратами) й офісні матеріали бере на себе місцева громада.

2.5.2. Учасники процедури консолідації земель

Учасники процедури консолідації земель — це всі громадяни або інституції, яких якимось чином стосується процедура консолідації земель. Тип участі залежить від того, чи має залучений громадянин права на землю, і якщо так, то у якій формі, щоб врахувати це при реструктуризації (§ 10 Закону про консолідацію земель).

- **Учасниками** процедури консолідації земель є власники земельних ділянок і суперфіціарії.
- **Додатковими учасниками** процедури консолідації земель виступають:

- громада (громади) й об'єднання громад, на чиїх територіях розташовано земельні ділянки, задіяні у процедурі консолідації земель;
- інші суб'єкти публічного права, які отримують землі для суспільних і публічних споруд та/або чії межі змінюються;
- об'єднання з управління водними об'єктами й земельним ресурсами, чия територія повністю або частково покривається територією проведення консолідації земель і які мають вплив на неї або перебувають під її впливом;
- землеволодільці прав на земельні ділянки, що належать до території проведення консолідації земель, або прав на такі права чи особисті права, які надають право на володіння або використання таких земельних ділянок чи обмежують користування такими земельними ділянками.
- При цьому йдеться, наприклад, про орендарів земельних ділянок сільськогосподарського або лісгосподарського призначення, про орендарів житлових будинків, про кредиторів іпотеки, боргів на землю та ренту, про осіб з правами на реальні обтяження, узфруктуарів, про володільців сервітутів і обмежених особистих сервітутів, а також про переважне право купівлі. Ці володільці прав, як правило, зареєстровані в поземельній книзі. У разі наявності «невідомих прав», які не можна зрозуміти з поземельної книги, правоволодільцями виступають учасники процедури консолідації земель, якщо можна навести докази існування цих прав. Володілець права власності або суперфіції стають учасниками процедури.
- власники земельних ділянок, що не належать до території проведення процедури консолідації земель, проте які зобов'язані зробити внесок на експлуатаційні витрати нових спільних споруд або на витрати з виконання процедури, тому що вони отримують економічні переваги від заходів із консолідації земель. Це, наприклад, земельні ділянки, які розташовані біля водойм та які зазнають змін внаслідок процедури консолідації земель, або власники, які отримують інфраструктурні переваги від розбудови польових шляхів;
- власники земельних ділянок, що межують ззовні з границями території проведення консолідації земель, які повинні встановлювати постійні межові знаки на границі території проведення консолідації земель у межах встановлення границі цієї території;
- якщо деякі особи є отримувачами нових земельних ділянок із розпакування нерозділених масивів земель і якщо вони ще не є учасниками процедури як власники земельних ділянок, то до набрання чинності нового правового статусу вони є додатковими учасниками.

У випадках, коли громади або держава (або інші суб'єкти публічного права) є власниками публічних земель або власниками фіскального землеволодіння, що задіяні у процедурі консолідації земель, то вони одночасно є і учасниками процедури. У разі участі територіальної громади в процедурі консолідації земель вона представляється бургомістром як керівником виконавчих органів або уповноваженою ним особою. Формальні зобов'язання, на які треба зважати у випадку розпорядження землями у муніципальному володінні, орієнтуються на положення й статут відповідної громади. Якщо йдеться про державні землі, то учасником процедури стає представник, уповноважений відповідальним міністерством. Формальні зобов'язання, на які треба зважати у випадку розпорядження землями, орієнтуються на положення й регламент відповідного уряду.

Безпосередні учасники й додаткові учасники беруть пряму участь у самій процедурі тільки в тому випадку, якщо це безпосередньо стосується їхніх власних, індивідуальних інтересів. Щодо суспільних справ, тобто спільних інтересів осіб й

інституцій, залучених до процедури консолідації земель, то вони представляються органами товариства учасників, передусім правлінням товариства учасників і його головою (див. п. 2.5.4). Окрім того, на різних стадіях робочого процесу консолідації земель вони отримують нагоду особистої участі у процесі.

До службових обов'язків відомства з питань консолідації земель належить і визначення учасників процесу.

Визначення учасників згідно з § 11 Закону про консолідацію земель

§ 11: Відомство з питань консолідації визначає учасників процедури відповідно до § 12 і 14

Визначення учасників розпочинається одразу ж після ухвалення рішення про процедуру консолідації земель. Мета визначення учасників полягає в тому, щоб надати всім правоможним особам можливість захисту своїх інтересів. Головним джерелом для цього слугують записи в поземельній книзі (§ 12, п. 1, Закону про консолідацію земель). Якщо їхній зміст є очевидно неправильним або якщо немає доказів щодо певного права, відомство з питань консолідації земель може розглядати таке право як доведене, якщо вірогідний володілець це підтверджує на основі офіційного свідоцтва (наприклад, свідоцтва про спадщину) або на основі свідоцтва про володіння, виданих громадою. У тих випадках, коли інша особа заявляє про протилежні права або коли володільця на правах власника немає, відомство з питань консолідації земель призначає свого представника (§ 12, реч. 3, Закону про консолідацію земель). У певних випадках за клопотанням відомства з питань консолідації земель представник може бути призначеним опікунським судом (§ 119 Закону про консолідацію земель). Учасник, який отримав легітимацію у такий спосіб, у подальшій процедурі консолідації земель розглядається як правоможна особа. Він може робити заяви щодо процедури, які стосовно відомства з питань повинні мати таку ж саму чинність, як і заяви істинної правоможної особи. Останньому потрібно навести виписку з поземельної книги або підтвердити своє право в іншій спосіб, щоб самому стати учасником процедури.

Визначення законних власників і володільців прав на земельні ділянки, задіяні в процедурі консолідації земель, на основі поземельної книги — це велике за обсягами завдання, яке не варто недооцінювати та яке іноді вимагає навіть криміналістичного хисту. Особливо це стосується старих записів у поземельній книзі, коли доводиться проводити ретельний пошук для визначення фактичного володільця прав.

Через те що під час проведення процедури консолідації земель загальний обіг земельних ділянок не обмежується (у вигляді купівлі-продажу, обміну, дарування, спадкування, а також надання прав на земельні ділянки), потрібно положення, яке визначає правовий статус правовласника, який виникає під час процедури консолідації земель.

Правонаступництво під час проведення процедури консолідації земель згідно з § 15 Закону про консолідацію земель

§ 15: Особа, яка придбає земельну ділянку, що розташована на території проведення консолідації земель, повинна надати згоду на проведення процедури до реєстрації в поземельній книзі або до повідомлення про придбання землі. Це відповідно поширюється на ту особу, яка через набуття права на землю стає учасником процедури.

Це положення покликане запобігти ситуації, коли на окремих, вже на завершених ділянках процедури потрібно розпочинати все з початку через загальний обіг земельних ділянок.

Подальші учасники процедури консолідації земель:

- **«необмежене коло громадськості»**

Ця форма участі у процедурі консолідації земель склалася в Західній Європі у 1980-ті рр. на основі законодавства про проведення екологічних перевірок, тому що результат екологічної експертизи (і не тільки у разі консолідації земель) повинен обов'язково повідомлятися необмеженому колу учасників (див. підрозд. 4.5). З того часу звернення до широкої громадськості відбувається вже на стадії розроблення місцевої або регіональної концепції інтегрованого розвитку (див. підрозд. 4.1), коли громадськість залучається до участі в розробленні стратегій розвитку сільських територій. У такий спосіб розповсюджуються базові «місцеві знання», що безсумнівно підвищує якість стратегій розвитку. Крім того, якщо в окремому випадку з подібної стратегії розвитку впливає потреба у проведенні процедури консолідації земель, то це гарантує визнання такого заходу широкою громадськістю.

Формальна й обов'язкова участь необмеженого кола громадськості передбачається і при складанні «Плану об'єктів спільного й громадського користування включно із супровідним планом із збереження ландшафту» (пп. 3.2.2.2). Для цього проводяться громадські слухання результатів екологічної перевірки.

Додатково до цього позиції відомства із консолідації земель можна підсилити за допомогою регулярного інформування громадськості про дії відомства, використовуючи сучасні форми роботи з громадськістю й виходячи за межі суто законодавчих приписів щодо процедури участі.

2.5.3. Територіальна громада у процедурі консолідації земель

Територіальна громада бере участь у консолідації земель у різних ролях:

- Громада є носієм місцевого права планування на території громади й гарантом загального життєзабезпечення своїх громадян. Закон про консолідацію земель враховує це в такий спосіб, що громада, на чій території розташовані земельні ділянки, задіяні у процедурі консолідації, класифікується як додатковий учасник.
- Як власник громадських територій (дороги, шляхи, зелені насадження, ігрові майданчики й інші території загального користування та водозабезпечення, школи, спортивні споруди, басейни, утилізація відходів тощо) громада є власником землі й, відповідно, учасником процедури консолідації земель.
- Це стосується і фіскальної власності на землю громади, наприклад, на землі сільськогосподарського й лісгосподарського призначення, і власності на житлову нерухомість, і надання громадою суперфіцію. Завдяки цьому громада є учасником процедури в сенсі пункту 2.5.2 і, відповідно, має право на участь, як і будь-яка фізична або юридична особа із правом власності на землю.
- Особливу роль громада відіграє тоді, коли у місцевій політиці, серед експертів муніципалітету або в суспільстві поширюється заклик до структурних змін на територіях сільськогосподарського призначення, що

належать до громади. Власне для цього процесу необхідне формування громадської думки й знаходження відповідних рішень, що потребує управління з боку громади, якщо у громаді ще недостатньо сформувалися структури громадянського суспільства, з якими можна було б розробити належний попередній план структури аграрних товаровиробників, програму консолідації земель або навіть стратегію інтегрованого сільського розвитку для громади (див. підрозд. 4.1).

- У деяких європейських країнах громада під час проведення консолідації земель бере на себе адміністративні завдання, що впливають з відповідальності за товариство учасників у процедурі консолідації земель (див. п. 2.5.4), і виконує їх як добровільне завдання і послугу для учасників. Зокрема, йдеться передусім про ведення кошторису витрат і надходжень товариства учасників, про адміністративні й технічні роботи, пов'язані з виконанням плану консолідації земель, про збір внесків учасників на консолідацію земель, оформлення грошового відшкодування між учасниками за принципом недоторканості плану консолідації земель, а також залучення та використання коштів програм державної підтримки й ведення необхідних для цього розрахунків.

Підтримка громади у наведених вище питаннях потрібна навіть тоді, коли національний закон про консолідацію земель не визнає за нею правового статусу суб'єкта публічного права.

2.5.4. Товариство учасників та його органи

На основі рішення про консолідацію земель виникає такий суб'єкт публічного права, як товариство учасників консолідації земель. Його члени — це власники земельних ділянок й особи, які мають право на суперфіцій, на території проведення процедури з консолідації земель. Тут йдеться про членство на основі закону (§ 16 Закону про консолідацію земель). Товариство учасників перебуває під наглядом відомства з питань консолідації земель. Цей нагляд має забезпечувати дотримання товариством учасників цілей Закону про консолідацію земель.

Товариство учасників є носієм процедури консолідації земель. Воно виконує спільні завдання учасників, тобто завдання, реалізація яких відповідає об'єктивним інтересам учасників. До цього належить залучення можливих учасників процедури консолідації земель вже на стадії обговорення рішення про запровадження процедури консолідації земель і на стадії конкретизації цілей, які переслідуються процедурою консолідації земель. На цей момент часу товариство учасників як орган за Законом про консолідацію земель, власне, ще не створене. Проте відомство з питань консолідації земель вже на цій фазі має спрямовувати свої дії на залучення якомога ширшого кола місцевої громадськості. Крім того, до спільних завдань належать такі питання:

- складання Плану об'єктів спільного й громадського користування включно із супровідним планом зі збереження ландшафту згідно з § 41 Закону про консолідацію земель («План шляхів і водойм»), а також виконання плану консолідації земель;
- створення спільних споруд (шляхи, водойми, вітрозахисні насадження, компенсаційні заходи відповідно до законодавства про захист природи, заходи із захисту ландшафтів, заходи з відновлення ґрунтів і подібні заходи суспільної корисності, як це встановлено в плані консолідації земель);

- реалізація заходів із рівнозначної земельної компенсації для окремих учасників, наприклад, рекультивация задіяних старих шляхів або ліквідація захисних огорожень старих земельних ділянок;
- розрахунок грошових внесків, визначених у плані консолідації земель.

Для підписання договорів необхідна згода відомства з питань консолідації земель.

Витрати, необхідні для виконання консолідації земель, наприклад, витрати на будівництво шляхів, захист ландшафтів, підтримку побудованих споруд тощо, покладаються на товариство учасників (витрати на виконання). Фінансування витрат відбувається з грошових або речових внесків учасників, а також за кошти державних субсидій. Громада може робити свої внески у вигляді нецільових платежів для полегшення навантаження на учасників.

Спільні споруди після їхнього облаштування передаються за згодою громади або інших належних суб'єктів до їхньої власності й експлуатації. Це звільняє товариство учасників від довгострокового забезпечення підтримки цих споруд і безпеки дорожнього руху, і, відповідно, гарантує їхнє існування після проведення консолідації земель. Якщо цього не відбувається, експлуатація подібних споруд та обов'язок підтримання безпеки дорожнього руху залишаються справою товариства учасників. Відомство з питань консолідації земель може ухвалити рішення, що процедуру консолідації земель може бути запроваджено лише у тому разі, якщо до того оголошується обов'язкова передача цих споруд до громади.

У Законі про консолідацію земель зазначаються лише загальні принципи внутрішньої організації та формування волі товариства учасників. Товариство учасників може встановлювати додаткові регулювання у своєму статуті.

Органи товариства учасників:

- збори учасників;
- правління товариства учасників;
- голова правління товариства учасників.

Права й обов'язки цих органів визначаються Законом про консолідацію земель.

Збори учасників формуються всіма учасниками, тобто сукупністю всіх власників земельних ділянок і суперфіціаріїв. Право голосу має кожен, незалежно від розміру свого землеволодіння. Власники спільних прав на землю отримують один голос. Повноваження зборів учасників — це, наприклад, вибори й відкликання членів правління, отримання інформації від правління, висновки й думки щодо проходження процедури й справ принципового значення, а також ухвалення статуту. Статут може розширювати законодавчі повноваження зборів учасників (§ 18, п. 3, Закону про консолідацію земель).

Правління товариства учасників.

Його члени та їхні заступники обираються на зборах учасників більшістю наданих голосів. Кількість членів правління повинна визначатися за можливістю таким чином, щоб у правлінні були представлені всі важливі за кількістю групи учасників. Члени правління і їхні заступники мають не бути «учасниками процедури консолідації земель».

Розповсюдженою практикою є обрання до правління товариства учасників представника громади, на чий території проводиться консолідація земель. До правління повинні входити й представники орендарів, сімейного фермерського

підприємства й одного індивідуального господарства. Врешті-решт, доцільним буде мати в правлінні мешканця села без власного землеволодіння. Ціллю має бути те, щоб рішення правління про спільні справи відображали репрезентативну думку всіх учасників, яких стосується процедура консолідації земель. Якщо члени правління не обираються та якщо немає впевненості в успішному проведенні виборів наступного разу (наприклад, через брак готовності висувати свою кандидатуру до правління), відомство з питань консолідації земель може призначити членів правління та їхніх заступників (§ 21, п. 4, Закону про консолідацію земель).

Як показує практика консолідації земель, правління — це найважливіший орган товариства учасників, який має виконувати найбільшу кількість завдань. Він веде всі операції товариства учасників, виконує їхні спільні справи, а також ухвалює всі пов'язані з цим рішення, якщо вони не підпадають під сферу повноважень зборів учасників. Члени правління та їхні заступники діють на громадських засадах. За свої часові й інші витрати вони здебільшого отримують середнє відшкодування, яке оплачується товариством учасників.

Голова (правління) товариства учасників і його заступник обираються членами правління. У федеральних землях Баварія та Саксонія головою правління товариства учасників обирається, як правило, службовець із місцевого уповноваженого відомства з питань консолідації земель.

Голова правління є законним представником товариства учасників процедури консолідації земель. Він представляє товариство учасників у суді й поза судом. Він головує на зборах учасників і засіданнях правління, виконує їхні рішення та видає адміністративні акти від імені товариства учасників, наприклад, повідомлення про нарахування внесків для стягнення внесків за консолідацію земель з учасників процедури.

Об'єднання товариств учасників. Для спільного виконання своїх завдань товариства учасників можуть створювати об'єднання товариств учасників, згідно з § 26 і наст. пп. Закону про консолідацію земель. Як суб'єкт публічного права вони реалізують виконання законодавчих завдань своїх членів.

Об'єднання підпадають під нагляд відомства з питань консолідації земель. Якщо товариства учасників, які створюють об'єднання, охоплюють територію повноважень декількох відомств з питань консолідації земель, то відомство з консолідації земель федеральної землі призначає місцеве відомство з питань консолідації земель, що відповідає за нагляд за об'єднанням.

Основні завдання, які виконують об'єднання товариств учасників:

- центральне ведення касових операцій, здійснення платежів і підтримка у стягуванні зборів за консолідацію земель. Через статут об'єднанню товариств учасників може бути делеговане право безпосередньо притягувати учасників процедури консолідації земель до сплати внесків за консолідацію земель;
- планування, проведення тендерів і надання доручень на будівельні роботи, а також керівництво будівництвом;
- створення земельних фондів для цілей консолідації земель.

На основі законів федеральних земель із виконання Закону про консолідацію земель об'єднанню можуть бути делеговані подальші завдання, наприклад, визначення учасників або оцінювання земельних ділянок.

Якщо платіжний оборот окремого товариства учасників здійснюється через місцеву фінансову установу, яка призначається «установою товариства учасників»,

або через центральне ведення каси об'єднанням товариств учасників («каса консолідації земель»), то каса консолідації земель підпорядковується у цьому разі розпорядженням товариства учасників і нагляду з боку відомства з питань консолідації земель. Виплати обов'язково потребують відповідного розпорядження, підписаного головою товариства учасників і затвердженого відомством з питань консолідації земель.

26 об'єднань товариств учасників, які наразі діють по всій Німеччині, заснували на федеральному рівні Асоціацію товариств учасників (BTG, 2018). Вона має організаційно-правову форму зареєстрованого об'єднання (нім. e.V.). Асоціація не виконує жодних законодавчих завдань, а представляє, власне, інтереси своїх учасників на федеральному та європейському рівнях і підтримує обмін досвідом між своїми членами. Нині на території всієї країни вона представляє інтереси орієнтовно з 800 товариств учасників, що об'єднують понад 3 мільйони власників земельних ділянок.

2.5.5. Суб'єкти публічних інтересів

Процедури консолідації земель мають безпосередній вплив на просторову структуру території, де вони проводяться. Тому в консолідації земель повинні брати участь й інші органи влади й організації. При цьому йдеться про так звані суб'єкти публічних інтересів. Суб'єкти публічних інтересів — це адміністратори й гаранти виконання публічних завдань, передусім органи влади, підприємства й установи, що відповідають за організацію життєзабезпечення та транспортного зв'язку, а також інші публічні й приватні інституції, які повинні представляти публічні інтереси на території, де проводиться реструктуризація (спеціалізоване планування). Згідно з законом у разі певних проєктів планування й будівництва вони мають представляти свою позицію та брати участь у рішеннях органів влади, якщо це планування торкається їхньої сфери діяльності. Насамперед до цього належать місцева територіальна громада, а також громада (громади), що межує (межують) з територією проведення консолідації земель. Крім того, це може бути округ як адміністративно-територіальна одиниця зі своїми завданнями, встановленими законом, а також професійні представництва робітників сільського й лісового господарства. З боку держави у процесі консолідації земель повинні брати участь органи влади й інституції, що відповідають за транспорт, захист довкілля та природи, ландшафтів, історично-архітектурних пам'яток і ґрунту, за туризм і рекреацію, за формування місцевості й ландшафтів, за водне господарство, включно з водопостачанням і водовідведенням, за захист від повеней і природних катастроф, за організацію зв'язку, за рибне й мисливське господарство, за енергопостачання, за магістральне транспортування рідких речовин і газу, за городництво й садівництво, за гірничу промисловість і видобування мінеральної сировини. Коло суб'єктів публічного права визначається не у переліку, а складається залежно від контексту спеціалізованого планування.

У процесі консолідації земель суб'єкти публічного права беруть участь в офіційних зустрічах з метою слухання та роз'яснення:

- до ухвалення рішення про впровадження процедури консолідації земель і відмежування території консолідації земель;
- при складанні загальних принципів доцільної реструктуризації території проведення консолідації земель;
- при розробленні плану спільних і публічних споруд.

Особливе положення мають об'єднання, визначені у § 3 Закону про оскарження екологічних питань (2006) у поєднанні з § 63 Федерального закону про захист природи (2009). Ці організації часто мають правовий статус «zareєстрованого об'єднання» та не є «суб'єктами публічного права» в сенсі законодавства про планування, проте формально вони беруть участь у всіх важливих етапах процедури як суб'єкти публічних інтересів. В інших європейських країнах на основі Директиви ЄС 2003/35/ЄС про участь громадськості у розробці деяких планів і програм, пов'язаних з довкіллям, також поширилась практика участі неурядових громадських організацій із захисту природи, довкілля та клімату на правах суб'єктів публічних інтересів. Це розповсюджується і на церкви, і на релігійні організації, які часто можуть надати цінні поради щодо планування нової дорожньої інфраструктури, маючи глибокі знання про колишні місця захоронення, релігійні пам'ятки, а також про традиційні маршрути процесій і паломників. До цього слід також додати місцеві й міжрегіональні туристичні об'єднання.

Певну проблему становлять військові інфраструктурні споруди. Їхні телефонні кабелі й системи управління побачити на місцевості здебільшого неможливо, та вони підпадають під об'єкти суворої державної таємниці. У таких індивідуальних випадках відомство з питань консолідації земель повинно забезпечити, щоб ці об'єкти не було пошкоджено під час пізнішого будівництва спільних і публічних споруд.

Суб'єкти публічних інтересів та інші інституції у сфері публічних інтересів можуть протягом місяця надавати свої висновки щодо власного планування та щодо конфлікту цілей планування у процедурі консолідації земель й обмежуватися при цьому лише своєю сферою діяльності. Ціль участі і слухання цих організацій полягає в тому, щоб якомога повніше узгодити планування консолідації земель з територіальним плануванням федерації та федеральної землі («вертикальна координація»), а також із спеціалізованим плануванням й інтересами третіх осіб («горизонтальна координація»).

2.5.6. Публічні реєстри: поземельна книга й кадастр нерухомості

Роль таких публічних реєстрів, як поземельна книга й кадастр нерухомості, і їхню взаємодію з відомством з питань консолідації землі при проведенні консолідації земель формально й матеріально визначено частково Законом про консолідацію земель і докладно представлено в пункті 4.2.3.

2.5.7. Приватні надавачі послуг

Підготовка й проведення консолідації земель, а також отримання нового стану, встановленого у плані консолідації земель, охоплює цілу низку робочих процесів з адміністрування, планування, технічного виконання та правового узгодження. Вони розпочинаються ще до початку проведення консолідації земель зі складання попереднього плану аграрних структур, концепції інтегрованого розвитку сільських територій, техніко-економічного обґрунтування тощо. Після ухвалення рішення про проведення процедури консолідації земель потрібно провести збір даних про правові відносини у сфері землеволодіння, а також з'ясувати фактичні відносини у землекористуванні. Визначення вартості земельних ділянок, а також складання Плану об'єктів спільного й громадського користування включно із супровідним планом зі збереження ландшафту, екологічна експертиза потребують експертних знань і широкого досвіду. Це стосується і складання плану консолідації земель із сучасною реструктуризацією відносин у сфері землеволодіння, що надає переваги кожному окремому учаснику. Зрештою, заходи, затверджені в Плані об'єктів спільного

й громадського користування, слід виконувати на належному інженерно-будівельному рівні й повідомити публічні реєстри поземельної книги й кадастр нерухомості про настання нових правових відносин.

Усі ці робочі процеси потрібно готувати, реалізовувати й документувати на основі різноманітних геодезичних робіт, які охоплюють як кадастрові, так і чисто інженерно-технічні вимірювання.

За професійне й бездоганне виконання цих робочих процесів відповідальність несе відомство з питань консолідації земель. У минулому всі роботи, пов'язані з проведенням консолідації земель, здійснювалися переважно персоналом відомства з питань консолідації земель. Ця ситуація залишається незмінною в країнах, де діяльність із консолідації земель обмежується тільки спорадичними проєктами, наприклад, у скандинавських або прибалтійських країнах (Versinskas et al., 2020). У країнах, як Німеччина, де активна діяльність із консолідації землі проводиться по всій території країни, де постійно одночасно опрацьовується від 4000 до 6000 проєктів консолідації земель, окремі види робіт або навіть цілі етапи робочого процесу передаються до інженерних бюро на основі підрядних договорів.

Якщо відомством з питань консолідації земель є комісія, всі адміністративні й технічні роботи повинні виконуватися надавачами послуг. Діяльність комісії обмежується тоді ефективною організацією робочих етапів і оформленням закупівель і доручень, процедурою приймання робіт після завершення певного робочого етапу, проведенням передбачених законом зустрічей з учасниками процесу, затвердженням рішень про необхідні питання, а також ухваленням необхідних адміністративних актів.

Втім, відомство з питань консолідації земель несе остаточну відповідальність за всі види робіт у межах консолідації земель. Це стосується і тих випадків, коли відомство з питань консолідації земель задля скорочення обсягу робіт і задля пришвидшення проєктних процесів звертається за підтримкою до зовнішніх надавачів послуг, які мають досвід роботи у сфері консолідації земель. Тому відомство з консолідації земель повинно мати кваліфікований персонал, здатний у разі надання доручення зовнішнім експертам правильно описувати у підрядній документації необхідні завдання та строки їхнього виконання, проводити нагляд за виконанням робіт, перевіряти й приймати якість і правильність наданих у межах договору послуг і робіт. Відповідно, кожне відомство з питань консолідації земель повинно мати інженерів-геодезистів, інженерів-агрономів, за потреби фахівців з лісового господарства, природознавчих наук (екологія/біологія), інженерів-будівельників, спеціалістів з водного господарства, управління, а також юристів. Якщо відомство з питань консолідації земель працює у формі комісії, то таких експертів слід залучати до роботи в комісії, що здебільшого регулюється навіть на законодавчому рівні, наприклад, у Республіці Сербія (Thomas, 2017).

При виборі потенційних надавачів послуг потрібно зважати на такі особливості.

Зовнішні надавачі послуг, які залучаються до консолідації земель повинні мати достатній досвід у питаннях консолідації земель. Для виконання договірних робіт має бути у наявності необхідне технічне обладнання та гарантуватися сумісність обладнання ІТ з відповідними вимогами відомства з питань консолідації земель. Якщо роботами, що виконуються, є «масові роботи», які потрібно здійснити й завершити за короткий строк часу, потенційний виконавець повинен, крім того, надати докази того, що він має достатню кількість відповідного фахового персоналу. Це обов'язково потрібно для робіт із винесення в натуру й позначення нових меж кадастрових земельних ділянок та з інформування отримувачів земельних ділянок про нові межі.

Для виконання кадастрових робіт надавач послуг повинен мати відповідну державну акредитацію. Ці повноваження нормуються у національному законі про геодезичну діяльність і картографію та потребують додаткового навчання й складання іспиту після отримання диплома інженера-геодезиста, на основі чого видається державна ліцензія. До цих робіт належать перевірка й встановлення меж території процедури консолідації земель, маркування, обмір і документування геодезичних даних спільних і публічних споруд, обмірювання меж земельних ділянок. Ці повноваження повинні мати також ті співробітники відомства з питань консолідації земель, які перевіряють результати кадастрових вимірювань і засвідчують їх придатність до внесення в кадастр нерухомого майна.

Для надання доручення на виконання робіт у публічному секторі майже всіх європейських країн потрібно виконувати законодавчі приписи щодо публічних закупівель. Надання доручення повинно відбуватися виключно на основі результатів тендеру. Приписи щодо публічних закупівель регулюють не тільки етапи процедури надання доручення. Передусім вони передбачають, що тендер, рішення про надання доручення та підписання підрядного договору з надавачем послуг повинні виконуватися незалежним органом з публічних закупівель, який відрізняється від організації отримувача послуг. Цей орган здебільшого не має експертних знань щодо виконання робіт, тому в процедурі публічних закупівель повна відповідальність за правильний опис послуг і за професійне оцінювання пропозицій покладається на відомство з питань консолідації земель. У технічному завданні воно якомога точніше описує сукупність необхідних послуг. Потенційний виконавець послуг в описі своїх послуг (частині своєї пропозиції) надає конкретні відомості про те, як і якими засобами він планує задовольнити вимоги замовника. Тому в ухваленні рішення про результати тендеру повинен брати участь експерт відомства з питань консолідації земель.

Винятком із загального правила проведення формальної процедури публічних закупівель є надання доручення окремим експертам, наприклад, якщо для окремих робіт потрібні геодезичні знання, що виходять за межі загальних експертних знань в аграрній сфері. Експерти з відповідним досвідом і кваліфікацією можуть у таких випадках залучатися через підписання договору без конкурсу. Це може стати необхідним у разі спеціальних питань відшкодування, наприклад, оцінювання приросту або будівель спеціального призначення, особливі гідрологічні чи екологічні питання, питання статичності мостів тощо.

Всі витрати, що виникають у зв'язку із замовленням послуг у приватних надавачів послуг, — це адміністративні витрати, відповідно, вони підпадають під відповідальність відомства з питань консолідації земель, а не товариства учасників.

2.5.8. Делегування повноважень

Спеціальним випадком державного управління є делегування повноважень. Повноваження із виконання завдань у вигляді дій у сфері публічного права делегуються юридичним особам приватного права або фізичним особам. У цьому разі йдеться про опосередковане державне управління, про виконання завдань, яке за законом належить до сфери дій тільки органу влади і яке виконується уповноваженою особою в ролі «органу влади». В межах свого доручення така уповноважена особа має всі процесуально-правові повноваження та обов'язки за Законом про адміністративні процедури. Законодавчий орган має широкий спектр для ухвалення рішення щодо того, чи буде він виконувати публічні завдання через власні органи або за допомогою уповноваженої особи. Проте уповноважена особа або помічник органу влади є з погляду відповідальності державними службовцями,

тобто відповідальність за порушення службових обов'язків принципово несе держава. Делегування повноважень може відбуватися лише на основі закону.

В контексті цього посібника німецькі законодавчі органи уможливили делегування повноважень як у Законі про консолідацію земель, так і в Законі про адаптацію сільського господарства:

- Згідно з § 99, п. 2, Закону про консолідацію земель відомство з питань консолідації земель у межах прискореної процедури об'єднання земельних ділянок (пп. 2.4.1.3) може доручати належним організаціям або експертам проводити переговори про підписання угоди та подавати план об'єднання земельних ділянок. Ця належна організація або експерт стають уповноваженими особами або помічниками органів влади. Доручення можна відкликати. Уповноважені організації й особи діють стосовно учасника на основі Закону про адміністративні процедури федеральної землі. Вони виключаються з можливостей делегування повноваження, якщо вони одночасно є власниками земельних ділянок, що розташовані на території об'єднання.

У цьому випадку уповноважена особа діє за принципом «простого державного управління», тобто їй не дозволено видавати адміністративні акти (Seehusen; Schwede, 1997).

- Відповідно до § 53, п. 4, Закону про адаптацію сільського господарства відповідальний орган влади федеральної землі може делегувати державні повноваження належній організації із проведення процедур щодо встановлення та реструктуризації відносин власності (пп. 2.4.1.5). Згідно з законом, з цього виключаються адміністративні акти щодо розпорядження про проведення процедури (див. п. 3.3.1) і щодо тимчасового введення до володіння (див. п. 3.3.3). Ці адміністративні акти залишаються в компетенції відомства з питань консолідації земель.

3. Перебіг процедури консолідації земель

За останні 70 років з моменту ухвалення Закону про консолідацію земель (1976) характерною рисою розвитку консолідації земель в Німеччині були вкрай різноманітні вимоги до неї з боку суспільства. Цілі, які необхідно виконувати під час реструктуризації земельних відносин, визначалися відповідною динамікою економічного й загальносуспільного розвитку. Це знайшло своє часткове втілення у законодавчих нормах і змінах до них, зумовлених тією чи іншою ситуацією. Частина з цих змін була сформульована на рівні підзаконних актів або ж конкретизувалася залежно від досягнутого на той момент «технічного стану розвитку».

Технічний перебіг процедури визначається значною кількістю вимог до спеціалізованого планування і проєктування, продиктованих міркуваннями збереження культури господарювання в зоні проведення реструктуризації та виконанням необхідних геодезичних і топографічних робіт. Навіть попри те, що обговорення аспектів культури землеробства й постановка питань, пов'язаних з технікою меліорації, «останніми роками дещо вийшли з моди, а то й зовсім вважаються недоречними» (Werner; Haberstock, 2001), у разі тем цього посібника без них все ж не обійтися. Оскільки робочий процес консолідації земель є все ж чимось більшим, аніж просто певна послідовність величезної кількості окремих робочих операцій, та охоплює колосальну кількість взаємних зв'язків між цими робочими операціями та їхній взаємний вплив і взаємозумовленість, передумовою для досягнення ефективних результатів є знання цих взаємозв'язків. З метою більш глибокого ознайомлення із тими взаємозв'язками, що будуть розкриті в цій роботі, особливу увагу було приділено детальному списку відповідних джерел. Тому мета розділу 3 полягає у комплексній характеристиці перебігу процедури консолідації земель, що містить у своєму складі правові засади землеустрою, а також елементи спеціалізованого планування, й у детальному розгляді взаємообумовленості між методикою роботи, робочими процесами та їхнім успішним виконанням. Поштовх до цього мають дати знання та врахування відповідних взаємозв'язків, що дасть змогу досягти оптимальних з погляду робочого часу витрат і якості результатів.

Розгляд теми «Робочий процес консолідації земель» здійснюється з опорою на порядок проведення стандартного землеустрою, передбачений у § 1 і 37 Закону про консолідацію земель (1976 р.), у тому вигляді, в якому він описаний у роботі Thomas (2010). У межах стислого наведеного нижче викладу робочого процесу детальний розгляд нормативно-правових засад чи адміністративних актів не здійснюється, а відповідні норми Закону про консолідацію земель, що мають важливі значення в контексті нашого розгляду, зазначаються в колонці 3 рисунка 3-1. Натомість подальша характеристика робочого процесу консолідації зосереджується на технічних аспектах процедури реструктуризації на адміністративному й оперативному рівні. Йдеться про робочі операції, фактично більш-менш характерні для будь-яких адміністративних землевпорядкувальних заходів на сільських територіях, а тому різниця між ними за окремими технологічними різновидами не проводиться.

Процедура розподіляється на такі робочі етапи:

**Рис. 3.0-1. Робочий процес «Консолідація земель»:
робочі кроки процедури консолідації земель**

Етап роботи	Роботи, що виконуються	Положення в Законі про консолідацію земель
1. Підготовка й відмежування території планування	Попередній соціально-економічний аналіз і дослідження території планування Зустрічі для з'ясування інтересів	
2. Початок процедури консолідації і розпорядження про її проведення	Узгодження між органами державної влади	§ 5, абзац 2 і 3, Закону про консолідацію земель
	Інформування осіб, яких, ймовірно, торкнеться процедура консолідації	§ 5, абзац 1, Закону про консолідацію земель
	Розпорядження про проведення процедури землеустрою	§ 4 Закону про консолідацію земель
	Створення органів товариства учасників процедури консолідації	§ 16–26е Закону про консолідацію земель
3. Аналіз фактичного стану	Збір просторових, економічних та екологічних даних	
	Збір даних про планувальні заходи третіх осіб (суб'єктів публічних інтересів)	
	Аналіз змісту поземельної книги та кадастру об'єктів нерухомості стосовно земельних ділянок, залучених до процедури консолідації	§ 12–14 і 30 Закону про консолідацію земель
	Встановлення учасників процедури та їхніх прав на земельні ділянки	§ 11 Закону про консолідацію земель
	Визначення вартості земельних ділянок та їхнє затвердження	§ 27–32 Закону про консолідацію земель
4. Реорганізація території консолідації земель	Розробка принципів консолідації земель	§ 37 і 38 Закону про консолідацію земель
	Складання плану об'єктів спільного й громадського користування та його затвердження або ж отримання дозволу	§ 41 Закону про консолідацію земель
	Заслуховування учасників процедури щодо розподілу земельних ділянок (зустріч для заслуховування побажань учасників товариства щодо плану консолідації)	§ 57 Закону про консолідацію земель
	Розробка проекту плану реорганізації земель і надання його для публічного ознайомлення	§ 58 Закону про консолідацію земель
	Розробка плану консолідації земель і надання його для публічного ознайомлення	§ 59 Закону про консолідацію земель
5. Виконання плану консолідації земель	Розпорядження про виконання плану консолідації	§ 61 або 63 Закону про консолідацію земель
	Урегулювання переходу прав володіння	§ 65 і 66 Закону про консолідацію земель
	Спорудження об'єктів спільного й громадського користування	§ 42 Закону про консолідацію земель
	Внесення правок в офіційні реєстри	§ 79–81 Закону про консолідацію земель
	Ухвалення рішень за поданими скаргами	§ 140 Закону про консолідацію земель
	Фінансова реалізація процедури	§ 151 і 152 Закону про консолідацію земель
6. Завершення процедури консолідації земель	Заключний висновок Вручення заключного висновку товариству учасників консолідації Архівування документів процедури консолідації	§ 149, абзаци 1 і 2, Закону про консолідацію земель

3.1. Етап підготовки

3.1.1. Попередня процедура

З'ясування потенційної потреби в реструктуризації земельних відносин

Проведення процедури реструктуризації може бути зумовлене різними причинами, зокрема, зверненнями сільськогосподарських підприємств чи групи фермерів, часто спільно з сільськогосподарськими професійними об'єднаннями із представництва інтересів до відомства з питань консолідації земель з описом проблем і труднощів, які виникають у процесі обробітку сільськогосподарських угідь або у разі потреби у постійному пересуванні з фермерського господарства до ділянок поля й від ділянок поля до місць переробки продукції. У галузі лісового господарства йдеться, як правило, про розділення власності на землю або ж відсутність належного доступу до лісових ділянок, що унеможлиблює рентабельність лісового господарства. У зверненнях такого типу здебільшого йдеться про структурні чи функціональні недоліки й дефіцити у землекористуванні та їхні наслідки для продуктивності сільськогосподарських і лісогосподарських підприємств, що змушують замислитися й шукати допомоги у відомства з питань консолідації земель тих, кого вони стосуються.

Якщо ж є проблеми в плані територіального розвитку громади, ініціативу, як правило, бере на себе адміністрація громади.

Останніми роками потреби в консолідації земель часто озвучуються в контексті регіональних процесів розвитку. Ці потреби може бути розкрито в межах концепцій інтегрованого сільського розвитку (нім. *ILEK*) (див. також, наприклад, *BMVEL*, 2005) або програми *LEADER*. Інколи громадяни в процесі розробки концепції розвитку свого села (Thomas, 2010; с. 405) доходять висновку, що реструктуризації потребує не тільки їхній населений пункт, а й частина сільськогосподарських земель.

Процедура консолідації земель може ініціюватися й установами, які в свою чергу, можуть також висувати вимоги до типів та обсягів землекористування у своєму регіоні. Це державні органи зі спеціалізованого проєктування у сфері транспорту, водного господарства, охорони природи, збереження ландшафту, охорони пам'яток культури й історії рідного краю, енергозабезпечення та переробки відходів. До них належать й інституції, що діють на громадських засадах, зокрема у сфері охорони природи та довкілля. Представники цих груп інтересів часто використовують заплановану консолідацію земель як зручну нагоду для привнесення у заплановану землевпорядну процедуру своїх власних потреб і побажань.

Якщо ініціатива щодо консолідації земель проявляється з боку представників інтересів громадянського суспільства, які переслідують секторальні інтереси, їй може передувати концепція інтегрованого сільського розвитку (*KICP*) з визначенням його головних напрямів і найважливіших завдань. Вона покликана засвідчити реальну наявність потреби у реструктуризації та забезпечити органічну сумісність консолідації земель із загальними цілями розвитку відповідного регіону.

Розпорядження щодо впровадження процедури консолідації земель ухвалюється на свій розсуд відповідним відомством, але при цьому йдеться про «рішення з дотриманням певних вимог», яке повинне бути орієнтоване на законодавчі передумови, але водночас зрозуміле й логічне, а отже, й доступне для розгляду в суді. Тому такому рішенню передусь низка попередніх досліджень і міркувань. На ранньому етапі формування думки з метою наступного ухвалення рішення всі зусилля відомства з питань землеустрою із вивчення ситуації повинні зосереджуватися насамперед на двох аспектах:

- чи можна вирішити або позбавити гостроти заявлені проблеми за допомогою реструктуризації сільських територій?

- чи є можливість здійснення заходів із реструктуризації таким чином, щоб вони відповідали приватним інтересам, тобто інтересам тих власників землі, що беруть участь у процедурі?

Основою для формування думки відповідного відомства щодо потреб у проведенні реструктуризації є міркування, викладені у наявних концепціях або стратегіях розвитку. Окрім того, світло на ситуацію із землекористуванням у відповідному регіоні можуть пролити оглядові карти малого масштабу щодо відносин власності й володіння та можливого поділу землеволодінь, матеріали ґрунтових вишукувань і картографічна документація Національної геологічної служби, фітосоціологічна картографічна інформація спеціалізованих установ у галузі охорони природи, а також топографічні карти геодезичних вишукувань відповідного регіону.

Доцільно супроводжувати ці дослідження ще й попередніми зустрічами й розмовами з представниками професійних сільськогосподарських об'єднань, адміністраціями громад та іншими суб'єктами громадських інтересів, які причетні до цього, а також оглядами на місцях й інформаційними заходами чи індивідуальними або груповими бесідами з потенційними учасниками процедури.

Етап поглибленого вивчення

При складних проблемах у землекористуванні може стати корисним доручення до наявної документації ще й поглибленим вивченням ситуації, наприклад, дослідженнями регіональної сільськогосподарської та лісогосподарської специфіки відповідної території, плануванням розвитку аграрної інфраструктури й аналізом потреб залучених до процедури сторін:

- **Дослідження регіональної сільськогосподарської та лісогосподарської специфіки** відповідної території слугує виявленню можливості сільськогосподарського й лісогосподарського землекористування з урахуванням специфіки відповідної території та формулюванню рекомендацій з господарського використання. Водночас воно сприяє й уникненню шкідливого впливу на якість водойм і ґрунтів. При цьому, окрім геологічно-ґрунтознавчих і фітосоціологічних розвідок, слід враховувати й місцеві характеристики, як кліматичні умови, рельєф, гідрологічні та геологічні умови, небезпеку прояву ерозії, тенденцію до ущільнення ґрунтів тощо, а в разі планування заходів зі зміни призначення, а також заходів у галузі водного господарства чи покращення якості ґрунтів, слід вивчити і їхні наслідки. Результати цих досліджень, а також рекомендації з господарського використання фіксуються в експертних висновках щодо місцевих сільськогосподарських площ і відгуках спеціалістів та оформляються як карти.
- **Планування розвитку аграрних структур** — це спеціалізоване планування у сфері сільського господарства міждисциплінарного характеру. За своїм змістом воно сприяє підвищенню значущості сільського господарства для розвитку сільської місцевості на рівні малих регіонів та узгодженню його потреб у подальшій площі з іншими вагомими проєктами у сфері просторового планування (наприклад, прокладанням транспортних шляхів або розвитком населених пунктів). У ньому збираються й аналізуються вагомі з погляду планування факти, розробляються цільові установки з розвитку аграрних структур, а також пропозиції з їхньої реалізації з урахуванням планів розвитку територіальних громад. Планування розвитку аграрних структур покликане виявити зони конфлікту інтересів, можливості розвитку й потреби в ухваленні рішень у сфері землекористування загалом та аграрної структури зокрема й скласти

політичні цілі і/або концепції землекористування для території, де проводиться планування.

- **Аналіз інтересів залучених осіб** повинен виявити, кого і в якій формі стосуються або можуть стосуватися відповідні публічні проєкти. Так, наприклад, у зв'язку з будівництвом швидкісного залізничного маршруту для експрес-потягів Кельн-Рейн/Майн ще на етапі визначення лінії прокладки швидкісної залізничної магістралі було проведено аналіз інтересів причетних осіб на ділянці маршруту, що проходить по території землі Північний Рейн-Вестфалія, щоб з'ясувати, чи є фактично можливість забезпечити потреби в землі для цього проєкту й реалізацію відповідних компенсаційних заходів у контексті законодавства про охорону природи на території близько 559 га (Kasimir, 2001) без створення загрози діяльності фермерських господарств.

У зв'язку з прокладкою лінії федерального автобану А14 з Галле до Магдебургу визначення меж території процедури консолідації земель відбувалося на основі аналізу відносин власності, чинних орендних відносин і карти землекористувачів (див. рис. 3.0-2 – 3.0-4).

Рис. 3.0-2. Карта відносин власності

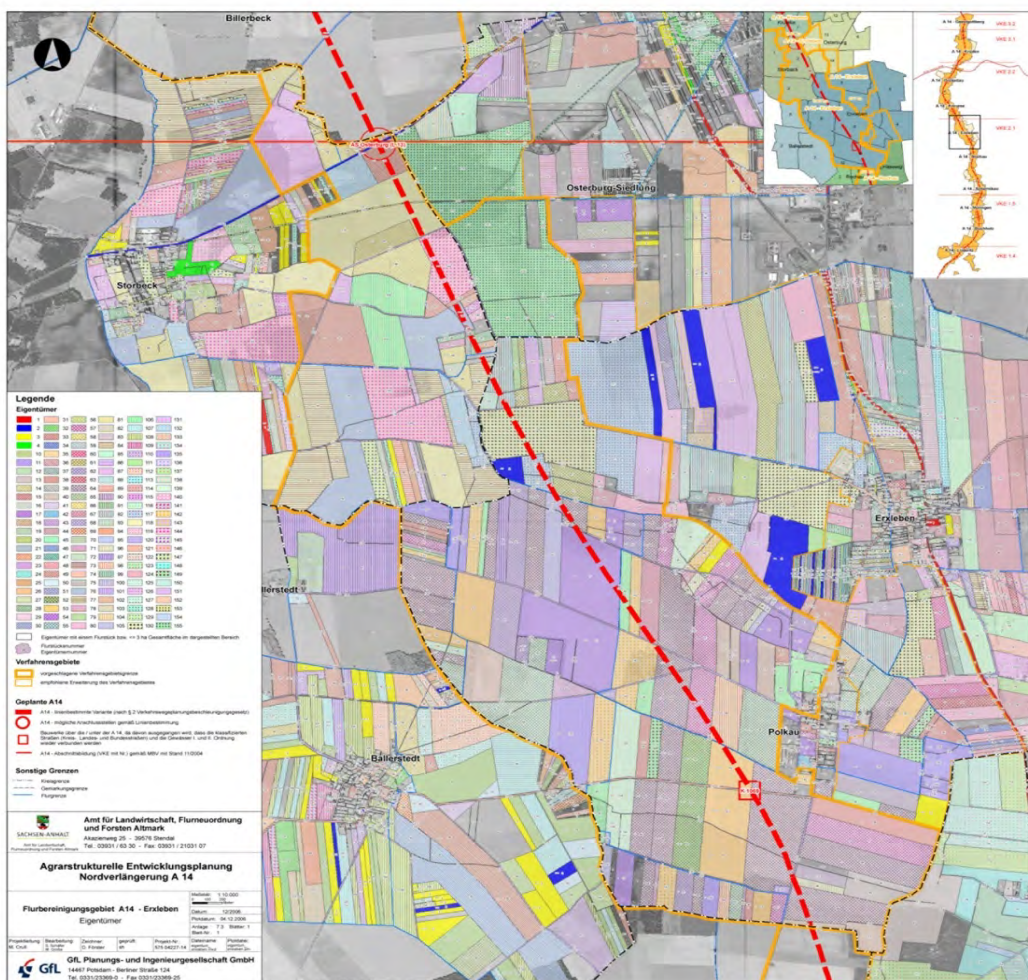
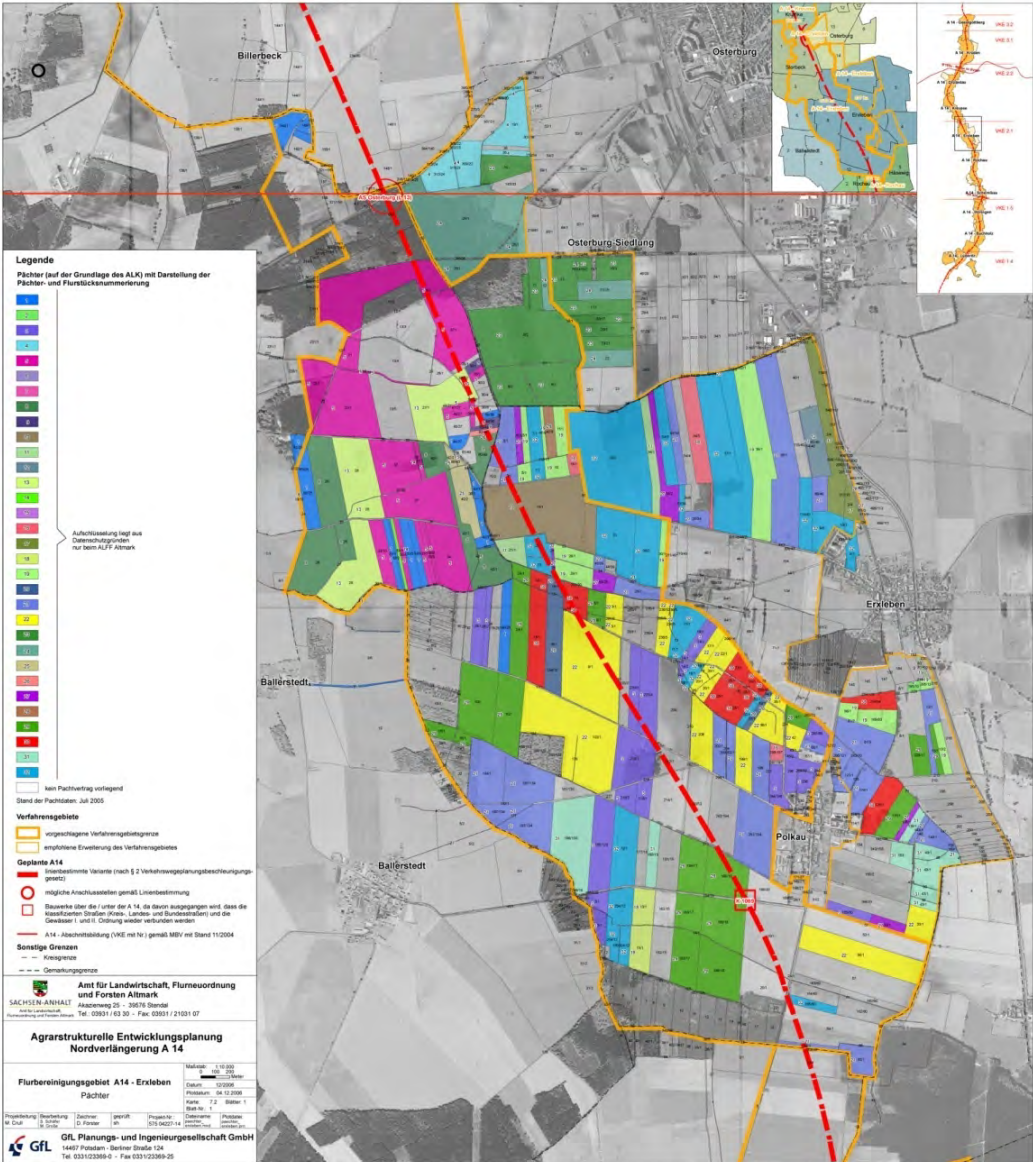
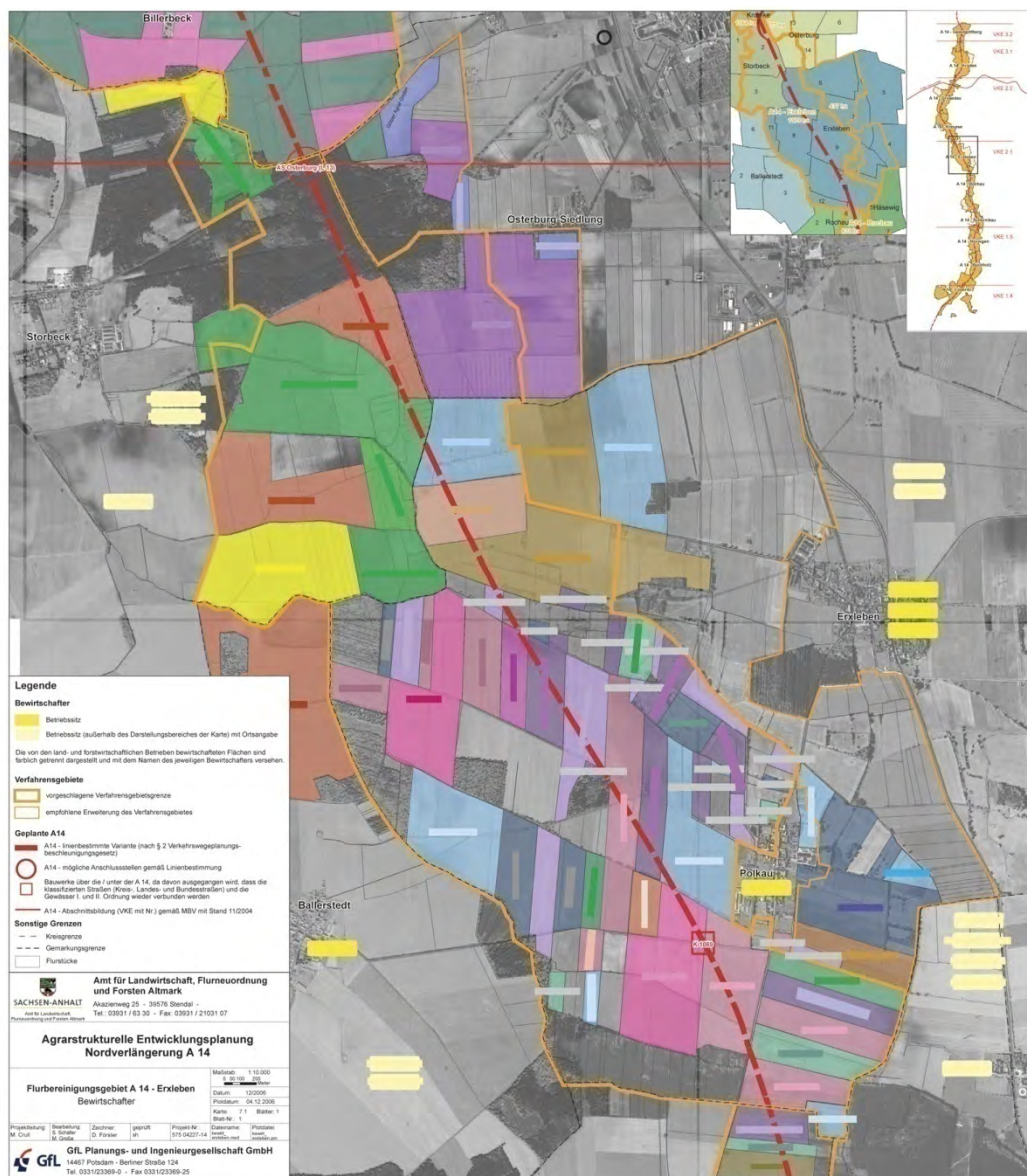


Рис. 3.0-3. Карта відносин володіння



На карті відносин володіння відображується, який власник або орендар веде господарську діяльність на окремих кадастрових земельних ділянках. При цьому не робиться розрізнення власності чи оренди. Так, площі аграрного підприємства, де ведеться господарська діяльність, представлено одним кольором, а саме незалежно від того, чи перебувають ці площі в його власності або в оренді, чи їх було передано в користування, як це часто відбувається серед членів сім'ї основного власника.

Рис. 3.0-4. Карта землекористувачів
(джерело: Відомство з питань сільського господарства, реструктуризації земель і лісів, Альтмарк/Саксонія-Ангальт)



Карта землекористувачів — це особливість східнонімецького сільського господарства. Тут на основі договорів обміну або домовленостей між керівниками підприємств проводиться обмін орендними відносинами між орендарями. Внаслідок цього обробляються не юридично орендовані площі, а площі, отримані внаслідок обміну. Відповідно, поряд з рівнями власності й оренди з'являється рівень фактичного землекористування, який зображується на карті землекористувачів.

Якщо карту відносин власності можна скласти безпосередньо на основі даних кадастру нерухомості як векторний графік, то щодо карти землеволодіння та карти землекористувачів це є неможливим. Подібні відносини з'ясовуються під час процедури консолідації земель за допомогою детальних досліджень відомства з питань консолідації земель, тому що в Німеччині немає повних документальних даних про відносини оренди або обмін правами оренди по усій території країни.

Подібні спеціалізовані дослідження здебільшого доручаються відповідним спеціалізованим службам або проєктним організаціям. Витрати бере на себе відомство з питань консолідації земель.

Ще на етапі підготовки процедури консолідації земель відомство з питань консолідації земель інформує державні установи у сфері охорони природи й збереження ландшафту про територію, на якій передбачається провести дослідження, об'єкти дослідження і його зміст. Залучені установи діляться з відомством із питань консолідації земель своєю інформацією про природу й ландшафт, а також запланованими заходами з охорони природи та збереження ландшафту на території проведення процедури консолідації земель.

З метою уникнення зайвих витрат і зволікань з огляду на перевірку сумісності екологічним вимогам при проведенні консолідації земель на першому етапі перевірки уточнюються обсяг робіт, а також ймовірність негативних наслідків для навколишнього середовища за відповідної процедури консолідації земель. Цей крок, як правило, реалізується у зв'язку із громадськими слуханнями щодо початку процедури консолідації земель (п. 3.1.2).

Якщо є ймовірність впливу негативних наслідків на довкілля, потрібно провести експертизу (оцінку) наслідків для навколишнього середовища або заходів, які можуть запобігти тривалому нанесенню шкоди навколишньому середовищу. Відомство з питань консолідації земель у визначений термін проводить нараду спільно із суб'єктами, які представляють публічні інтереси, й офіційними екологічними чи природоохоронними організаціями, що мають залучатися до процедури. На ній обговорюються зміст і обсяг документації, що орієнтовно має бути надана. Нарада повинна охоплювати й питання, важливі з погляду екологічної перевірки. Відомство з питань консолідації земель за результатами наради визначає зміст і обсяг необхідних документів.

Нарешті, для відомства з питань консолідації земель важливо отримати якомога повнішу загальну картину про наявні формальні чи неформальні плани третіх осіб (громад або суб'єктів спеціалізованого планування) в регіоні запланованої діяльності. Адже до ухвали розпорядження про проведення процедури консолідації земель воно зацікавлене не лише у розв'язанні озвучених проблем у сфері землекористування, а й у виявленні всіх інших, часто прихованих або ймовірних у майбутньому конфліктів з питань землекористування. Лише широка інформація оглядового характеру про потреби у реструктуризації сільських територій і у спеціалізованому плануванні дасть змогу відомству з питань консолідації земель обрати правильну процедуру та прийняти на його основі розпорядження про проведення консолідації земель і правильно визначити цілі реструктуризації. Якщо проблеми стосуються надто великої за розміром території, вона розділяється на окремі блоки в просторі й часі та приймається розпорядження про «здійснення консолідації земель окремими блоками» (див. наприклад, підрозділ 5.1).

Пошук рішення щодо запровадження процедури консолідації земель

Консолідація земель повинна бути доцільною не лише з погляду відомства з питань консолідації земель, а й об'єктивно необхідною та зумовленою інтересами сторін, які беруть у ній участь (§ 4 Закону про консолідацію земель). Отже, мають бути якісь структурні недоліки, що можна усунути на тривалий період тільки завдяки процедурі консолідації земель. Зацікавленість сторін визначається не голосуванням, а оцінкою об'єктивних поглядів та думок. Вирішальне значення відіграють можливість усунення структурних недоліків через консолідацію земель і очевидні переваги, які ця процедура може надати задіяним землевласникам. Запланована консолідація земель повинна мати приватну корисність, тобто приносити економічну користь приватним землевласникам, які беруть у ній участь. Визначальною при цьому є не суб'єктивна позиція окремих учасників, а консолідація земель, що відповідає реальним інтересам учасників, які виявляються з урахуванням усіх вагомих для планування обставин і завдяки об'єктивній оцінці думок по суті справи (Seehusen; Schwede, 1997). А тому відомство з питань консолідації земель напередодні ухвалення рішення ретельно вивчає загальну прийнятність запланованих заходів для власників землі, яких вони стосуються, адже процедура консолідації земель не повинна розпочинатися без волі на те більшості власників.

У разі неможливості досягнути принципової прийнятності консолідації земель попереднє дослідження (вивчення) цього питання завершується ухваленням внутрішнього адміністративного рішення про відмову від проведення процедури консолідації земель чи його відтермінування. Потенційних учасників процедури слід проінформувати про це адміністративне рішення.

Інакшими є дії з пошуку рішень щодо реструктуризації земельних відносин, що впроваджується внаслідок подання відповідної заяви. Це стосується консолідації земель для інфраструктурних проєктів (§ 87 Закону про консолідацію земель), консолідації земель через передачу землі за приписами гірничого права (§ 90 Закону про консолідацію земель), прискореної процедури об'єднання (§ 91 Закону про консолідацію земель), добровільного обміну земельними ділянками (§ 103а Закону про консолідацію земель), а також процедур землеустрою згідно з § 53 і 64 Закону про адаптацію сільського господарства. Необхідні для цього умови впровадження процедури консолідації земель представлено в пп. 2.4.1.3 і 2.4.2.2.

3.1.2. Зустріч з метою інформування учасників і заслуховування суб'єктів публічних інтересів

Якщо після попередніх досліджень проведення консолідації земель видається доцільним, відомство з питань консолідації земель інформує у встановленому порядку органи, яких це стосується, про заплановану реструктуризацію та у передбачені строки здійснює роз'яснювальну роботу серед власників земельних ділянок, що візьмуть участь у процедурі консолідації земель, а також проводить слухання для професійних сільськогосподарських об'єднань і асоціацій, уповноваженого органу планування федеральної землі, громад або об'єднань громад та інших органів чи організацій (§ 5 Закону про консолідацію земель). На публічних зборах з метою роз'яснювальної роботи ймовірні учасники отримують широку інформацію про заплановану процедуру реструктуризації, зокрема про мету, конкретні цілі, приблизну вартість і фінансування, а також перебіг процедури консолідації земель. На додаток до цього підготовчий етап повинен супроводжуватися інформаційною кампанією в місцевій пресі й друкованих виданнях, а також на рівні місцевих політичних організацій.

За результатами слухань насамкінець здійснюється перевірка наявності законодавчих і фактичних передумов для ухвалення розпорядження про процедуру проведення консолідації земель.

До питання про рейтинг заявок на проведення процедури консолідації земель в умовах обмежених кадрових і фінансових ресурсів

Запровадження процедури стандартної консолідації земель здійснюється у службовому порядку земельним відомством з питань консолідації земель: це рішення приймається уповноваженим керівництвом відомства відповідного регіону на основі звіту. У більшості федеральних земель таке рішення ухвалюється в межах планування фінансових ресурсів та обсягів робіт за погодженням із міністерством як органом вищого рівня у сфері консолідації земель. Постійно високий попит на проведення процедур консолідації земель, обмежені робочі потужності й фінансові можливості відомства з питань консолідації земель вимагають визначення пріоритетності поданих заявок у формі рейтингу. Складання рейтингу може здійснюватися різними методами:

- Рейтинг може формуватися з урахуванням фахових і політичних пріоритетів відповідного уряду федеральної землі. Уповноважене міністерство інформує про головні напрями розвитку сільської місцевості у баченні земельного уряду. Ними можуть виявитися, наприклад, покращення конкурентоспроможності сільського й лісового господарства або реалізація екологічних цілей з урахуванням соціальних потреб чи поліпшення умов життя сільського населення регіону; інколи є і пріоритети, специфічні для конкретного регіону. Такий підхід може зумовити труднощі у практичному адмініструванні при зміні земельного уряду, тому що у разі зміни фахових пріоритетів з приходом нового уряду може з'явитися відчуття стати ошуканим з боку регіональних гравців.
- Рейтинг може встановлюватися на основі «доданої вартості», на яку можна сподіватися внаслідок реалізації запланованих заходів із реструктуризації у відповідному регіоні. З методичного погляду ця додана вартість може оцінюватися в межах так званого «контролінгу з орієнтацією на корисний ефект» (див. п. 4.7.3). Цей метод був розроблений у федеральній землі Північний Рейн-Вестфалія і спрямований на виявлення загальносуспільного корисного ефекту від заходів з розвитку сільських територій (BMS, 2005) і з 2006 р. використовується у федеральних землях Рейнланд-Пфальц і Нижня Саксонія у формі «оцінки апіорі» очікуваного корисного ефекту від запланованих заходів (BMS, 2006).

З огляду на методичну й правову проблематику обох підходів найбільш переконливим видається визначення пріоритетів у межах рейтингу федеральної землі за поєднання обох цих методів.

Визначення меж території консолідації земель і можливі територіальні зміни

Визначення меж території консолідації земель здійснюється на власний розсуд відомством з питань консолідації земель. Фактично ця робота має здійснюватися таким чином, щоб забезпечити максимально ефективне досягнення мети реструктуризації. Тому, з одного боку, вона повинна передбачати можливість створення продуктивної мережі шляхів і водойм, а також проведення

широкомасштабного об'єднання земель власників. З іншого боку, вона має бути раціональною з погляду техніки виконання топографічних і геодезичних робіт, тобто орієнтуватися на топографічні умови, чіткі межі (наприклад, вулиці чи водойми) й повністю покривати територію, що потребує реструктуризації. Якщо йдеться про процедуру реструктуризації відповідно до Закону про консолідацію земель, межування території, на яку поширюється ця процедура, не залежить від адміністративних меж між громадами, районами чи федеральними землями. Вона може охоплювати територію декількох громад. Визначення меж території консолідації земель повинно бути чітко прив'язаним до «меж окремих кадастрових земельних ділянок». Це означає, що у консолідації земель можуть брати участь тільки повні земельні ділянки як ціле. Включення частин земельних ділянок у рішення про проведення процедури не допускається з правового погляду, тому що кожен власник повинен чітко бачити, чи поширюється взагалі ця процедура на нього, а якщо так, то в якому обсязі.

Залучення земель населеного пункту до консолідації земель є також можливим, але до нього доцільно вдаватися лише тоді, коли із консолідацією земель пов'язуються структурні заходи в населеному пункті (наприклад, заходи з модернізації села, унормування меж населеного пункту, врегулювання відносин власності вздовж внутрішніх місцевих вулиць, доріг чи водойм), або в разі запланованого обміну землями між відповідним населеним пунктом і зовнішніми стосовно нього територіями. Якщо ж йдеться виключно про заходи землеустрою на територіях забудови, то замість консолідації земель можна провести репланування земельних ділянок згідно з Будівельним кодексом ФРН (2004 р.) (див. також підрозд. 5.7). Залучати населені пункти з єдиною метою оновлення застарілого кадастру об'єктів нерухомості не дозволяється. З іншого боку, можливе залучення окремих земельних ділянок до процедури (не тільки в межах населених пунктів), якщо воно продиктовано технічними міркуваннями проведення топографічних чи геодезичних робіт і завдяки йому можна знизити вартість визначення меж території, на яку поширюється процедура консолідації земель. З тих самих причин часто окремі земельні ділянки не виключаються із розгляду, навіть якщо внаслідок консолідації земель їхні межі, ймовірно, не зазнають змін.

Визначення меж території реструктуризації (консолідації) повинне узгоджуватися з місцевим кадастровим відомством з огляду на можливі особливості в кадастрі об'єктів нерухомості.

Визначення меж території проведення процедури консолідації земель має бути підготовлено таким чином, щоб за можливості уникнути змін у майбутньому. Втім, все ж може з'явитися необхідність пізнішого залучення до процедури або виключення з неї додаткових площ (зокрема за побажаннями окремих учасників щодо планування) (пп. 3.2.5.4). У разі несуттєвих територіальних змін (до 10 % площі, охопленої процедурою) відомство з питань консолідації земель може розпорядитися про застосування спрощеної адміністративної процедури без повторного слухання. Суттєві зміни натомість здійснюються за тими ж формальними процедурами, що й започаткування процедури консолідації земель. Для цього потрібен наказ земельного відомства з питань консолідації земель. Передумовами для змін меж території проведення консолідації земель є їхня відповідність інтересам учасників і необхідність для досягнення цілей процедури,

встановлених у рішенні про її запровадження. Міркування щодо визначення меж території процедури консолідації земель для інфраструктурних проєктів викладено в підрозділі 5.1.

Рис. 3.1-1. Карта землеустрою території процедури консолідації земель. Білліг (фрагмент) (джерело: BezReg Köln)



Карта процедури консолідації земель створюється на основі виписки з кадастрової карти, яка містить всі кадастрові земельні ділянки, зазначені в рішенні про проведення консолідації земель. Окрім того, межі території процедури консолідації земель позначаються іншим кольором. Межа території процедури консолідації земель повинна обов'язково проходити вздовж меж кадастрових земельних ділянок.

Рис. 3.1-2. Карта відносин власності у процедурі консолідації земель, Білліг (джерело: BezReg Köln)



3.1.3. Рішення про проведення консолідації земель

Якщо з'ясовано необхідність і доцільність проведення консолідації земель, ухвалюється рішення про впровадження процедури (§ 4 Закону про консолідацію земель). У формі цього рішення земельне відомство з питань консолідації земель ухвалює розпорядження про впровадження процедури, визначає територію проведення консолідації земель та у формі правовстановлюючого документа затверджує товариство учасників процедури консолідації земель. Рішення про проведення процедури консолідації земель, як і низка інших розпоряджень згідно із Законом про консолідацію земель, містить комплекс норм і правил, що можуть відповідати інтересам учасників або обмежувати ці інтереси. Зокрема, рішення про консолідацію земель має у складі:

- найменування процедури консолідації земель; для найменування процедури консолідації земель обирається здебільшого назва найближчого населеного пункту;

- точне позначення земельних ділянок, на які поширюється процедура; це здійснюється через зазначення місцевих назв ділянок або наділів. Якщо процедура поширюється лише на частину земельної ділянки, то відповідні кадастрові ділянки наводяться окремо разом із їхнім кадастровим позначенням;
- створення товариства власників;
- вимогу декларування незаявлених прав;
- положення про обіг земельних ділянок, а також тимчасові обмеження прав власності.

У пояснювальній частині рішення описуються мета й цілі, які переслідуються заходами реструктуризації.

Резолютивна частина рішення про проведення консолідації земель і карта території публікуються згідно з чинними на території громади нормами оприлюднення й викладаються для ознайомлення впродовж двох тижнів з метою інформування всіх охочих про цілі процедури та про її територію (§ 6 Закону про консолідацію земель). Строк оскарження становить один місяць. Після набуття чинності розпорядженням про проведення процедури відомство з питань консолідації земель передає до відомства ведення поземельної книги й кадастрової служби, в компетенцію яких входять земельні ділянки, розташовані на території проведення реструктуризації, по одній копії розпорядження. В обох реєстрах здійснюються записи про те, що відповідні земельні ділянки перебувають у процесі консолідації земель. Те ж стосується й змін території проведення консолідації земель або припинення впровадження процедури з огляду на обставини, що склалися згодом (§ 9 Закону про консолідацію земель). Передача необхідних даних відбувається електронним чином в межах спеціальної інформаційної системи «Сільський розвиток» (LEFIS). Більш детальну інформацію про LEFIS можна знайти за посиланням: www.landentwicklung.de/informationssysteme/lefis.

Співпраця відомств з питань консолідації земель, адміністрації відомства поземельної книги й кадастрових служб впродовж всієї процедури землеустрою розглядається в пункті 4.2.3.

Процедура консолідації земель фактично не перериває операції з обігу земельних ділянок (купівля–продаж, обтяження земельних ділянок, оренда тощо), проте діють тимчасові обмеження на використання володінь прав власності на землю.

Тимчасові обмеження користування правами власності на землю

На відміну від обігу земельних ділянок впродовж процедури консолідації земель діють певні обмеження на використання земельних ділянок. Згідно з § 34 Закону про консолідацію земель, певні зміни у правовому статусі й використанні земельних ділянок з моменту оприлюднення рішення про проведення консолідації земель і до моменту неможливості оскарження плану процедури консолідації земель потребують згоди відомства з питань консолідації земель. Без згоди цього відомства можуть здійснюватися лише ті зміни у способі використання земельних ділянок, які відносяться до належного здійснення господарчої діяльності. Будівельні споруди, колодязі, канали, загорожі, навісні тераси й подібні до них об'єкти можуть споруджуватися, виготовлятися, суттєво змінюватися чи зноситися лише за згоди відомства з питань консолідації земель. Фруктові дерева, ягідні кущі, лоза

винограду, хмелю, насадження дерев уздовж полів чи берегів можуть видалятися лише у виняткових випадках, якщо це не спричиняє негативних наслідків для культури землеробства, а також охорони природи й збереження природного ландшафту, і лише за згоди відомства з питань консолідації земель. Якщо такі зміни здійснюються без погодження з ним, вони можуть не братися до уваги у процедурі консолідації земель, а пов'язані з ними витрати в разі відведення земельної ділянки третім особам за планом консолідації земель не відшкодовуються. Відомство з питань консолідації земель може, однак, розпорядитися про відновлення початкового стану або ж насадження з метою компенсації втрат, якщо здійснені зміни в користуванні порушують положення Закону про охорону природи й ландшафту, й навіть накласти покарання як грошовий штраф. Мета цих обмежень, що набувають чинності лише після оприлюднення рішення про проведення процедури консолідації земель, полягає у наданні відомству з питань консолідації земель необхідної свободи дій у плануванні й забезпеченні від подальших зайвих втручань у ландшафт, який і так зазнає негативного впливу внаслідок проведення процедури консолідації земель.

Дозвіл відомства з питань консолідації земель на зміну використання, що вимагається наряду із іншими офіційними дозволами (зокрема в межах Будівельного кодексу, будівельних норм федеральних земель, Закону про охорону, використання й утримання водойм і Закону про охорону природи), чи відмова у ньому під час процедури консолідації земель є самостійним рішенням цього відомства, яке може бути оскаржене в індивідуальному порядку. Обґрунтування відомством з питань консолідації земель свого рішення має орієнтуватися виключно на потреби, вагомі з погляду реструктуризації в межах запланованої процедури консолідації земель.

3.1.4. Вибори правління

Відразу ж після набуття чинності рішенням про проведення консолідації земель відомство з питань консолідації земель запрошує учасників процедури (власників і суперфіціаріїв) у формі публічного оголошення виборів правління товариства учасників. Процесом вибору правління керує відомство з питань консолідації земель. Принципово до нього можуть обиратися всі фізичні особи з необмеженою дієздатністю згідно із цивільним правом. Їхня участь у процедурі не є обов'язковою.

Відомство з питань консолідації земель визначає кількість членів правління, що обираються зборами товариства. Воно може також ухвалювати й положення про склад і вибори правління за груповим принципом. При цьому слід враховувати ситуацію на території здійснення процедури, наприклад, кількість учасників, а в разі потреби і їхню приналежність до громад чи частин або районів населених пунктів. Процедура виборів може також встановлюватися товариством учасників у його статуті. Право обирати правління мають лише члени товариства. На зборах товариства кожен присутній на них учасник має один голос. Спільні власники вважаються одним членом. Якщо вони не досягнули згоди щодо голосування, то не можуть скористатися правом голосу. Учасники можуть бути представлені на зборах своїми уповноваженими особами за умови наявності у них письмової довіреності на представництво. Довіреність не дає права уповноваженій особі на кілька голосувань. Якщо відомство з питань консолідації земель висуне вимогу про офіційне чи службове засвідчення підпису на довіреності, потрібно вказати це у запрошенні на збори.

Суттєві моменти перебігу та результати кожних зборів товариства заносяться до протоколу. Протокол підписується головуючим на зборах. Вказується кількість голосів, якими було прийнято рішення. Всі записи зберігаються у папці з назвою «протоколи», до якої заносяться й рішення правління, необхідність в яких виникає в процесі консолідації земель.

Головуючий на зборах спочатку роз'яснює порядок проведення виборів та інформує про завдання правління. Він повинен звернутися до осіб, запропонованих кандидатами в члени правління, а також їхніх заступників, із питанням про те, чи готові вони в разі свого обрання працювати на громадських засадах. Потрібно обов'язково звертати увагу на здійснення діяльності на громадських засадах. Вибори проводяться таємним голосуванням із застосуванням письмових бюлетенів. Зазвичай вони відбуваються в межах одного туру. Якщо в них беруть участь лише трохи більше осіб, ніж членів правління та їхніх заступників, що мають бути обраними, рекомендується обирати членів правління та заступників у межах окремих турів голосування.

Після завершення виборів встановлюється результат. Обрані члени правління зобов'язані здійснювати свою діяльність на громадських засадах за винятком тих випадків, коли вони не зможуть цього зробити із поважних причин. З моменту надання згоди обрана особа стає членом правління (його заступником). Головуючий на зборах скріплює обов'язки членів правління та їхніх заступників особистим потиском руки. Особи, на яких покладаються обов'язки, заявляють при цьому про готовність до безкорисливого виконання всіх обов'язків, що покладаються на них законодавством та іншими правовими нормами, на засадах неупередженості, чесності й сумлінності та в інтересах всіх членів, добросовісного дотримання законів і правил збереження в таємниці конфіденційної інформації, яка стане відомою їм у зв'язку із виконанням своїх обов'язків членів правління. Процедура покладання обов'язків на членів правління та їхніх заступників теж заноситься до протоколу. Протокол закривається головуючим на зборах.

Для кожного з обраних на зборах товариства члена правління обирається і його заступник. Якщо члени правління з поважних причин не можуть здійснювати свої службові обов'язки, їхнє виконання беруть на себе заступники. Якщо хтось із членів правління вибуває із його складу, до складу правління направляється його заступник, що набрав найбільшу кількість голосів на виборах правління. У разі обрання складу правління за груповим принципом слід врахувати цю обставину. Довибори заступника зборами товариства необхідні лише тоді, коли правління втрачає правомочність.

У разі пізніших суттєвих змін територіальних меж процедури проведення консолідації земель або її мети (наприклад, суттєвого розширення території консолідації земель або додаткових заходів з модернізації села) відомство з питань консолідації земель визначає порядок і можливість відкликання членів правління та їхніх заступників, а також нового обрання.

3.1.5. З'ясування складу учасників процедури

Відомство з питань консолідації земель повинне з'ясувати склад учасників процедури. Для з'ясування статусу вирішальне значення мають записи в поземельній книзі (§ 11 і наст. пп. Закону про консолідацію земель).

Відомство з питань консолідації земель здійснює цю роботу на основі даних відомств із ведення поземельної книги й кадастрових служб, передача даних здійснюється в порядку процедури, описаної в пункті 4.2.3.

Відомство з питань консолідації земель може вважати доведеними право на власність або інші права на земельні ділянки, якщо особа, що посилається на такі права, підтверджує їх офіційними документами або ж надає довідку, видану громадою, яка засвідчує її статус власника земельної ділянки або власника права на володіння нею.

Якщо власника на основі даних поземельної книги однозначно виявити неможливо, то володілець на правах власника вважається учасником процедури. Якщо володіння на правах власності оскаржується, то на період судового спору відомство з питань консолідації земель може найняти для правомочної особи представника. Призначення представника здійснюється за поданням відомства з питань консолідації земель відповідним дільничним судом (опікунським судом). Те ж стосується й випадків відсутності володільця на правах власності.

Якщо статус учасника процедури консолідації земель не можна з'ясувати ані на основі записів у поземельній книзі, ані на основі офіційних документів чи посвідчення про володіння на правах власності, потрібно звернутися до місцевої служби реєстрації громадян з проханням про надання відповідної інформації. Якщо й тут не вдасться досягнути жодного результату, подальший пошук здійснюється через наявного орендаря або правління товариства учасників. Ще одним варіантом пошуку можуть бути церковні метричні книги. Якщо й після цього нічого не вдасться отримати, відомство з питань консолідації земель звертається до уповноваженого дільничного суду (опікунського суду) з клопотанням про призначення представника.

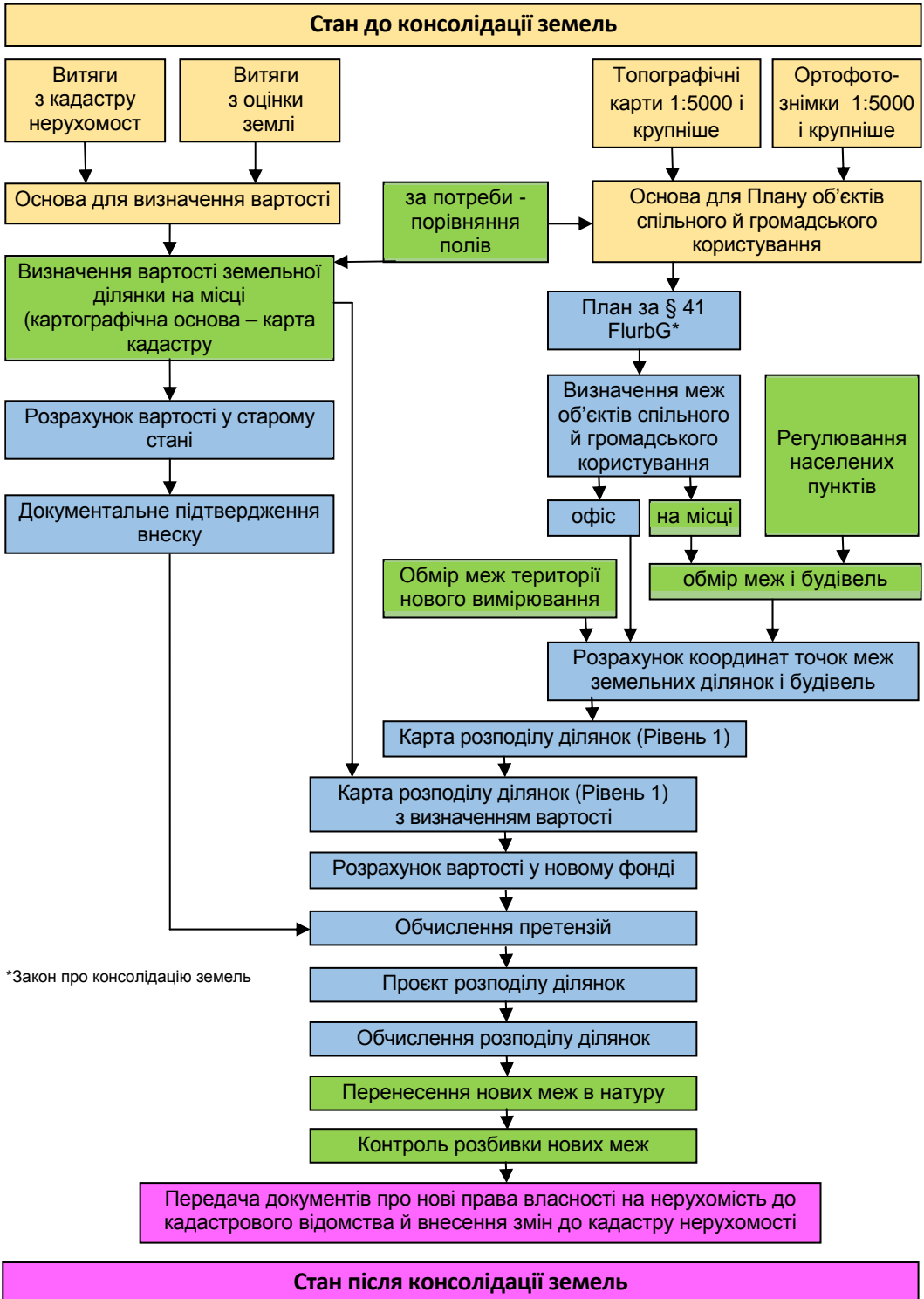
Внаслідок з'ясування статусу учасників («легітимації») формується документальне підтвердження статусу учасника; на кожного учасника заводиться своя справа, якій присвоюється так званий порядковий номер. Цей діловий номер є водночас груповою ознакою для всіх подальших особистих документальних підтверджень, що виникають у процесі консолідації земель (документальне підтвердження внесків або отримання компенсацій); а також всіх документів, що створюються в межах процедури консолідації земель (письмових актів чи заяв, подань, оскаржень, довідок тощо), які документально фіксуються відповідно до порядкового номера справи.

3.2. Етап планування

У процедурі консолідації земель етап планування вимагає найбільших затрат часу й максимальної кількості людських ресурсів, він охоплює всі робочі процеси, завдяки яким на основі зазначених вище заходів з організаційної підготовки й аналізу фактичної правової й реальної ситуації створюється концепція реструктуризації території проведення процедури консолідації земель і нових відносин землеволодіння, а також забезпечується її виконання за допомогою реалізації різних послідовних і поетапних робочих кроків. До того ж окремі технічні робочі кроки ще й тісно взаємопов'язані між собою.

На рисунку 3.2-1 зображено взаємозв'язки між технічними робочими процесами стандартної процедури консолідації земель. У разі застосування інших процедур консолідації земель, передбачених Законом про консолідацію земель, а також процедур реструктуризації, встановлених Законом про адаптацію сільського господарства, технічні процеси та взаємозв'язки між ними, відповідно, виглядають простіше.

Рис. 3.2-1. Планувальна документація процедури консолідації земель, яка формується за допомогою систематизації інформації з різних джерел даних (Thomas, 2012b)



*Закон про консолідацію земель

3.2.1. Визначення вартості

3.2.1.1. Принципи визначення вартості при проведенні консолідації земель

Згідно з § 44 Закону про консолідацію земель, кожен учасник отримує компенсацію вартості своїх земельних ділянок у формі земельних ділянок рівноцінної вартості з відрахуваннями відповідно до § 47 Закону про консолідацію земель. При встановленні розміру земельної компенсації в її основу покладаються показники, отримані в межах визначення вартості. Ключовим моментом визначення вартості («датою визначення вартості») згідно із Законом про консолідацію земель вважається день переходу із старого в новий правовий статус (див. пп. 3.3.1.1). У випадках попереднього введення у володіння за рішенням суду (див. п. 3.3.3) ключовим є момент набрання чинності рішенням суду. Визначення вартості, крім всього, слугує і захисту прав третіх осіб. Воно поширюється на землю, а в разі потреби — на її суттєві складові частини й на певні права на земельні ділянки.

Результати визначення вартості застосовуються:

- для встановлення розміру земельних компенсацій,
- як орієнтир для встановлення розміру грошових внесків згідно з § 19 Закону про консолідацію земель,
- для встановлення розміру грошового вирівнювання переплати чи недоплати компенсацій згідно з § 44, п. 3, реч. 2, Закону про консолідацію земель,
- для встановлення розміру земельного внеску згідно з § 47 Закону про консолідацію земель,
- для встановлення розміру суми капіталу при наданні земель під об'єкти громадського користування згідно з § 40 Закону про консолідацію земель,
- а також у разі проведення процедури консолідації земель для великих інфраструктурних проєктів для вилучення землі під об'єкти спільного й громадського користування згідно з § 88, п. 4, Закону про консолідацію земель.

У процесі визначенні вартості землі встановлюється обов'язкова обмінна вартість земельних ділянок у межах території проведення процедури консолідації земель; згідно з методикою йдеться про «процедуру рівноцінності». При цьому значення має не абсолютна вартість у грошовому виразі, а співвідносна вартість окремих земельних ділянок чи їхніх частин.

Визначення ґрунтових показників відбувається через поділу площ на території процедури консолідації земель на класи (класи бонітування), яким на основі якісних параметрів ґрунтів та їхньої придатності до використання присвоюються відповідні бали на одиницю площі. Визначення вартості землі відбувається за різними критеріями вартості, залежно від того, про які земельні ділянки йдеться: про ті, що використовуються у сільському й лісовому господарстві, чи про площі під забудову або землю для будівництва.

В основу визначення вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення згідно з § 28, п. 1, Закону про консолідацію земель покладено результати національної оцінки земель у межах Закону про оцінку землі (2007), проте допускаються й певні відхилення. Для цього проводиться оцінка вартості земель сільськогосподарського призначення, в межах якої здійснюється поділ цих земель на відповідні вже наявні ціннісні класи за педологічними, фізичними й гідрологічними характеристиками ґрунту (детально про це див. у підрозд. 4.3). При оцінці земель офіційними службами розрізняється, з одного боку, рілля, з іншого — сіножаті й пасовища, є рамкові правила оцінки ріллі й оцінки пасовищ і лук, що мають у собі шкалу бонітування зі 100 балів; більш детально про це йтиметься в підрозділі 4.3.

Однак для цілей консолідації земель недостатньо механічного запозичення даних оцінки земель офіційними службами. В них не ведеться облік лісових територій чи виноградників, деякі ж дані з огляду на зміни у складі ґрунту, що відбулися за цей час, не відображають фактичний стан. Крім того, з моменту першої фіксації даних співвідношення у вартості між певними типами ґрунтів (наприклад, між ріллею та площами під випасання, а також важкими й легкими ґрунтами) з огляду на розвиток техніки з обробітку землі зазнало змін. До того ж при консолідації земель слід керуватися не таким критерієм обмінної вартості, як «чистий дохід, що може бути отриманий впродовж тривалого періоду», а «природною родючістю» (Thomas, 1990).

3.2.1.2. Проведення визначення вартості земельних ділянок

Відомство з питань консолідації земель керує процесом визначення вартості, послуговуючись при цьому фаховими знаннями й досвідом одного чи кількох експертів із земельних відносин.

Проведення визначення оцінки вартості земельних ділянок на відповідній території консолідації земель потребує підготовчої роботи в офісі, особистого огляду місця проведення, аналізу й документальної фіксації ґрунтів у польових умовах і подальшого доопрацювання документації в офісі з метою її застосування згодом, при проведенні процедури консолідації земель.

Правління товариства учасників бере участь в ухваленні рішення про конкретні основи визначення вартості на території проведення відповідної процедури консолідації земель і має бути присутнім при здійсненні робіт з визначення вартості на місцях. У цьому можуть брати участь і зацікавлені особи, залучені до процедури консолідації земель.

Для проведення визначення вартості відомство з питань консолідації земель отримує з кадастру об'єктів нерухомості карту об'єктів нерухомості з офіційною оцінкою якості ґрунтів на території проведення процедури консолідації земель й у взаємодії із правлінням товариства учасників і земельними експертами складає рамковий план визначення вартості. Варто також залучити й реєстри бонітування та карти бонітування із офіційної таксації ґрунтів. У реєстрах бонітування з посиланням на позначення в кадастрі зазначаються дата бонітування, найменування способу використання, що має вирішальне значення для бонітування, найменування класів поля, класів ділянок поля та спеціальних ділянок, характеристика профілю ґрунтів (точки взяття проб) і ціннісні показники. У картах бонітування фіксуються просторове відмежування класів поля, класів ділянок поля та спеціальних ділянок і їхнє позначення, вартісні показники, розташування та номер відповідних профілів ґрунту, зокрема маркування точок взяття проб. Окрім того, в реєстрах і картах бонітування документується відповідний статус еталонних та порівняльних зразків.

Тому під час **складання рамкового плану визначення вартості** потрібно з'ясувати необхідність і способи модифікації результатів офіційної таксації ґрунтів відповідно до потреб консолідації земель та їхнього доповнення за допомогою збору даних на місцях. Вирішальне значення при цьому відіграють не абсолютні вартісні показники в розрізі класів, а відмінності у вартісних показниках. Їхній розмір від класу до класу має бути визначено таким чином, щоб при здійсненні обміну через збільшення чи зменшення площі угідь можна було б компенсувати відмінності у врожайності при обробітку землі, зумовлені відмінностями у класах ґрунтів.

Приклад розробки рамкового плану визначення ринкової вартості земельних ділянок з усіма моментами, що повинні враховуватися при цьому, наведено у підрозділі 4.3. Окрім документально підтверджених базових даних, у рамковому плані визначення ринкової вартості земельних ділянок потрібно спільно з правлінням товариства учасників, земельними експертами й відомством з питань консолідації земель обговорити і доцільність низки інших визначальних вартісних параметрів та

затвердити порядок їхнього врахування в процесі визначення вартості земельних ділянок.

У разі потреби також слід затвердити **врахування інших суттєвих вартісних параметрів** (нижче представлено приклади найбільш поширених випадків):

- Значний ухил поверхні (>6 %);
при ухилі поверхні >6 % обробіток землі ускладнюється, тому вартість відповідних площ знижується на 5–10 %.
- порушення режиму вологості ґрунту:
вартість угідь із застоєм води (перезволоженням) знижується на 5 %.
- площі з використанням дренажу:
природні умови врожайності (зі стандартним режимом вологості ґрунту) вже зафіксовано в базових даних рамкового плану визначення ринкової вартості. Однак потрібно врахувати ще й економічні передумови забезпечення врожайності, зумовлені застосуванням на відповідних площах дренажу, через підвищення чи пониження. Їхній розмір залежить від виробничих витрат на одиницю площі, розміру попередніх амортизацій вартості установок з дренажу (залежно від строку їхньої експлуатації), а також розміру витрат на утримання (як правило, у формі внесків товариства з утримання таких об'єктів). Потрібно обрахувати вартість цих статей витрат і додати або відняти її від вартісних показників земельних ділянок, розташованих у відповідній зоні дренажу. Рекомендується долучити документальні підтвердження такого обрахунку до документації з визначення вартості земельних ділянок.
- Особливості мікроклімату;
ці дані не вносяться додатково до рамкового плану визначення вартості, тому що вони вже містяться в базових даних.
- Розташування на межі з лісом;
розташування на межі з лісом впливає на природну врожайність відповідних ґрунтів. Цей вплив має бути врахований залежно від розташування лісу по відношенню до відповідних земельних ділянок через зниження їхньої вартості; нижче буде показано можливий діапазон таких знижок понижень вартості:

ліс з півночі від відповідної земельної ділянки	20 %,
ліс зі східного/західного боку	35 %,
ліс з південного боку	50 %.

Знижується вартість смуги шириною в 20 метрів паралельно межі лісу.
Розташування сіножатей чи пасовищ на межі лісу не береться до уваги, оскільки в цьому випадку наслідків для природної врожайності майже не виникає.
- Визначення вартості землі в природоохоронних (заповідних) зонах;
для земельних ділянок, розташованих у водоохоронних чи природоохоронних зонах, система знижок не застосовується. Класифікація цих ділянок як природоохоронної зони не має наслідків для природної врожайності ґрунтів.
- Надземні чи підземні комунікації;
надземні чи підземні комунікації здебільшого захищено правом на прокладання (розміщення) на чужих земельних ділянках у формі земельного сервітуту або обмеженого особистого сервітуту оператора комунікацій. Наявність таких комунікацій, як правило, враховується у формі пониження чистої вартості землі на обтяженій таким сервітутом земельній ділянці. Вздовж електричних ліній потужністю менше 20 кіловольт враховується смуга шириною в 10 метрів, а вздовж електричних ліній

потужністю понад 20 кіловольт — 20 метрів, і вартість цих смуг знижується, наприклад, на 10 %..

За наявності підземних комунікацій смуга шириною 10 м, що проходить вздовж них, втрачає, наприклад, 10 % своєї вартості.

Ширина захисної смуги, як правило, зазначається у відповідному записі в поземельній книзі.

- Місця установки опор і сигнальних веж або станцій контролю за підземними комунікаціями;
місця установки опор створюють додаткові труднощі для фермера в обробітку землі; за зумовлені цією обставиною додаткові витрати та втрати врожаю при визначенні вартості надається земельна компенсація таким чином, щоб у плані процедури консолідації земель була передбачена компенсація відповідних втрат новому власнику цієї ділянки; отже, це відшкодування оформляється у вигляді знижки вартості земельної ділянки при продажу її нинішнім чи наступним власником. Розмір компенсації чи знижки залежить від розміру шкідливого впливу.
- Землі несільськогосподарського призначення;
об'єкти спільного і громадського користування та інші землі несільськогосподарського призначення класифікуються у рамковому плані визначення ринкової вартості за найнижчим класом цінності.
- Шляхи й водойми, що зникають внаслідок консолідації земель;
після рекультивациі проводиться нова оцінка цих площ і залежно від якості рекультивациі здійснюється їхня оцінка з відповідною відсотковою знижкою, порівнюючи з оцінкою суміжних площ.
- Спеціальні культури, сади;
спеціальні культури (фрукти, спаржа, розсадники тощо) й сади класифікуються як відповідний клас луків і пасовищ або ріллі й позначаються поміткою «фруктова культура», «спаржева культура», «розсадник» тощо.
- З визначенням ринкової вартості ділянок, на яких розташовано вітроенергетичні, фотоелектричні чи біогазові установки, можна ознайомитися у пункті 4.3.3, а також у публікації ARGE Landentwicklung (2014). При складанні рамкового плану визначення ринкової вартості треба вирішити питання про можливу оцінку вартості ділянок, на яких розташовано ці установки, як «сільськогосподарських земель, на які виділяються дотації» (§ 28 Закону про консолідацію земель), або на основі реальної ринкової ціни (§ 29 Закону про консолідацію земель).
- Лісові земельні ділянки;
визначення вартості лісових земель, а також насаджень дерев, здійснюється згідно з принципами «підрахунку вартості лісу» (Wald, 2000) офіційно акредитованим експертом-оцінювачем з питань лісового господарства. У разі наявності особливостей, що виходять за межі принципів підрахунку вартості лісу, потрібно затвердити порядок визначення на етапі складання рамкового плану визначення ринкової вартості земельних ділянок.
- Земля під забудову чи площі під будівництво:
земля під забудову чи площі під будівництво оцінюються за обіговою вартістю залежно від класу якості. Їхнє розмежування та класифікація за ціною відбуваються в офісі, на основі обов'язкового для виконання плану будівельних робіт відповідної громади. Межі цих площ наносяться на карту

визначення вартості відповідно до норм проєкту забудови й плану землекористування.

- Оцінка територій господарських дворів (фермерських дворів) і забудованих територій;
вони не вважаються землею під забудову, оскільки не входять в обмінний фонд. Як правило, вони класифікуються за ціннісним класом 1 — рілля.
- Суттєві складові частини;
суттєві складові частини земельних ділянок, наприклад, будівлі, будівельні споруди, фруктові та окремі дерева, які внаслідок консолідації земель переходять до іншого власника або зносяться, оцінюються за спеціальною процедурою акредитованими експертами.
- Корисні копалини, що мають промислове значення;
площі, які з огляду на корисні копалини промислового призначення (наприклад, галька, пісок, гіпс чи доломіт) мають вищу ринкову ціну, спочатку оцінюються як і всі інші землі сільськогосподарського призначення. При обміні цих площ в межах консолідації земель за спеціальною процедурою окремо визначається їхня обігова вартість. Те ж стосується й урахування інших дійсних прав на видобуток. Подібний обмін землями на практиці зустрічається дуже рідко через високий розмір відшкодування.

При визначенні ринкової вартості не враховуються ті площі, на природну врожайність яких впливають тимчасові чинники, або чинники, які можна усунути, наприклад, ущільнення ґрунту підшвами плугів чи густий бур'ян (сильна забур'яненість). Вони не мають постійного впливу на врожайність, Наявність шкідників на певних ділянках (наприклад, нематодів у зонах вирощування буряка) має лише тимчасовий вплив на врожайність заражених площ і може ліквідуватися через впровадження відповідних заходів.

- Затвердження коефіцієнтів монетизації;
для забезпечення перерахунку вартісних показників у грошові суми (євро) за погодженням відомства з питань землеустрою, правління товариства із землеустрою та експертами із земельних питань затверджується коефіцієнт монетизації у євро по кожному вартісному показнику.

У разі визначення вартості на місці по всій території процедури землеустрою беруться проби ґрунту на глибині близько одного метра з розміром чарунків, наприклад, 40 м x 40 м, після чого здійснюється їхня експертна оцінка й класифікація за схемою рамкового плану визначення вартості. Для цього за допомогою бурильного штоку береться проба ґрунту й надається експерту для аналізу й класифікації за класами вартості рамкового плану визначення вартості.

Результати місцевих досліджень ґрунту заносяться техніком-геодезистом у копії кадастрової карти із зазначенням точних координат точок забору проб. Ці записи повинні забезпечувати чітку картину того, який клас вартості співвідноситься з відповідними фізичними параметрами ґрунту та які знижки і в якому розмірі можуть надаватися у цьому зв'язку. Після виготовлення карти кадастрового кварталу експерт з допомогою техника-геодезиста із сукупності таких дискретних точок здійснює межування за класами вартості, тобто відділяє площі однакового класу вартості. Якщо результати визначення вартості проводяться на місці і ще в натурі, можна зафіксувати їх на комп'ютері або планшеті, які до того ж можуть мати зв'язок із GPS, що значно спрощує виконання робочих операцій: з одного боку, відпадає необхідність у встановленні координат намічених растрів для проб ґрунту, з іншого боку, можна скористатися ноутбуком для конструювання ліній однакових класів


3.2.1.3. Обрахунок вартості в старому стані

З метою забезпечення можливості визначення вартості окремих земельних ділянок у процесі процедури консолідації земель у карті визначення вартості здійснюється обрахунок всіх класів ділянок поля. Класи ділянок поля в межах однієї земельної ділянки множаться на коефіцієнт відповідного класу вартості і в сумі виходить показник вартості земельної ділянки («обрахунок вартості в старому стані»). Для встановлення розміру площі земельної ділянки, як правило, вирішальне значення має запис у кадастрі об'єктів нерухомості (§ 30 Закону про консолідацію земель).

Ціннісні показники, що припадають на земельні ділянки, які вносяться учасником, в систематизованому вигляді фіксуються у формі «документального підтвердження внеску» під відповідним порядковим номером з урахуванням їхнього розміру й бонітування, причому кожен член товариства отримує витяг цього документа по всіх земельних ділянках, внесених ним.

Результати обрахунку вартості в старому стані складають основу обрахунку земельного внеску (див. пп. 3.2.5.2) та індивідуальних прав на відшкодування (див. пп. 3.2.5.3).

Рис. 3.2-3. Персоналізоване документальне підтвердження внеску



Bezirksregierung Köln

Bodenordnungsnachweis

Flurbereinigung Billig

Stand der Daten: 02.05.2012-11:03 Uhr

Verfahren: **Az.: 14 92 2**

Ordn.-Nr.: 338/02

Einlagenachweis

Grundbuch von Stotzheim (054460) Blatt 00076

laufende Nr. BV.: 0013

Gemarkung Stotzheim (054460)

Flur, Flurstück	Duchungsart	Lagebezeichnung	Buchfläche qm
2 16	N	Am Schafott	5.096

Wertangaben zum Grundstück:

Wertmerkmal (SZ)	Klasse	Fläche qm	WVhz	Wertzahl
Ackerland/Grünland (03)	6	5.053	15	759,45
	7	33	12	3,96
Abrechnung im Verfahren:				763 WZ

laufende Nr. BV.: 0014

Gemarkung Stotzheim (054460)

Flur, Flurstück	Duchungsart	Lagebezeichnung	Buchfläche qm
2 17	N	Am Schafott	8.706

Wertangaben zum Grundstück:

Wertmerkmal (SZ)	Klasse	Fläche qm	WVhz	Wertzahl
Ackerland/Grünland (03)	6	4.849	15	727,35
	7	3.857	12	462,84
Abrechnung im Verfahren:				1.190 WZ

Summen	Grundstücke Alter Bestand	Buchfläche:	13.802,00 qm	ant. Buchfläche:	13.802,00 qm
		Wertzahl:	1.953 WZ		

3.2.2. План об'єктів спільного й громадського користування включно із супровідним планом зі збереження ландшафту згідно з § 41 Закону про консолідацію земель

Відомство з питань консолідації земель за узгодження із правлінням товариства учасників складає план стосовно комплексів громадського призначення, парків і скверів, зокрема щодо вилучення, зміни або ж нового відведення шляхів і доріг громадського користування, а також споруд водогосподарського призначення чи споруд, що покращують якість ґрунтів або формують ландшафт (план доріг і водойм із супровідним планом збереження ландшафту) (§ 41, п. 1, Закону про консолідацію земель).

Цей план у межах встановленого строку обговорюється у формі слухань із суб'єктами публічних інтересів, зокрема професійними сільськогосподарськими об'єднаннями й асоціаціями (§ 41, п. 2, реч. 1, Закону про консолідацію земель).

План затверджується відомством з питань консолідації земель вищої ланки (§ 41, п. 3, Закону про консолідацію земель).

Згідно з § 41 Закону про консолідацію земель план створює основу для нового розподілу ділянок у межах реорганізації відносин землеволодіння. З погляду змісту й форми це спеціальний аграрний план розвитку й реорганізації сільських територій. Це знаходить свій вияв у процесі його складання:

- план повинен відповідати вимогам встановленого порядку відведення земель і територіального планування, а також містобудівного розвитку;
- він повинен відповідати й іншим публічним потребам;
- план має бути погодженим з іншими суб'єктами спеціалізованого проектування;
- план підлягає перевірці на його сумісність з екологічними вимогами;
- до процесу планування залучаються всі причетні особи й інституції й заслуховується їхня думка;
- план затверджується органом управління вищої ланки (у сфері консолідації земель — відомством з питань консолідації земель вищої ланки управління) і має правовий вплив на зовнішні відносини.

3.2.2.1. Встановлення загальних принципів доцільної реструктуризації території проведення консолідації земель

Відомство з питань консолідації земель за згоди професійних сільськогосподарських об'єднань і асоціацій, а також залучених органів та організацій, зокрема офіційних дорадників у сфері сільського господарства, розробляє загальні принципи доцільної реструктуризації території проведення консолідації земель (§ 38 Закону про консолідацію земель). Завдання відомства з питань консолідації земель із формування таких принципів міститься у формі генерального положення в § 37 Закону про консолідацію земель.

- Законодавче доручення конкретизує завдання, що підлягають виконанню: нова розбивка земельних наділів, об'єднання розпорочених або нераціонально сформованих з погляду економічної рентабельності земельних володінь та їхня раціональна організація, прокладання шляхів, вулиць і будівництво водойм, а також створення інших споруд для громадських потреб, здійснення заходів з покращення якості ґрунтів та їхнього захисту, формування ландшафту й інших заходів в інтересах членів товариства, а також впорядкування правових відносин; можуть

здійснюватися також заходи з покращення території та зміни меж населеного пункту. Діапазон цього переліку свідчить, що консолідація земель розглядається як всеосяжний процес реорганізації сільських територій, мета якого полягає у досягненні всебічного покращення умов розвитку місцевої економіки й життя за допомогою реалізації великої кількості скоординованих між собою заходів.

- З іншого боку, § 37 Закону про консолідацію земель містить перелік правових вимог, якими у своїй основі має керуватися відомство з питань консолідації земель при ухваленні рішень на власний розсуд і які визначають їхні правові межі. До них належать структура ландшафту, зважування різних інтересів учасників товариства й врахування інтересів громадськості, наприклад, у плані землевідведення, територіального планування та планування організації будівельних робіт на місцевому рівні. Можливість залучення до процедури консолідації земель населеного пункту згідно з § 37, п. 1, Закону про консолідацію земель однаково зачіпає аграрні й містобудівні інтереси та вимагає неодмінної координації між відомством з питань консолідації земель і відповідними територіальними громадами.

Результат процесу узгодження залежить від участі членів товариства, а також від систематичного аналізу рамкових вимог. На основі збору даних і аналізу у процесі широкого діалогу із зацікавленими сторонами процедури консолідації земель розробляється проект плану.

Неабияким викликом для відповідальних спеціалістів проєктів з консолідації земель стали постійно зростаючі за останні 30 років вимоги в галузях екології та охорони природи, а також збереження ландшафту. Різноманітність біологічних видів і життєвого простору, чиста вода й повітря, здорові ґрунти й можливість сталого використання цих природних багатств є основою людського існування, здоров'я та економіки. Отже, відповідальні спеціалісти покликані бути посередниками між залученими до процесу консолідації земель землевласниками, фермерами, екологами й захисниками природи й брати на себе функцію модератора при реалізації своїх задумів із планування.

На основі цього загального доручення з реорганізації та з урахуванням законодавчих вимог, технічних і фінансових можливостей, а також місцевих реалій спочатку затверджуються засади доцільної реорганізації відповідної території. Це відбувається протягом однієї або декількох окремих нарад, на які запрошуються суб'єкти публічних інтересів та інші служби, які з огляду на свої повноваження представляють суттєві з погляду просторового планування інтереси й потреби на території проведення процедури консолідації земель. Обговорюються мета й цілі процедури, що впливають із постанови про її проведення (п. 3.1.3), та проводиться опитування думок учасників слухань. Якщо стає очевидною наявність цілей планування, що суперечать одна одній, їх слід обговорити ще на етапі цих нарад, а також затвердити (за можливості однотайно) всі пов'язані з цим процедурні питання. Чим більш відкритим буде характер таких нарад відомства з питань консолідації земель, тим вищого рівня загального визнання вдасться досягнути, що є неодмінною передумовою успішного подальшого провадження процедури.

Для того щоб відомство з питань консолідації земель могло розглянути можливість реалізації звернень на виділення землі для громадських потреб (§ 40 Закону про консолідацію земель) та в разі потреби врахувати їх у плануванні територіальної реорганізації, необхідно завчасно, але не пізніше терміну такої наради оприлюднити відповідні плани громади або інших суб'єктів публічних інтересів. Необхідні обов'язкові домовленості із суб'єктами спеціалізованого планування й

проєктування щодо подання необхідної планової документації. Строки подачі фіксуються у письмовому акті.

Якщо ще на підготовчому етапі (п. 3.1.2) не ухвалене рішення про здійснення в межах запланованого землеустрою перевірки на дотримання екологічних вимог, то воно приймається не пізніше строку такої наради.

3.2.2.2. Розробка проєкту плану

З проєктом плану затверджуються базова структура майбутнього розподілу земельних ділянок, а також рамкові умови з погляду інфраструктури й збереження місцевого ландшафту на території проведення процедури консолідації земель. Розробка такого плану є відповідальним завданням, що вимагає творчого підходу планувальника, адже результат цього плану впродовж багатьох десятиліть визначатиме зовнішню картину й внутрішню структуру території, охопленої плануванням. Остаточний варіант плану має бути спрямований не лише на досягнення широкої реалізації цілей процедури, а й на якомога повніше врахування потреб зовнішніх інвесторів.

Розробка проєкту плану є процесом, що починається ще на етапі підготовки до процедури консолідації земель. Цей процес продовжується у формі:

- розробки принципів реорганізації території,
- оцінки ландшафту й екології на території запланованого проведення процедури,
- планування споруд і заходів,
- оцінки рівня втручання та планування необхідних компенсаційних заходів
- і завершується затвердженням плану або дозволом на його реалізацію.

Основа проєкту плану складають «топографічні карти» або аерофотознімки масштабом 1:5000 і крупніше, що надаються у цифровій формі (п. 4.2.3). На них фіксуються просторові, економічні й екологічні реальні умови території проведення консолідації земель. Вони є доповненням до вже наявних спеціалізованих планів і планів третіх осіб, що стосуються питань землеустрою.

З огляду на комплексний характер об'єктів і заходів, що підлягають плануванню, а також їхніх просторових взаємозв'язків процес розробки проєкту планування повинен мати систематичний характер. Нині головне значення у процедурі консолідації земель приділяється уникненню втручання у природу й ландшафт або ж обсягу і якості відповідних компенсаційних заходів. Про це свідчать нинішні стандарти щодо прокладання доріг і водойм та здебільшого відмова від застосування дренажних систем. Заходи з розвитку ландшафту стали твердою складовою частиною кожної процедури консолідації земель.

Планувальник перед плануванням заходів повинен ретельно вивчити технічні й рамкові умови планування на території проведення процедури консолідації земель. До них належать:

- функціональність мережі сільських польових доріг (шляхів) і транспортних потоків. Мета планування — багатофункціональна мережа доріг і багатофункціональна організація аграрних територій (Bertling, Kriese, Lütke-meier, 2015) (пп. 4.4.3.1),
- засади збереження місцевого культурного ландшафту (п. 4.4.1),
- взаємозв'язки між проєктом плану та його виконанням з погляду культури сільського господарства (п. 4.4.2),
- будівельні роботи з окультурення водойм (пп. 4.4.3.5),
- заходи зі збереження ландшафту в межах процедури консолідації земель (п. 4.4.4),

- протиерозійні заходи (водної й вітрової) (пп. 4.4.4.3),
- мета й заходи з покращення якості ґрунтів (пп. 4.4.4.4).

З огляду на необхідність дотримання потреб, захищених природоохоронним законодавством, головне значення займає фіксація реальної екологічної ситуації та її оцінка на території проведення процедури консолідації земель. Її результат втілюється у формі «Карти оцінки ландшафту й екології». Можна поєднувати обидва компоненти в одній карті, якщо це не вплине на ясність і зручність сприйняття отриманих результатів.

3.2.2.3. Перевірка на відповідність екологічним вимогам і норми, що регулюють рівень втручання

Заходи, що здійснюються в межах землеустрою, а також об'єкти громадського призначення, що створюються заново або змінюються, як правило, впливають на природу й ландшафт території проведення процедури консолідації земель. Тому при складанні плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель проводяться різноманітні перевірки, зокрема:

- загальна екологічна перевірка відповідно до Закону про **перевірку на відповідність екологічним вимогам** (UVPG, 2010),
- перевірка об'єктів і заходів, охоплених процедурою консолідації земель, розташованих на територіях «NATURA, 2000»;
- перевірка захисту видів, яка має довести, що спорудження об'єктів загального і громадського користування не зумовлює шкідливого впливу на біологічні види, що підлягають особливому захисту;
- перевірка допустимого рівня втручання в природу й ландшафт і можливість їхньої екологічної компенсації.

Перевірка на відповідність екологічним вимогам є самостійною частиною процедури складання і затвердження плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель. Її інтегровано в процедуру складання плану стосовно об'єктів колективного й громадського призначення, вона слугує ухваленню рішення про надання дозволу на проєкт. В експертних висновках перевірки на відповідність екологічним вимогам формулюються висновки щодо впливу проєкту на людей, тварин, рослин і біологічне різноманіття, землю, воду, повітря, клімат і ландшафт, культурні цінності й інші матеріальні цінності. Важлива детальна інформація з підготовки й проведення перевірки на відповідність екологічним вимогам, вивчення реальної ситуації та оцінки стану природи й ландшафту на території процедури землеустрою представлено в пункті 4.5.1.

Рівень допустимого втручання регулюється нормами Федерального закону про охорону природи Німеччини (2009). Це дієвий інструмент природоохоронного права, що дає змогу уникнути шкідливих наслідків втручання у природу й ландшафт або ж принаймні мінімізувати їх. Мета полягає у збереженні нинішнього стану природи й ландшафту у зоні проєктування попри заплановані заходи з реструктуризації земельних відносин. Втручання у природу або ландшафт — це зміни зовнішнього вигляду чи використання лук і пасовиськ або зміни рівня ґрунтових вод, пов'язаних з активним шаром ґрунту, які спричинюють суттєвий негативний вплив на продуктивність і функціональну здатність природного балансу. Зокрема, у межах процедури консолідації земель до такого втручання належать:

- спорудження, розширення або суттєві зміни будівельних об'єктів всіх видів, зокрема й транспортних шляхів або транспортних зон, а також спортивних майданчиків і громадських місць відпочинку, прокладка комунікацій та опор;

- дренаж земель і зниження чи підвищення рівня ґрунтових вод впродовж тривалого періоду, меліорація угідь, якщо це може заподіяти суттєву шкоду умовам існування тварин і рослин;
- трансформація сіножатей і пасовищ в рілля;
- усунення польових меж, живої загорожі, алеї, окремих дерев і будь-яких насаджень на території кадастрового кварталу;
- розширення, суттєва зміна, нове прокладання або усунення водойм у розумінні Закону про захист водойм.

Як правило, не вважаються втручанням:

- заходи з обслуговування й експлуатації дамб або захисних валів та інших об'єктів для захисту від паводків, а також приведення у належний стан у разі заподіяння шкоди відповідній ділянці.

Згідно з положеннями законодавства про охорону природи слід намагатися всіма способами уникати втручання у природу й ландшафт. Якщо це неможливо, повинні здійснюватися заходи зі збереження ландшафту або рекультивації (так звані компенсаційні заходи). Кожний захід слід перевіряти на те, чи допускається тут втручання у природу та чи можна його компенсувати. Деталі можна побачити в підрозділі 4.5, рисунок 4.5.-4.

Винний у втручанні зобов'язаний вжити заходів на всіх етапах планування та реалізації проєкту з метою недопущення шкідливих наслідків, яких можна уникнути. Шкідливі наслідки, яких неможливо уникнути, повинні бути обґрунтовані й компенсовані за допомогою ефективних екологічних заходів. Звідси випливають підвищені обов'язки до перевірки й надання доказів під час консолідації земель. Компенсаційні виплати за втручання в природу й ландшафт, що можуть здійснюватися згідно з Федеральним законом про захист природи (2009), замість екологічних компенсаційних заходів у межах консолідації земель здебільшого не практикуються, оскільки при проведенні консолідації земель завжди є можливість реалізації компенсаційних заходів за здійснені втручання. Якщо ж і під час здійснення процедури консолідації земель знайти достатню екологічну компенсацію чи заміну за допустиме втручання неможливо, можна завжди скористатися інструментом під назвою «екологічний рахунок» (див. підрозд. 5.7). Але на практиці територіальні утворення, які реалізують свої зобов'язання з компенсації екологічних збитків через екологічний рахунок, в межах процедури консолідації земель, що триває, «освіжають» свої екологічні рахунки коштом відомства з питань консолідації земель.

Для визначення розміру необхідної екологічної компенсації застосовуються земельні процедури оцінки вартості біотопів. У Німеччині це стандартизована процедура встановлення вартості типів біотопів і використання територій, передусім для застосування в разі потреби врегулювання питань стосовно втручання згідно з Федеральним законом про охорону природи й при перевірці відповідності екологічним вимогам (див. підрозд. 4.5). Для винуватця втручання така процедура слугує доказом для відомства з питань охорони природи того, що заплановані ним заходи компенсації або заміни є достатніми й належними.

При застосуванні процедур з метою визначення екологічної вартості, як правило, використовується бальна система, в межах якої втручання в окремо взятий біотоп множиться на «екологічні бали», підраховується сумарний показник за всіма втручаннями, а потім ці бали порівнюються з розміром екологічної компенсації, що також обраховується множенням на екологічні бали. Експерт-еколог порівнює стан «до» із прогнозованим станом «після», що відповідає стану після реалізації проєкту включно із запланованими компенсаційними заходами. Якщо сума екологічних балів

«після» принаймні така ж як і «до», можна вважати це показником компенсації, що відповідає вимогам законодавства.

Усі процедури оцінки вартості біотопів функціонують за такою схемою. Єдина вагома різниця між різними поширеними процедурами полягає в переліку типів біотопів чи використання територій, покладених в її основу, а також кількості балів, що присвоюються кожному типу біотопів і визначають його вартість.

Норма щодо компенсації втручання знаходить свій вияв на рівні планування у супровідному плані зі збереження ландшафту з текстовим документом і картою. Супровідний план зі збереження ландшафту є складовою частиною всього плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель.

3.2.2.4. Узгодження з правлінням товариства учасників

План складається за узгодженням з правлінням товариства учасників процедури консолідації земель (§ 41, п. 1, Закону про консолідацію земель). Відомство з питань консолідації земель у процесі його складанні враховує ініціативи або сумніви, висловлені членами правління, при ухваленні своїх рішень. Узгодження не передбачає обов'язково одностайної думки з усіх питань, але передбачає інтенсивну дискусію з метою напрацювання єдиної позиції.

Комплексний характер цього процесу вимагає неодноразового повторення одного й того ж порядку дій: інженер-землевпорядник постійно узгоджує деталі, що стосуються планування, з правлінням товариства й іншими суб'єктами планування, залученими до проєкту. Будь-яка об'ґрунтована інша думка впливає на інші заходи й часто зумовлює подальші зміни проєкту (див. п. 4.5, рис. 4.5-5).

Наприкінці розробки плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель відомство з питань консолідації земель повинне ретельно проінформувати правління товариства учасників про його зміст на заключному засіданні. При цьому потрібно усунути розбіжності в думках, що лишаються на той момент. Ведеться протокол засідання, в якому мають бути відображені різні оцінки процесу планування, що все ще залишаються на той момент, а також думки, що відіграють вирішальне значення.

Після погодження проєкту плану з правлінням товариства учасників готовий план має бути також представлений і всім членам товариства в межах інформаційного заходу.

3.2.2.5. Узгодження із суб'єктами публічних інтересів

Відомство з питань консолідації земель розробляє план згідно з § 41 Закону про консолідацію земель за узгодження із суб'єктами публічних інтересів, зокрема і з професійними сільськогосподарським об'єднаннями й асоціаціями. У процесі роботи над проєктом слід постійно прагнути до такого узгодження плану. Бажано усунути розбіжності в думках і поглядах до проведення слухань (пп. 3.2.2.8). Складові частини плану повинні бути сформульованими настільки чітко, щоб залучені установи могли відразу ж побачити, чи зачіпає він їхні потреби, і якщо так, то якою мірою.

Якщо з причин, обумовлених метою процедури проведення консолідації земель, дозвіл на планування для іншого проєкту відбувається в межах плану, відповідні планувальні роботи включаються до плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель і на них поширюється дозвіл на планування, виданий вищим відомством з питань консолідації земель. Планова документація розробляється відповідним суб'єктом проєкту до рівня готовності до затвердження згідно з нормами чинного для нього спеціального законодавства й надається відомству з питань консолідації земель у строки, що дають змогу його залучення до процедури

отримання дозволу на планування. У разі наявності кількох самостійних проєктів за обома проєктами проводиться процедура спільних слухань відповідно до положень Закону про консолідацію земель. При ухваленні рішень стосовно цих проєктів вище відомство з питань консолідації земель у рішенні про затвердження плану бере до уваги відповідне спеціальне законодавство.

У випадках, коли в плані згідно з § 41 Закону про консолідацію земель повинні бути наведені нові об'єкти чи повноваження або ж відбуваються зміни в уже наявних об'єктах громадського призначення, витрати за які не несе товариство учасників, заздалегідь повинні укладатися домовленості з відповідними суб'єктами щодо участі у фінансуванні зумовлених ними витрат. Домовленості можуть стосуватися технічної реалізації та відносин між учасниками в межах приватного права.

3.2.2.6. Залучення громадськості

Якщо план згідно з § 41 Закону про консолідацію земель обов'язково повинен охоплювати перевірку на екологічну сумісність, відомство з питань консолідації земель повинно ознайомити з проєктом громадськість у громадах, на які поширюється консолідація земель (§ 9, п. 3, Закону про перевірку екологічної сумісності й § 19 Закону про перевірку екологічної сумісності). Місце й час розміщення плану з метою ознайомлення оприлюднюються.

Відомство з питань консолідації земель враховує заперечення щодо плану у формі відповідних змін.

3.2.2.7. Розробка проєкту згідно з § 41 Закону про консолідацію земель

Після завершення фази складання проєкту він містить такі компоненти:

- титульний аркуш;
- карта до плану об'єктів спільного використання та громадського призначення;
- супровідний план (проєкт) із формування і збереження ландшафту з усіма необхідними даними, що вимагаються для оцінки рівня втручання в природу й ландшафт, а також звіт про обґрунтування заходів зі збереження і формування ландшафту;
- спеціальні карти для уточнення важливих подробиць;
- типові креслення об'єктів;
- у разі потреби — індивідуальні проєкти окремих об'єктів;
- перелік об'єктів, пов'язаних з процедурою затвердження, зв'язок між картами й планом забезпечується за допомогою нумерації всіх об'єктів і заходів, зокрема й заходів з компенсації та заміни;
- у разі потреби — документація, напрацьована у процесі перевірки відповідності екологічним вимогам і NATURA 2000;
- пояснювальний звіт з обов'язковим зазначенням врегулювання питань, пов'язаних з рівнем втручання в природу й ландшафт, наслідків для навколишнього середовища та сумісності плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель із NATURA 2000;
- домовленості й протоколи;
- обрахунок витрат і плану фінансування.

Серцевиною плану є **карта до плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель** (яку часто просто називають «картою доріг і водойм»). Карта служить

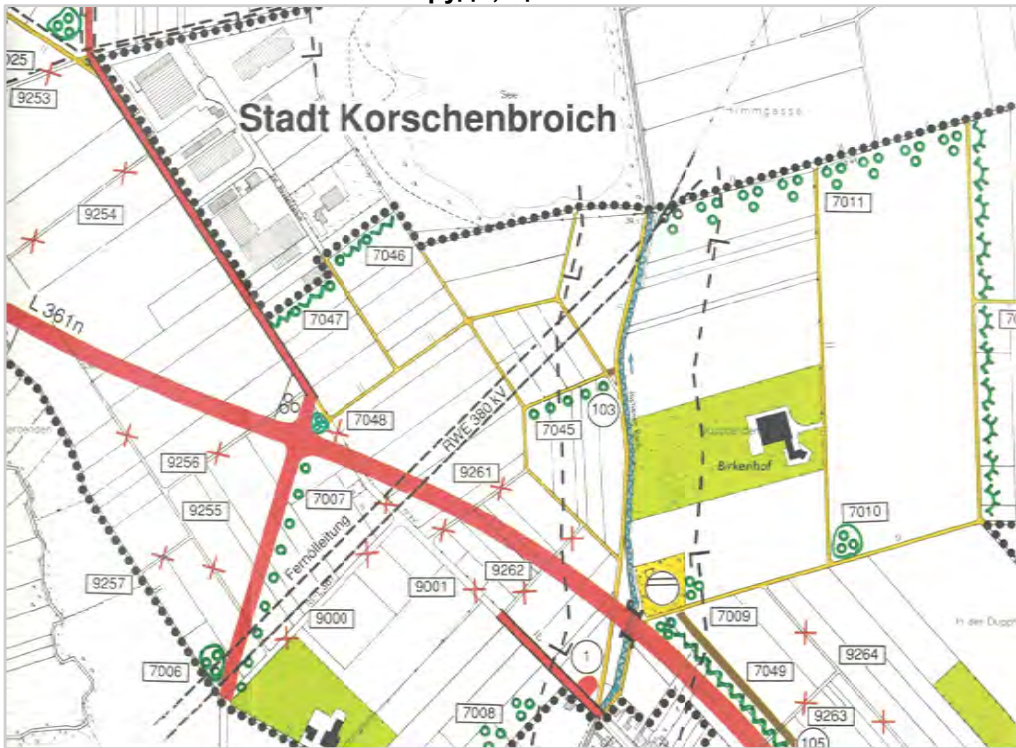
креслярським доказом фактичного стану й реорганізації території проведення консолідації земель. Вона має відображати розташування об'єктів, їхню взаємопов'язаність, топографічні дані, місцевий покрив, а також публічно-правові відносини щодо об'єктів, котрі підлягають затвердженню. Карта, як правило, має масштаб 1:5000. З міркувань наочності й з метою конкретизації важливих деталей дозволяється використовувати спеціальні карти або збільшені схематичні зображення. У частині, на яку поширюється регуляторна дія плану, орієнтованій на його затвердження, зображуються об'єкти, що мають бути створені, змінені або усунуті в процесі проведення процедури консолідації земель, а часом і вимоги до їхнього спорудження (наприклад, ширина доріг, стандартні способи будівництва, способи монтажу (кріплення), ширина насаджень) і вносяться дані щодо змін в упорядкуванні земельних ділянок (наприклад, «умовні межі», площі під майбутні ліси, площі під лісорозведення). Сюди ж належать і умови, з'ясовані в межах перевірки на відповідність екологічним вимогам, щодо врегулювання компенсації шкоди, пов'язаної з втручанням у природу чи ландшафт (пп. 3.2.2.3 й підрозд. 4.5), а також всі інші заплановані в інтересах спільноти заходи зі збереження ландшафту.

Рис. 3.2-4. Витяг із карти до плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель



Окрім того, карта містить з метою інформування наявні споруди, плани третіх осіб, які здійснюються за іншими законами, й інші дані по суті справи, наприклад, запланований напрям господарського використання землі за окремими блоками поля.

Рис. 3.2-5. Карта до плану згідно з § 41, яка містить планування третіх осіб і наявні споруди, що залишаються



Перелік об'єктів, пов'язаних із затвердженням плану, містить дані, недоступні для картографічного зображення, зокрема дані щодо майбутньої власності й утримання (експлуатації) об'єктів, а також обов'язкових у сфері природоохоронного законодавства зобов'язань із компенсації шкідливих наслідків).

У **пояснювальному звіті** узагальнено всю інформацію, що полегшує розуміння плану. У ньому має бути викладено й об'ґрунтовано процес планування загальнодоступною і зрозумілою мовою. Зокрема, з нього має чітко випливати ретельне й компетентне порівняння й зважування різноманітних прав на користування на території проведення процедури консолідації земель.

У пояснювальному звіті наводяться також міркування, що мають суттєве значення для ухвалення рішення та стосуються екологічних наслідків, які зумовлюються об'єктами, наприклад, опис проєкту із зазначенням даних про місце розташування, вид і обсяг, потреба в земельній площі, характеристика об'єктів і заходів, завдяки яким створюється можливість уникнення, зменшення або ж максимально можливої компенсації суттєвих негативних екологічних наслідків, характеристика очікуваних негативних екологічних наслідків, огляд найважливіших перевірених на практиці варіантів вирішення та вагомі причини вибору альтернативних варіантів планування із додаванням карт, балансова оцінка суттєвих шкідливих впливів і заплановані заходи компенсації чи заміни. Характеристика екологічних наслідків повинна забезпечити вищому відомству з питань консолідації земель можливість здійснення підсумкової оцінки екологічних наслідків. У разі перевірки на відповідність NATURA 2000 пояснювальний звіт має бути доповнений описанням можливих негативних впливів на європейську мережу охоронних ділянок або європейських заповідних зон із захисту птахів.

3.2.2.8. Слухання плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель

Відомство з питань консолідації земель запрошує суб'єктів публічних інтересів і представників професійних сільськогосподарських об'єднань і асоціацій до участі у слуханнях за місяць до встановленого строку слухань (§ 41, п. 2, Закону про консолідацію земель). Строк встановлюється відповідно до норм Цивільного кодексу. Акредитовані екологічні організації не є носіями публічних інтересів, але мають право на участь згідно з § 63, п. 2, Федерального закону про захист природи, а тому залучаються до цієї процедури.

До запрошення долучається витяг із проєкту плану для висловлення своєї позиції (§ 41, п. 2, реч. 4, Закону про консолідацію земель). У ньому мають міститися всі висновки, що стосуються проєкту плану, — в текстовій і картографічній формі. Зміст витягу має бути зрозумілим. У запрошенні слід зазначити, що з проєктом плану загалом можна ознайомитися у відомстві з питань консолідації земель.

За подальшою процедурою заперечення стосовно проєкту плану повинні вноситися до встановленого строку слухань (§ 41, п. 2, реч. 2, Закону про консолідацію земель). У запрошенні та на початку слухань слід звернути увагу на цей момент.

Відомство з питань консолідації земель у зазначений строк слухань представляє проєкт плану й проводить підсумкове обговорення внесених заперечень із зацікавленими сторонами. Також обговорюється залучення громадськості згідно з § 9, п. 3, Закону про перевірку екологічної сумісності та в разі потреби — результати перевірки на відповідність вимогам NATURA 2000 і Директиви ЄС із захисту флори та фауни.

Перебіг слухань фіксується у протоколі, котрий надсилається учасникам відомством з питань консолідації земель.

3.2.3. Затвердження плану або видача дозволу на реалізацію плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель

3.2.3.1. Рішення про затвердження плану

Згідно з § 41 Закону про консолідацію земель план затверджується земельним відомством з питань консолідації земель (§ 41, п. 3, Закону про консолідацію земель) (рішення про затвердження плану).

Перед ухваленням рішення про затвердження плану земельне відомство з питань консолідації земель розглядає планову документацію, подану місцевим відомством з питань консолідації земель, а також перевіряє перебіг і результати процедури слухання. Окрім того, перевіряється залучення до нього громадськості й зареєстрованих екологічних об'єднань. Таке відомство перевіряє також дотримання формальних приписів, а також надання можливості всім суб'єктам публічних інтересів і правлінню товариства учасників висловити свою позицію чи озвучити заперечення проти проєкту плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель з метою його обговорення по суті справи.

Якщо проводилася перевірка на відповідність екологічним вимогам, земельне відомство з питань консолідації земель оцінює прямі й опосередковані наслідки впливу проєкту на об'єкти правової охорони, зазначені у § 2 Закону про перевірку екологічної сумісності, на основі документів, поданих відомством з питань консолідації земель. Обґрунтування рішення про затвердження плану має свідчити про те, що у проєкті плану здійснено оцінку екологічних наслідків запланованих об'єктів і враховано результати цієї оцінки з погляду ефективної турботи про навколишнє середовище.

Результат фіксується у протоколі.

Якщо згідно з § 34, п. 4, Федерального закону про захист природи необхідно отримати відгук (коментар) Європейської Комісії, відомство вищого рівня з питань консолідації земель враховує цей відгук (коментар) при прийнятті рішення про надання дозволу на реалізацію проєкту.

Формальна процедура затвердження плану врегульована в додаткових адміністративних нормативних документах (див., наприклад: Інструкції із затвердження плану, 2002).

Земельне відомство з питань консолідації земель у рішенні про затвердження плану розглядає заперечення, щодо яких на слуханнях не було досягнуто домовленості. Рішення про затвердження плану може містити вимоги й умови.

Якщо якісь публічно-правові відносини залишаються остаточно не врегульованими або в разі вилучення певних об'єктів, будівельних споруд чи врегульовань із процедури затвердження плану, про це зазначається в рішенні про його затвердження із застереженням про прийняття окремого рішення. Відкладене затвердження плану повинне бути надолужене до початку спорудження відповідного об'єкта.

Згідно з § 41, п. 3, Закону про консолідацію земель затвердження плану означає дозвіл на його реалізацію з урахуванням всіх громадських потреб, на які він впливає. Рішення про затвердження плану є концентрацією формальних і матеріальних прав (тобто є дозвільним документом, що складається з багатьох інших дозволів). Після затвердження плану інші рішення офіційних органів, наприклад дозволи публічно-правового характеру, надання прав, допуски (ліцензії), згода не потрібні. У формі затвердження плану здійснюється остаточно і юридично обов'язкове врегулювання всіх публічно-правових відносин між суб'єктами проєкту й зацікавленими чи причетними особами згідно з § 41 Закону про консолідацію земель. Проте регулююча дія плану може поширюватися лише на ті об'єкти, що мають відношення до мети консолідації земель.

Відповідно до § 39 Закону про консолідацію земель затвердження плану або надання дозволу на його реалізацію поширюється і на об'єкти спільного користування, що мають бути створені, зокрема й на всі подальші заходи, а також на зміну, переміщення чи вилучення наявних об'єктів. Ця процедура охоплює і громадські об'єкти, якщо вони слугують меті консолідації земель або якщо треба ухвалити відповідне врегулювання. Свобода регулювання процесу планування з боку офіційного органу щодо змісту обмежується цілями процедури консолідації земель, затвердженими в рішенні про проведення консолідації земель (п. 3.1.3), зовнішніми межами території проведення консолідації земель та принципом зважування інтересів і необхідності подолання проблем. Процедура затвердження плану охоплює перевірку на відповідність екологічним вимогам відповідно до Закону про перевірку екологічної сумісності (2010 р.), а також на дотримання норм щодо меж втручання в природу чи ландшафт згідно із Федеральним законом захисту природи (2009 р.). До цієї процедури в разі потреби залучається й перевірка на захист різноманіття видів згідно з вимогами законодавства ЄС.

Рішення про затвердження плану вручається суб'єкту проєкту і правлінню товариства учасників із поясненнями їхніх прав (§ 41, п. 6, Закону про консолідацію земель). Здебільшого суб'єкти публічних інтересів, зокрема й професійні сільськогосподарські об'єднання із представництва інтересів і зареєстровані екологічні й природоохоронні організації, інформується в письмовій формі про прийняття рішення про затвердження плану.

Відомство з питань консолідації земель згідно з § 9, п. 3, Закону про перевірку екологічної сумісності оприлюднює рішення про надання дозволу чи відмову в

реалізації проєкту із екологічних міркувань, що є частиною рішення про затвердження плану. Рішення про затвердження плану викладається для ознайомлення з ним усіма бажаними згідно з § 9, п. 2, Закону про перевірку екологічної сумісності.

3.2.3.2. Надання дозволу на реалізацію плану

На реалізацію плану може надаватися дозвіл без попереднього проведення процедури затвердження плану, якщо заперечень не очікується, якщо вони відсутні або усуваються згодом (§ 41, п. 4, реч. 1, Закону про консолідацію земель). Покладена Законом про консолідацію земель на земельне відомство з питань консолідації земель функція надання дозволу на реалізацію плану делегована законом місцевим відомствам з питань консолідацію земель. Більшість фахівців вважає, що надання дозволу за своїми публічно-правовими наслідками не відрізняється від затвердження плану, тобто йому теж притаманний ефект концентрації прав у повному обсязі.

Надання дозволу на реалізацію плану не вручається, а у вільній формі повідомляється правлінню товариства учасникам, суб'єктам публічних інтересів, зокрема й професійним сільськогосподарським й асоціаціям і зареєстрованим екологічним і природоохоронним організаціям. Якщо всупереч очікуванням під час процедури надання дозволу на реалізацію плану висувуються заперечення і якщо їх не вдається владнати, процедура скасовується й проводиться процедура затвердження плану.

Об'єкти, що не зазнають або зазнають несуттєвих змін, не потребують процедури затвердження чи надання дозволу. Несуттєві зміни мають місце, якщо не порушуються права інших осіб або якщо з причетними особами досягнуті відповідні домовленості. Окрім цього, вони не повинні бути пов'язані із втручаннями в природу й ландшафт в розумінні Федерального закону про охорону природи.

3.2.3.3. Набуття чинності рішення про затвердження чи дозволу на реалізацію плану

Рішення про затвердження плану набуває чинності в момент його вручення адресату.

Затверджений або схвалений план згідно з § 41 Закону про консолідацію земель є основою для подальшої реорганізації на території проведення процедури консолідацію земель. Він є правовою підставою для процесу планування та дозволом на спорудження чи реконструкцію об'єктів спільного й громадського користування товариством учасників, що відповідає всім вимогам будівельного права. Як тільки суб'єкт забудови чи розбудови отримує у володіння потрібні площі, він може розпочинати на них свої роботи.

Процедура затвердження плану не торкається прав учасників; їхні права в юридично обов'язковій і остаточній формі врегульовуються лише в плані процедури консолідації земель. Тобто цей план згідно з § 41 Закону про консолідацію земель (п. 3.2.6) для відповідних основних і додаткових пайовиків набуває чинності, й у такий спосіб може бути оскаржений в суді, лише після ухвалення плану консолідації земель і його оприлюднення.

3.2.4. Геодезичні роботи в процесі консолідації земель

Реструктуризація земельних відносин на території процедури консолідації земель потребує великого обсягу геодезичних і топографічних робіт. Ще на етапі підготовки в межах соціально-економічного аналізу й дослідження території

планування надаються фотограмметричні або добути внаслідок дистанційної розвідки дані з метою точного визначення території консолідації в цифровій формі.

Під час аналізу фактичного стану відбувається облік просторових, економічних та екологічних реалій за допомогою оцінки й аналізу геоінформаційних даних, отриманих внаслідок проведення геодезично-топографічних робіт. Окрім того, необхідно зібрати дані спеціальних планів, важливих для процедури землеустрою, а саме даних щодо їхнього розташування на території проведення консолідації земель і щодо потреби в земельних масивах, потрібних для реалізації спеціалізованого планування. Потім у межах процедури визначення вартості здійснюється бонітування ґрунтів (у разі потреби з перевіркою на місці даних офіційної оцінки якості ґрунтів), класифікація ґрунтів за цінністю та використанням і виготовлення карти з визначеною вартістю земель. Цифрові карти визначення вартості стають основою подальших обчислень і документування показників вартості внесених до процедури консолідації земельних ділянок в архівному фонді (документальне підтвердження вартості внесеної земельної ділянки).

Мета цифрової обробки даних у межах консолідації земель полягає і в можливості прямого внесення результатів у кадастр об'єктів нерухомості без їхнього додаткового опрацювання. У будь-якому разі тут має бути забезпечений зв'язок з офіційною системою координат геодезичної зйомки. Для цього необхідні планування, розвідка, маркування і визначення нової мережі опорних точок в референтній системі координат.

Основні дані геодезично-топографічних обмірів земельних ділянок отримують поетапно.

На першому етапі визначаються, фіксуються й обмірюються межі території консолідації. У такий спосіб точно встановлюється площа процедури консолідації.

На другому етапі здійснюється розбивка на місцевості й обміри плану об'єктів спільного й громадського користування. Геодезичне визначення точок розділу може здійснюватися у формі фотограмметричної стереомоделі або даних дистанційної розвідки.

На третьому етапі виконується внесення даних визначення вартості у новий фонд, виникає карта розподілу земельних ділянок у новому фонді (перший ступінь). У ній обчислюється вартість масивів і складається «перелік частин масивів». На основі документальних підтверджень вартості внесених земельних ділянок і переліку частин масивів обчислюються земельні внески й розмір компенсації для кожного учасника.

На четвертому етапі здійснюється обчислення земельних компенсацій. Після проведення зустрічі для заслуховування побажань учасників щодо плану консолідації реалізуються обрахунок нових земельних ділянок і визначення координат (контрольних координат) точок розділу їхнього розподілу, а також виготовлення карти розподілу земельних ділянок (другий ступінь).

На п'ятому етапі, після розпорядження про виконання плану консолідації або в межах попереднього введення у володіння, відбувається перенесення нових меж на місцевість, розбивка на місцевості, маркування й обмірювання нових земельних ділянок.

На останньому етапі оформляються документальні підтвердження для коригування даних у кадастрі об'єктів нерухомості; документальні підтвердження точок розділу і поперечного розрізу (в майбутньому — каталог карт об'єктів ALKIS, див. також п. 4.2.3). Крім того, складаються карти й документальні підтвердження для територіальних громад з метою зберігання в архівах.

Зв'язок технічних геодезичних робіт з окремим етапами робочого процесу консолідації земель можна побачити на рис. 3.2-6 (Kötter; Fehres; Thomas et al., 2020) з урахуванням перебігу процедури консолідації, зображений на рис. 3-1.

Рис. 3.2-6. Геодезичні інженерні роботи під час реалізації консолідації земель

Етап роботи	Роботи, що виконуються	Геодезичні, топографічні й кадастрові роботи (з приблизною часовою прив'язкою до перебігу процедури)
1. Підготовка й відмежування території планування	<p>Попередній соціально-економічний аналіз і дослідження території планування</p> <p>Зустрічі для з'ясування інтересів</p>	<p>(У разі потреби) отримання фотограмметричних і добутих за допомогою дистанційної розвідки даних з метою фіксації топографічної ситуації на території консолідації</p>
2. Початок процедури консолідації і розпорядження про її проведення	<p>Узгодження між органами державної влади (§ 5, абзаци 2 і 3 Закону про консолідацію земель)</p> <p>Інформування осіб, яких, ймовірно, торкнеться процедура консолідації (§ 5, абзац 1, Закону про консолідацію земель)</p> <p>Розпорядження про проведення процедури землеустрою (§ 4 Закону про консолідацію земель)</p> <p>Створення органів товариства учасників процедури консолідації (§ 16–26е Закону про консолідацію земель)</p>	<p>Визначення меж території проведення консолідації (§ 56 Закону про консолідацію земель)</p>
3. Аналіз фактичного стану	<p>Збір просторових, економічних та екологічних даних</p> <p>Аналіз планування третіх осіб</p> <p>Аналіз змісту поземельної книги та кадастру об'єктів нерухомості стосовно земельних ділянок, залучених до процедури консолідації (§ 12–14 і 30 Закону про консолідацію земель)</p> <p>Встановлення учасників процедури та їхніх прав на земельні ділянки (§ 11 Закону про консолідацію земель)</p> <p>Визначення вартості земельних ділянок та їхнє затвердження (§ 27–32 Закону про консолідацію земель)</p>	<p>Аналіз базових геоінформаційних даних геодезичних досліджень і наявних спеціальних планів</p> <p>Планування, розвідка, межування й визначення мережі опорних точок у референтній системі координат як основи для наступних обмірів земельних ділянок</p> <p>Фіксація місцевих даних бонітування ґрунтів; у разі потреби — перевірка на місці даних офіційної оцінки якості ґрунтів, класифікація земельних ділянок за цінністю та використанням і виготовлення карти визначення вартості. Обчислення й документування вартості внесених земельних ділянок у межах старого фонд</p>
4. Реорганізація території	<p>Розробка принципів консолідації земель (§ 37 і 38 Закону про консолідацію земель)</p> <p>Складання плану об'єктів спільного й громадського користування та його затвердження або ж отримання дозволу (§ 41 Закону про консолідацію земель)</p>	<p>або: розбивка на місцевості маркування і обмір плану об'єктів спільного й громадського користування</p>

консолідації земель	Заслуховування учасників процедури щодо розподілу земельних ділянок (зустріч для заслуховування побажань учасників товариства щодо плану консолідації) (§ 57 Закону про консолідацію земель)	або: геодезичне визначення точок розділу об'єктів спільного й громадського користування у формі фотограмметричної стереомоделі або даних дистанційної розвідки Виготовлення карти розподілу земельних ділянок (перший рівень); обчислення вартості в «новому фонді»; визначення розміру земельного внеску; підрахунок прав учасників на компенсацію
	Розробка проєкту плану реорганізації земель і надання його до ознайомлення (§ 58 Закону про консолідацію земель)	Обрахунок виділених земельних ділянок і визначення координат точок розділу їхнього розподілу в межах консолідації; виготовлення карти виділених земельних ділянок (другий рівень)
	Складання плану консолідації та надання його для публічного ознайомлення (§ 59 Закону про консолідацію земель)	Перенесення нових меж на місцевість: розбивка на місцевості (в разі потреби) межування й обмірювання нових земельних ділянок
5. Виконання плану консолідації земель	Розпорядження про виконання плану консолідації (§ 61 або 63 Закону про консолідацію земель)	Оформлення документальних підтверджень для кадастру об'єктів нерухомості: документальні підтвердження точок розділу й поперечного розрізу (в майбутньому — об'єкти ALKIS) Заявка до відомства з поземельної книги і кадастрового відомства про коригування зі свідоцтвом про набуття нового правового статусу Заявка на коригування даних в інших офіційних реєстрах
	Урегулювання переходу прав володіння (§ 65 і 66 Закону про консолідацію земель)	
	Спорудження об'єктів спільного й громадського користування (§ 42 Закону про консолідацію земель)	
	Внесення правок в офіційні реєстри (§ 79–81 Закону про консолідацію земель)	
	Внесення рішень за поданими скаргами (§ 140 Закону про консолідацію земель)	
	Фінансова реалізація процедури (§ 151 і 152 закону про консолідацію земель)	
6. Завершення процедури консолідації земель	Заключний висновок (§ 149, абзац 1, Закону про консолідацію земель) Вручення заключного висновку товариству учасників консолідації (§ 149, абзац 2, Закону про консолідацію земель) Архівування документів процедури консолідації	Виготовлення карт і документальних підтверджень для громад з метою зберігання в архівах (§ 150 Закону про консолідацію земель)

3.2.5. Підготовка до складання плану консолідації земель

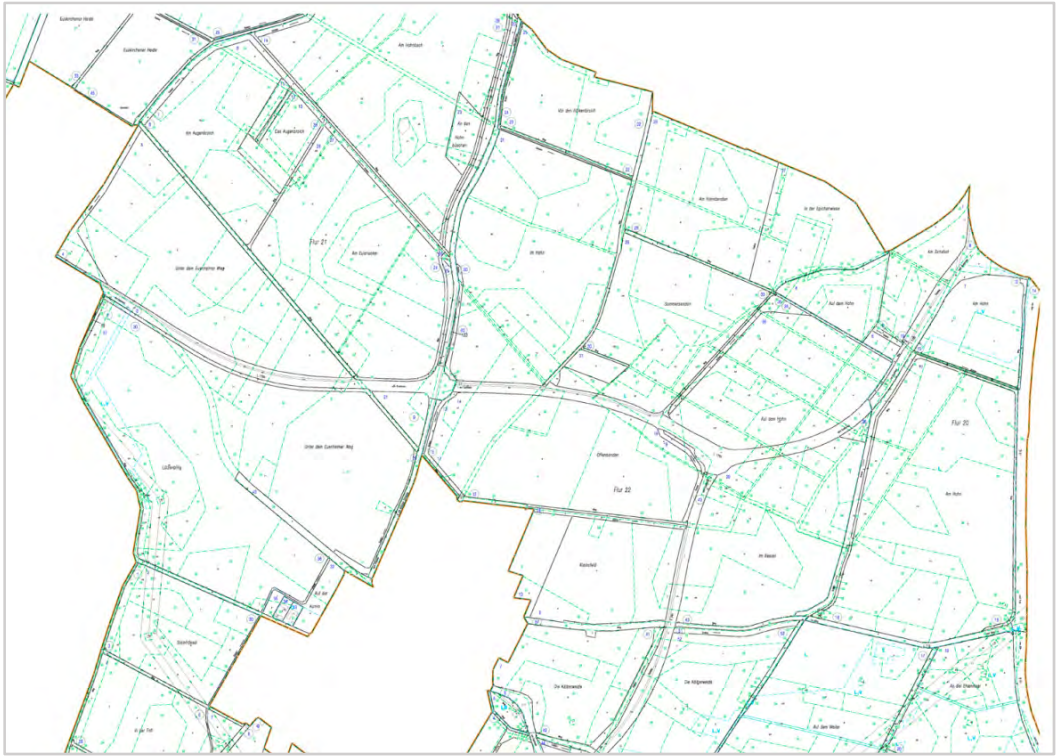
План об'єктів спільного й громадського користування є основою планування і створює інфраструктурний каркас реорганізації земельних ділянок учасників у плані з консолідації земель.

Але для подальшого відпрацювання процедури на цей момент ще немає достатньо точної планової документації; адже план об'єктів спільного й громадського користування (як правило у формі карти масштабом 1:5000) має точність лише в дециметровому діапазоні. Потрібна геометрична база, що дала б змогу визначити межі й площі нових земельних ділянок з точністю до см і м² і відповідала б геодезичним вимогам до сучасного кадастру об'єктів нерухомості. Для цього затверджений план об'єктів спільного й громадського користування переноситься на місцевість і здійснюється верифікація можливості створення об'єктів у такому вигляді, в якому вони дійсно заплановані. Заплановані об'єкти або вже промарковані на місцевості, або ж встановлені лише за допомогою геометричних параметрів, а подекуди — контрольних координат. Якщо майбутні точки розділу запланованих об'єктів вже промарковані, вони точно обміряються й обчислюються за допомогою кадастрової техніки. Якщо межі були верифіковані через нанесення геометричних параметрів на місцевість, потрібно лише виконати обміри реперних точок; координати всіх залежних від них точок розділу можна встановити в офісі.

Перед початком обмірювання плану об'єктів спільного й громадського користування з розбивкою на місцевості, для території проекту, за узгодженням із кадастровим відомством і державними установами із геодезично-топографічних робіт, як правило, розробляється нова геодезична основа для кадастру об'єктів нерухомості.

За результатами обмірювання затвердженого плану об'єктів спільного чи громадського користування складається нова карта земельних ділянок, яка на той момент містить лише обміряні об'єкти, а також точки, встановлені за допомогою контрольних координат (карта розподілу земельних ділянок, перший ступінь); це пункти розділу мережі шляхів і водойм з розбивкою на місцевості, а також межі вже визначених заходів зі збереження ландшафту, точки будівель, референтні точки або стовпи (вежі) інженерних комунікацій, точки розділу, що мають бути зафіксовані у разі змін у землевпорядкуванні, а також топографічні й інші точки, важливі для ухвалення рішення про розподіл земельних ділянок у плані консолідації земель. Після того як визначено межі території консолідації, усунуто недоліки маркування та затверджено межі території у формі адміністративного акту, здійснюється точне визначення точок розділу по зовнішньому периметру території консолідації.

Зафіксована у старих кадастрових картах вартість земельних ділянок відтак переноситься на нову картографічну основу (карту розподілу земельних ділянок, перший ступінь). Раніше це робилося вручну, сьогодні ця операція здійснюється за допомогою математичних процедур. Для переносу даних про вартість із кадастрової карти на нову карту розподілу земельних ділянок визначаються точки-орієнтири, обмірювання яких здійснюється в межах нової геодезичної системи при обмірах плану об'єктів спільного й громадського користування. Якщо на території консолідації розташовані населені пункти або їхні частини, на карті розподілу, рівень 1, вказуються всі точки розділу, які при врегулюванні елементів житлових зон затверджені на основі взаємної згоди із залученими сторонами, й інші точки розділу, а також всі точки будівель в населених пунктах чи поза ними.

Рис. 3.2-7. Фрагмент карти розподілу земельних ділянок, перший ступінь

3.2.5.1. Визначення вартості в новому фонді

У карті розподілу земельних ділянок першого ступеня на основі кадастрової карти здійснюється перенесення встановлених результатів визначення вартості, щоб провести обчислення вартості в новому фонді. Для цього необхідно, щоб як точки розділу старих земельних ділянок, так і точки розділу між межами, що розділяють різні класи земельних ділянок, були наявні в цифровій формі. Оцифрування здійснюється у векторному форматі на базі даних карти визначення вартості. Перенесення зі «старого фонду» в «новий фонд» — складний технічний і математичний процес: дані не так просто перенести на карту розподілу земельних ділянок, складену на основі геодезично-топографічних обмірювань (з високоточними координатами точок розділу) внаслідок, як правило, недостатньої геодезичної бази старої кадастрової карти (застосування інших референтних систем), помилок у зйомках, неточності процесу зйомок, креслярських помилок, деформації карт тощо. Розбіжності між старим і новим варіантами в разі ручного креслярського перенесення вирівнюються за допомогою адаптації в дрібному масштабі через наперед відібрані ідентичні точки або лінії.

Математичний перенос здійснюється за допомогою модифікованого (двовимірного «перерахунку за Гельмертом», або перерахунку вищого порядку; для цього потрібні певні визначені заздалегідь (при обмірюванні плану об'єктів спільного чи громадського користування) референтні точки; щільність їхнього розміщення залежить від якості кадастрового документа, а також досвіду відповідного фахівця.

Відтак можна проводити обрахунок вартості в новому фонді. Обраховується площа класів ділянок блочним методом і множиться на відповідний показник вартості в межах визначення вартості. Сумарний показник за блоками фіксується у відповідному документі («переліку земельних блоків»). Сума вартості всіх блоків становить загальну масу розподілу. Оскільки земельні ділянки під об'єкти спільного чи громадського користування розподіляються як такі, що «не мають вартості», обчислення їхньої вартості, як правило, не проводиться.

Насамкінець необхідно провести межі між новими кадастровими ділянками й занести до карти розподілу офіційні найменування вулиць і водойм.

Відтак створена вся необхідна інформація для встановлення розміру земельного внеску (земельних внесків).

3.2.5.2. Встановлення розміру земельного внеску

Для нових об'єктів спільного чи громадського користування потрібна земля. Земля для об'єктів спільного користування мобілізується через використання старих об'єктів того ж типу, необхідність у яких відпадає, а в решті випадків — через стягнення з власників земельних ділянок загального земельного внеску (який ще називають «внеском для будівництва шляхів») відповідно до відношення вартості їхніх старих земельних ділянок до вартості земельних ділянок, що розташовані на території консолідації земель (§ 47 Закону про консолідацію земель); потреба в землі охоплює і площі, необхідні для реалізації заходів з компенсації екологічної шкоди, заподіяної втручанням у природний баланс чи ландшафт. Ці потреби в землі визначаються як отримання різниці між вартістю всіх земельних ділянок, залучених до процедури консолідації (EW), і залишковою масою розподілу (VM), встановленою після обмірів плану об'єктів спільного й громадського користування. З метою його дольового розподілу між усіма власниками земельних ділянок застосовується відсотковий коефіцієнт $(EW-VM)/EW$.

Коефіцієнт $(EW-VM) / EW$ як % дані.

Земельний внесок дає змогу мобілізувати також площі або вартісні показники, які, можливо, доведеться надати окремим пайовикам «понад норму» з огляду на недоліки в земельній компенсації і які доведеться відшкодувати у формі землі. Ними можуть бути, наприклад, недоліки у формі перепадів висоти земельної ділянки, наявність перешкод, як стовпи чи окремі дерева на земельній ділянці, що надається для компенсації. Ці недоліки кваліфікуються як фактори, що знижують природну родючість землі, яка надається для компенсації, а тому повинні відшкодовуватися землею. Окрім того, часто при реорганізації земельних ділянок неможливо уникнути більших наділів для окремих учасників з огляду на розміри масивів, що не можуть бути зміненими. Такі потреби в землі теж повинні заздалегідь прораховуватися і вноситися в калькуляцію земельного внеску. Зрештою, потрібний і резерв землі для непередбачуваних обставин. Надлишок або ж дефіцит площі, виявлені у процесі нових геодезично-топографічних робіт на території консолідації, також зараховуються до земельного внеску. Різниця при проведенні нових обмірювальних робіт виникає через те, що підрахунок розміру площі на території процедури консолідації не співпадає з площею, що обраховується як додавання площ земельних ділянок, які підлягають процедурі консолідації, за даними кадастру об'єктів нерухомості. Це пояснюється історичними особливостями розвитку кадастрової системи, а також зміною геодезичної бази в процесі здійснення обмірювальних робіт. Потреби в землі, встановлені таким чином, всі учасники процедури задовольняють у формі земельного внеску без відшкодування.

Рис. 3.2-8. Визначення розміру загального земельного внеску згідно з § 47, п. 1, Закону про консолідацію земель (приклад)

		Вартісні показники (WZ)	Примітка
1	Вартісні показники внесених земельних ділянок		
1.1	Сума вартості всіх внесених земельних ділянок по всій території консолідації	4 472 828	
1.2	Сума вартості внесених земельних ділянок всіх частин території консолідації*	268 952	
1.3	Сума вартості внесених земельних ділянок без частин території консолідації	4 203 876	1.1 мінус 1.2
2	Маса, що підлягає розподілу		
2.1	Вартість маси, що підлягає розподілу, по всій території консолідації	4 320 004	
2.2	Сума вартості маси, що підлягає розподілу, за всіма частинами території консолідації	227 365	
2.3	Вартість маси, що підлягає розподілу на території консолідації, без частин території	4 092 639	2.1 мінус 2.2
3	Потреба в землі для об'єктів спільного й громадського користування		
3.1	Потреба в землі для об'єктів спільного й громадського користування, які вже мають розбивку на місцевості	111 237	1.3 мінус 2.3
3.2	Потреба в землі для об'єктів спільного й громадського користування, які відображені в плані згідно з § 41 Закону про консолідацію земель, але розташування яких буде остаточно визначено лише при плануванні розподілу земельних ділянок	6 961	
3.3	Потреба в землі для об'єктів спільного й громадського користування, які відображені в плані згідно з § 41 Закону про консолідацію земель, але для виділення яких ще мають бути нанесені вартісні показники по масі, що підлягає розподілу	3 999	
3.4	Потреба в землі для передбачених наділів земельних ділянок більшого розміру згідно з § 44, част. 2, Закону про консолідацію земель	1 079	
3.5	Передбачувана потреба в землі для об'єктів спільного й громадського користування	123 276	сума 3.1–3.4
4	Маса розподілу, яка залучається до здійснення земельного внеску		
4.1	Сума вартості внесених земельних ділянок згідно з 1.3	4 203 876	
4.2	Сума вартості всіх земельних ділянок, звільнених від земельного внеску	98 001	
4.3	Вартість маси розподілу, яка залучається до здійснення земельного внеску	4 105 875	4.1 мінус 4.2
5	Земельний внесок (результат)		
5.1	Передбачувана потреба в землі	3,0 %	3.5 поділити на 4.3
5.2	Поміроковане збільшення для непередбачуваних цілей	0,3 %	§ 47, част. 1, Закону про консолідацію земель
5.3	Остаточний результат для внесення землі під об'єкти спільного й громадського користування	3,3 %	

* для частин території консолідації з відсотковим коефіцієнтом, що відхиляється від загального земельного внеску, проводиться власне обчислення за таким самим принципом, як показано вище

Земельний внесок ретельно визначається відомством з консолідації земель, адже помилково встановлений земельний внесок може стати на заваді успішному завершенню процедури. Якщо земельний внесок виявиться надто низьким, то наприкінці планування розподілу земельних ділянок буде виявлено брак у масі розподілу; як правило, це призводить до зупинки процедури планування розподілу земельних ділянок і необхідності нової калькуляції земельного внеску. В окремих випадках продовження робіт можливе за допомогою використання землі (придбаної власне для інших потреб) через механізм відмови від земельної компенсації, передбачений у § 52 Закону про консолідацію земель; тоді її вартість відшкодовується за дольовим принципом всіма учасниками в грошовій формі. Якщо земельний внесок надто великий, застосування його при підрахунку прав на компенсацію окремих власників земельних ділянок нагадуватиме за своїм характером процедуру відчуження майна, що не допускається в процедурі консолідації, і може призвести до скасування плану консолідації в разі його оскарження в суді.

Земельний внесок визначається відомством з питань консолідації в плані процедури консолідації, а тому є процесом, на який правління товариства учасників процедури консолідації не має впливу: попри це все ж бажано поінформувати правління товариства учасників про розмір земельного внеску й головні чинники встановлення такого розміру.

Потреба в землі для об'єктів громадського користування покривається передусім через використання старих об'єктів того ж типу, необхідність у яких відпадає, а в решті випадків — через механізм відмов від земельних компенсацій (§ 52 Закону про консолідацію земель) на користь відповідного суб'єкта реалізації громадських потреб і за рахунок внесеної ним у процедуру землеустрою земельної власності. Окрім того, згідно з § 40 Закону про консолідацію земель земля може надаватися «в незначних обсягах», тобто в разі потреби мобілізуватися із загальної земельної маси товариства учасників консолідації через підвищення земельного внеску відповідно до § 47 Закону про консолідацію земель. «Порівняно незначним обсягом» згідно з практикою вищих судів у межах Закону про консолідацію земель вважається обтяження членів товариства учасників консолідації або підвищення земельного внеску (для всіх суб'єктів публічних інтересів разом узятих) на 1,5 % вартості площі, що підлягає процедурі консолідації. Для надання площі згідно з § 40 Закону про консолідацію земель відповідні суб'єкти публічних інтересів повинні внести відповідно належну суму грошей на рахунок товариства учасників консолідації, яка, як правило, має відповідати ринковій вартості. Розмір внесків учасників у процедуру консолідації, які треба було би сплатити в іншому разі, зменшується на розмір цієї грошової суми, яка зараховується як «власний платіж товариства учасників процедури консолідації».

Земельний внесок за первинної консолідації становить близько 5 % від вартості внеску, а за вторинної консолідації — не більше 2,5 % вартості внеску; щодо випадків з особливо високою чи низькою потребою в землі (наприклад, в районах будівництва) внесок може встановлюватися в іншому розмірі, аніж на всій території консолідації (§ 47, п. 2 і 3, Закону про консолідацію земель). До внесення земельного внеску залучаються, як правило, всі члени товариства учасників, які від його використання отримують загальну користь, зокрема при відведенні земель під об'єкти спільного користування. Якщо ж в окремих випадках цього не трапляється, потрібно передбачити часткове або повне звільнення (§ 47, п. 3, Закону про консолідацію земель).

Внесення земельного внеску не є відчуженням. Адже земельний внесок слугує передусім самим членам товариства консолідації; завдяки відведенню земель під

об'єкти зростає загальна вартість земельних ділянок, що надаються як компенсація; члени товариства стають «співвласниками» об'єктів спільного користування.

Якщо покриття потреби в землі для реалізації громадських проєктів за зазначеними вище принципами є неможливим, то процедура змінюється через перехід до процедури згідно з § 87 Закону про консолідацію земель (консолідація земель для інфраструктурних проєктів), за наявності всіх інших передумов (див. підрозд. 5.1), або ж надання потрібних площ необхідно обмежити їхньою фактичною наявністю.

3.2.5.3. Визначення права на компенсацію

Згідно з § 44, п. 1 Закону про консолідацію земель кожен учасник товариства консолідації отримує компенсацію за свої земельні ділянки, внесені ним у процедуру консолідації земель з урахуванням земельного внеску у формі землі тієї ж вартості. Індивідуальні права на компенсацію кожного члена товариства обчислюються після визначення земельного внеску таким чином:

$$AA_i = EW_i - (EW_i \times LB/100),$$

де AA_i — відповідний розмір компенсації члена товариства (i), EW_i — вартість внеску члена товариства (i), LB — земельний внесок у відсотках.

Якщо внесені земельні ділянки надаються без відрахувань, то розмір відшкодування за ці земельні ділянки дорівнює звільненій вартості внеску (EW) земельної ділянки.

Якщо внесені земельні ділянки члена товариства консолідації розташовані в зонах А і В і мають різні розміри внеску з огляду на різні потреби в їхньому освоєнні, то розмір компенсації за земельні ділянки, розташовані на цих територіях, визначається з урахуванням їхньої специфіки і згодом сальдується у формі остаточного розміру компенсації.

Якщо члени товариства згідно з § 52 заявляють про свою відмову від землі, або ж якщо між членом товариства й товариством чи між двома членами товариства укладаються угоди іншого характеру, то відносини між ними врегульовуються через доплати чи відрахування у межах реалізації права на компенсацію відповідного члена товариства.

3.2.5.4. Зустріч для заслуговування побажань учасників товариства щодо плану консолідації

Перед складанням плану консолідації всі члени товариства отримують нагоду висловити свої побажання щодо процедури консолідації в межах спеціальної зустрічі (§ 57 Закону про консолідацію земель); кожен власник землі та особи, які володіють правом суперфіцію, можуть озвучити свої уявлення та побажання щодо реорганізації земельних ділянок. Якщо земельні ділянки віддані в оренду, доцільно запросити на таку зустріч і орендаря (орендарів), адже таке обговорення є найкращою нагодою узгодити інтереси власників і орендарів, що переважно керуються міркуваннями господарської доцільності. Щоби скористатися можливостями консолідації, власники підприємств (господарств) заздалегідь повинні мати чітку картину раціонального спрямування свого підприємства в майбутньому, а в разі потреби отримати відповідні консультації. Якщо інтереси власників і орендарів узгодити не вдається, то при ухваленні рішення про розподіл земельних ділянок відомством з питань консолідації побажання власників мають пріоритет перед побажаннями орендарів.

Заслуговування побажань учасників товариства щодо плану консолідації є обов'язковим; відсутність чи незалучення одного із членів товариства може згодом

привести до скасування плану консолідації, якщо цей член поскаржить на те, що його думку не було вислухано й враховано. Якими би не були форми організації такої зустрічі, вона має бути не просто обов'язковим формальним актом, а шансом збагнути індивідуальні уявлення власників паїв, які є неодмінною передумовою успішної консолідації земельних ділянок, а також можливістю з'ясувати важливу інформацію для здійснення процедури ще до її початку. Тому є необхідною ретельна підготовка такої зустрічі, що передбачає наявність:

- посвідчення члена товариства процедури консолідації або ж інших тимчасових підтверджуючих документів;
- результатів визначення ринкової вартості, карти ринкової вартості й документальних підтверджень внесків;
- обчислення відповідного розміру компенсацій для кожного члена товариства (пп. 3.2.5.3);
- оглядових карт, на яких у кольорі зображено відносини володіння підприємств (у розрізі власності й оренди) («карти володіння»);
- плану об'єктів спільного й громадського користування, зокрема і супровідного плану зі збереження ландшафту (п. 3.2.3);
- а також у разі потреби нової карти розподілу земельних ділянок першого ступеня.

Підготовка до обговорення охоплює і планування у часі; команда, що проводить слухання, наперед планує послідовність виступів членів товариства, регламент виступів, а також тематичний перебіг слухання та структуру протоколу. Під час слухань у будь-якому разі проводиться:

- верифікація або обговорення відносин власності чи оренди,
- з'ясування повноважень на представництво,
- обговорення уявлень відповідних власників про реорганізацію їхніх земельних ділянок,
- (у разі потреби) прийом заяв (зокрема про права, що підлягають скасуванню, розділ спільної власності, відмову від земельної компенсації згідно з § 52 Закону про консолідацію земель та інше).

Якщо в межах заслуховування побажань учасників щодо плану консолідації один із членів товариства повністю чи частково відмовляється від земельної компенсації, він може отримати замість неї грошову компенсацію. Можлива відмова й на користь іншого члена товариства (наприклад, на користь громади або об'єкта фахового планування), котра завдяки цьому отримує можливість покриття своїх потреб у землі для реалізації певних заходів в інтересах місцевої спільноти («адресна відмова від земельної компенсації»). Прийом заяв про відмову від земельних компенсацій має відбуватися до складання плану консолідації земель і вноситься до протоколу відомства з питань консолідації. Якщо відомство з питань консолідації отримало заяву про відмову і вона не підлягає відкликанню, то за клопотанням відомства з питань консолідації до поземельної книги вноситься відмітка про заборону розпорядження земельною ділянкою і ще до того, як план проведення процедури консолідації набуде чинності, товариством учасників виплачується грошова компенсація або в разі відмови на користь третьої особи — третьою особою (§ 52, п. 2 і 3, § 53, п. 1, Закону про консолідацію земель). Заборона розпорядження земельною ділянкою має забезпечити неможливість доступу члена товариства, що відмовився від земельної компенсації за свою землю, до цього об'єкта до моменту реалізації відмови у плані проведення процедури консолідації.

Розпорядження про проведення процедури консолідації не обмежує загальний обіг земельних ділянок на території проведення цієї процедури. Кожен член товариства може купувати або продавати земельні ділянки так, ніби процедура консолідації не була призначена. Після переоформлення даних у поземельній книзі відомство з питань консолідації земель отримує повідомлення й вносить відповідні зміни до своїх документальних підтверджень чи переліків. Проте покупець земельної ділянки повинен визнати чинність процедури консолідації, що відбувалася до цього часу, щодо свого володіння (§ 15 Закону про консолідацію земель); це стосується й осіб, які в процесі процедури оформили права на земельну ділянку. Отже, правонаступник пов'язаний обов'язковими для виконання заявами свого правопередника, наприклад, його визнанням результатів визначення вартості земельних ділянок або оприлюдненого плану проведення консолідації. Це забезпечує можливість безперервного процесу здійснення процедури консолідації.

До переходу в новий правовий статус (розпорядження про виконання процедури консолідації) учасники мають можливість розпоряджатися земельними ділянками, внесеними ними до процедури консолідації. Після цього право розпорядження переходить на компенсаційні земельні ділянки. Обіг земельних ділянок зазнає фактичних ускладнень у період між оприлюдненням плану проведення консолідації земель або переходом права володіння і настанням нового правового стану, оскільки з правового погляду впродовж цього часу все ще є земельні ділянки, внесені в процедуру консолідації, але господарські плани власників уже пов'язані з земельними ділянками, що надаються з метою компенсації. У таких випадках до виконання запланованих операцій із земельними ділянками (відчуження, обтяження та ін.) має обов'язково залучатися відомство з питань консолідації земель.

У межах заслуховування побажань учасників товариства щодо плану консолідації земель відомство з питань консолідації також представляє можливі уявлення щодо реорганізації, які можуть вилитися в попередній проєкт консолідації. У будь-який момент заслуховування всі учасники товариства консолідації мають чітко усвідомлювати, що йдеться лише про заслуховування, під час якого його учасники можуть озвучувати свої побажання, які з огляду на рівне ставлення до всіх учасників процедури не мають зобов'язальної сили для відомства з питань консолідації земель. В окремих випадках може виявитися доцільним укладання обов'язкової угоди ще до проведення земельної компенсації. Найчастіше до такого кроку вдаються в разі потреби укладання домовленості про отримання дозволу на будівництво підготовки попереднього етапу окремих важливих нових доріг, однак такі випадки повинні залишатися винятком із правила.

3.2.6. План консолідації земель

Після такої підготовчої роботи відомство з питань консолідації земель може розпочинати розробку плану консолідації. Вона охоплює планування розподілу земельних ділянок, а також складання плану консолідації з усіма його складовими як остаточної нормативної бази і його оприлюднення.

3.2.6.1. Проєкт розподілу земельних ділянок

Після заслуховування побажань учасників щодо плану консолідації земель, обчислення земельного внеску й розміру компенсацій відомство з питань консолідації розпочинає процес планування розподілу земельних ділянок. При цьому на основі визначеного розташування й вартості визначається місце, де кожний учасник товариства отримує свою земельну компенсацію. Беручи за основу обчислені розміри компенсації та карти розподілу земельних ділянок першого ступеня, а також

побажання учасників щодо плану консолідації, обраховують планові координати нових межових точок компенсаційних земельних ділянок (п. 3.2.4).

Розмежування нових кадастрових земельних ділянок та їхній розподіл за окремими учасниками товариства відбуваються на розсуд відомства з питань консолідації. Ухвалюючи рішення на власний розсуд, необхідно дотримуватися таких принципів:

- всі учасники мають право на компенсацію за внесені ними земельні ділянки у формі землі тієї ж вартості (§ 44, п. 1, реч. 1, Закону про консолідацію земель);
- рівноцінність земельної компенсації стосується не лише затверджених вартісних показників, а й інших обставин, суттєвих з погляду використання чи реалізації земельних ділянок (наприклад, з погляду форми, розміру й віддаленості від господарського подвір'я (§ 44, п. 1 і 2, Закону про консолідацію земель)). Рівноцінність має бути гарантована не за окремими земельними ділянками, а по всьому земельному майну, наведеному під порядковим номером у документальних підтвердженнях про внесені земельні ділянки. При цьому деякі недоліки у компенсації можуть бути врівноважені перевагами, однак не завдяки загальним перевагам консолідації земель, за які учасник робить земельний і грошовий внески;
- земельна компенсація відводиться у формі максимально великих земельних ділянок, вони повинні мати доступ до (придатної для руху) дороги й устатковані необхідними дренажними системами (для відводу поверхневих вод) (§ 44, п. 3, Закону про консолідацію земель);
- площі, на яких розташовані будівлі й подвір'я, а також певні інші об'єкти, можуть змінюватися лише за особливих умов, як правило, лише за згоди причетних осіб (§ 45 Закону про консолідацію земель);
- земельні компенсації повинні здійснюватися таким чином, щоб, з одного боку, створювалося якомога більше переваг, а з іншого боку, ці переваги максимально об'єктивно розподілялися між усіма учасниками процедури. Це впливає частково з § 44, п. 2 і 3, Закону про консолідацію земель, частково з принципу зважування інтересів, що діє для всіх планувань громадського характеру, і зрештою з принципу рівного ставлення відповідно до статті 3 Основного Закону ФРН, який не вважається дотриманим, лише тільки тому, що всі учасники процедури отримують рівну за вартістю компенсацію.

Земельні компенсації плануються відомством з питань консолідації земель з урахуванням зазначених вище принципів у формі готових до розподілу масивів, обчислюються відповідно до прав на компенсацію кожного учасника процедури й затверджуються у плані проведення консолідації. Цей робочий процес, як правило, неодноразово повторюється. У межах цього процесу має забезпечуватися якнайкращий розподіл прав на отримання компенсації по земельних масивах (тобто з урахуванням озвучених ними побажань і без збільшення чи зменшення площі для окремих учасників процедури). З огляду на велику кількість альтернативних варіантів реальним і поширеним на практиці є виконання цих робіт проектною командою. При цьому важливо, щоб усі «віжки» планування розподілу земельних ділянок зосереджувалися в одному місці, а саме в руках керівника проекту, а проект розподілу був монолітним. Цей процес відведення (рівної за вартістю) земельної компенсації замість земельних ділянок, внесених у процедуру консолідації, не є відчуженням власності чи примусовим обміном, а законодавчо дозволеною реорганізацією земельної власності; державний землеустрій є інструментом визначення змісту права на власність (див., наприклад, Schwantag; Wingerter, 2008 та

встановлює для учасників процедури нове впорядкування земельних площ. Крім земельних компенсацій для (окремих) учасників, у ньому зазначаються також встановлені розміри грошових компенсацій, земельних внесків та обов'язки зі сплати членських внесків за проведення консолідації. У плані також фіксуються правовідносини, пов'язані із земельними ділянками, які надаються для компенсації, об'єктами спільного й громадського користування і правовідносини між учасниками процедури. До плану консолідації включається затверджений план об'єктів спільного й громадського користування із супровідним планом зі збереження ландшафту (§ 58, п. 1, Закону про консолідацію земель). Зобов'язальна сила чи можливість оскарження затвердженого плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель поширюється суб'єктом планування не тільки на учасників товариства консолідації, але й на інші, залучені до цього процесу сторони (див. пп. 3.2.3.3).

Повноваження щодо виконання плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель надаються планом з консолідації земель, причому в момент часу, визначений розпорядженням про виконання згідно з § 61 Закону про консолідацію земель (п. 3.3.1).

План консолідації підсумовує результати і складається з:

- текстової частини,
- документального підтвердження особи учасника,
- результатів визначення вартості,
- документальних підтверджень про внесені земельні ділянки,
- обчислення земельного внеску й розміру компенсації,
- карти розподілу земельних ділянок,
- документальних підтверджень компенсацій,
- плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель,
- офіційних заяв, угод, договорів.

Документальні підтвердження компенсацій містять індивідуалізовані підтвердження компенсаційних земельних ділянок із зазначенням їхньої площі й вартості, стягнутий земельний внесок, отримані чи сплачені грошові компенсації, обчислення розміру сплати обов'язкового збору за послуги з консолідації, їхні обґрунтування та інші положення щодо надання компенсацій, зокрема за втрату господарських прибудов, колодязів чи куців або насаджень (жива загорожа, дерева, тощо). Розташування й розмежування відведених земельних ділянок члени товариства можуть побачити на карті відведених земельних ділянок, наданій для ознайомлення разом із планом проведення консолідації, а за бажанням отримати необхідні роз'яснення на місці (§ 59, п. 1, реч. 2, Закону про консолідацію земель).

Регулююча дія плану проведення консолідації полягає в затвердженні висновків плану. План сам собою не є розпорядженням про реорганізацію земель на території консолідації, він лише затверджує цю процедуру в правовому сенсі. Після того, як план консолідації вже не підлягатиме оскарженню в суді, необхідно ухвалити окремих адміністративний акт згідно з § 61 і наст. пп. Закону про консолідацію земель (див. п. 3.3.1).

План консолідації земель визначає також і права власності на об'єкти спільного користування, а також порядок їхньої експлуатації (§ 42, п. 2, Закону про консолідацію земель), якщо ці права не визначаються законом (наприклад, Федеральним законом про будівництво доріг загальнодержавного значення, Законом про використання, утримання і охорону водойм, відповідними законами про будівництво доріг регіонального й місцевого значення). Власність і утримання шляхів та інших земельних ділянок спільного цільового використання закріплюються, як правило, за товариством учасників процедури консолідації, громадою чи іншим відповідним суб'єктом. Останнє доцільно робити насамперед у тому разі, якщо товариство учасників процедури консолідації створюється на нетривалий строк. Проте

закріплення власності за іншим суб'єктом можливе лише за його згоди. Об'єкти, які формують вигляд ландшафту залежно від їхнього значення, розташування та можливостей використання, закріплюються за суб'єктом публічних інтересів або товариством учасників процедури консолідації. Такі об'єкти можуть закріплюватися і за окремими учасниками товариства консолідації, але лише з відповідними зобов'язаннями, що заносяться до поземельної книги. Якщо водойми виділяються як кадастрова земельна ділянка, то вони закріплюються за власниками чи суб'єктами, відповідальними за їхнє утримання, які передбачені відповідним Законом про будівництво доріг або Законом про утримання і охорону водойм. У разі завчасного будівництва об'єктів (див. п. 3.3.3) на момент початку будівництва має бути вирішене питання про їхнє майбутнє утримання; це доцільно робити у формі угоди, яка укладається до затвердження плану консолідації земель.

Витрати на експлуатацію об'єктів спільного користування несе вказаний у плані консолідації суб'єкт, відповідальний за утримання. Порівнюючи з попереднім станом, консолідація радше призводить до зниження витрат на утримання. Якщо ж заходи з утримання під час або після проведення консолідації покладаються на товариство учасників, то вони можуть покриватися коштом зборів за проведення консолідації.

Положення плану проведення консолідації, які затверджуються в інтересах товариства учасників консолідації або в інтересах громадськості, мають юридичну силу статутів громад. Після завершення процедури консолідації, за згоди органу влади, який здійснює нагляд за територіальними громадами, ці положення можуть змінюватися або скасовуватися статутом громади, якщо відповідні положення втратили свою доцільність або цього вимагають інтереси громади (§ 58, п. 4, Закону про консолідацію земель). Це створює можливість для пізнішого об'єктивного розподілу витрат на утримання між особами, які отримують від цього переваги. У решті випадків покладання витрат врегульовується загальними правовими нормами федеральних земель про сплату місцевих зборів, що діють загалом і поза межами процедури консолідації земель.

Текстова частина плану консолідації земель є сполучною ланкою між його окремими складовими частинами. Крім того, план консолідації складається з численних інших документів, які не є рішеннями, а лише основою для їхнього ухвалення і відповідно до § 58, п. 1, реч. 1, Закону про консолідацію земель «узагальнюють результати процедури».

З правового погляду план консолідації земель у своїй регулятивній частині є зведеним адміністративним актом, що складається із багатьох взаємоузгоджених, сприятливих чи обтяжуючих положень, які регулюють публічно-правові чи приватно-правові відносини. Положення, ухвалені в інтересах держави чи громадськості, наприклад, про цільове призначення й утримання сільських шляхів, згідно з § 58, п. 4, Закону про консолідацію земель діють як статuti громади.

Планом проведення консолідації земель можуть змінюватися і межі територіальних громад, якщо це є необхідним згідно з планом консолідації земель; це стосується також територіальних меж районів, округів і федеральних земель, якщо вони співпадають з межами територіальних громад. Для зміни територіальних меж потрібна згода відповідних органів місцевого самоврядування або федеральних земель (§ 58, п. 2, Закону про консолідацію земель).

Складання плану консолідації здійснюється відомством з питань консолідації земель. З огляду на розмаїття окремих рішень, часто комплексного і взаємозалежного характеру цих рішень, складання плану є складним завданням як з погляду самого планування, так і з погляду права. План консолідації земель (точніше його проект) має отримати дозвіл вищого відомства з питань консолідації земель (§ 58, п. 3, Закону про консолідацію земель). Дозвіл є не адміністративним актом, а


інструментом фахового нагляду. Цим має забезпечуватися відповідність плану принципам і цілям процедури консолідації (п. 3.1.3 і пп. 3.2.2.1); з огляду на тісний зв'язок між складовими частинами плану консолідації земель помилки в його окремих частинах можуть зумовити важкі наслідки для цього складного регулятивного механізму.

3.2.6.3. Ознайомлення учасників процедури з планом проведення консолідації земель

План проведення консолідації земель повинен бути доведений до відома всіх учасників процедури; новий розподіл земельних ділянок має бути пояснений їм безпосередньо на місці (§ 59, п. 1, Закону про консолідацію земель).

Певної встановленої форми ознайомлення з планом консолідації земель немає. Як правило, це відбувається через розміщення плану (текстової частини, карт і документальних підтверджень) у загальнодоступному місці або вручення індивідуального витягу із документального підтвердження про надання відповідної компенсації.

Рис. 3.2-10. Індивідуальний витяг із документального підтвердження надання компенсації в межах оприлюднення плану консолідації земель



Bezirksregierung Köln

Bodenordnungsnachweis

Flurbereinigung Billig

Stand der Daten: 02.05.2012-11:03 Uhr

Verfahren: **Az.: 14 92 2**

Ordn.-Nr.: 338/02

Abfindungsnachweis -1. Planentwurf-

Grundbuch von Stotzheim (054460) Blatt 00076

laufende Nr. BV.: NN00

Gemarkung Stotzheim (054460)

Flur, Flurstück	Buchungsart	Lagebezeichnung	Buchfläche qm
20 43	N	Am Hohn	15.007

Landschaftschutzgebiet - L- Plantext Nr. 3.12.1
Verbandsgebiete WaDo - V- Plantext Nr. 3.12.2

Wertangaben zum Grundstück:

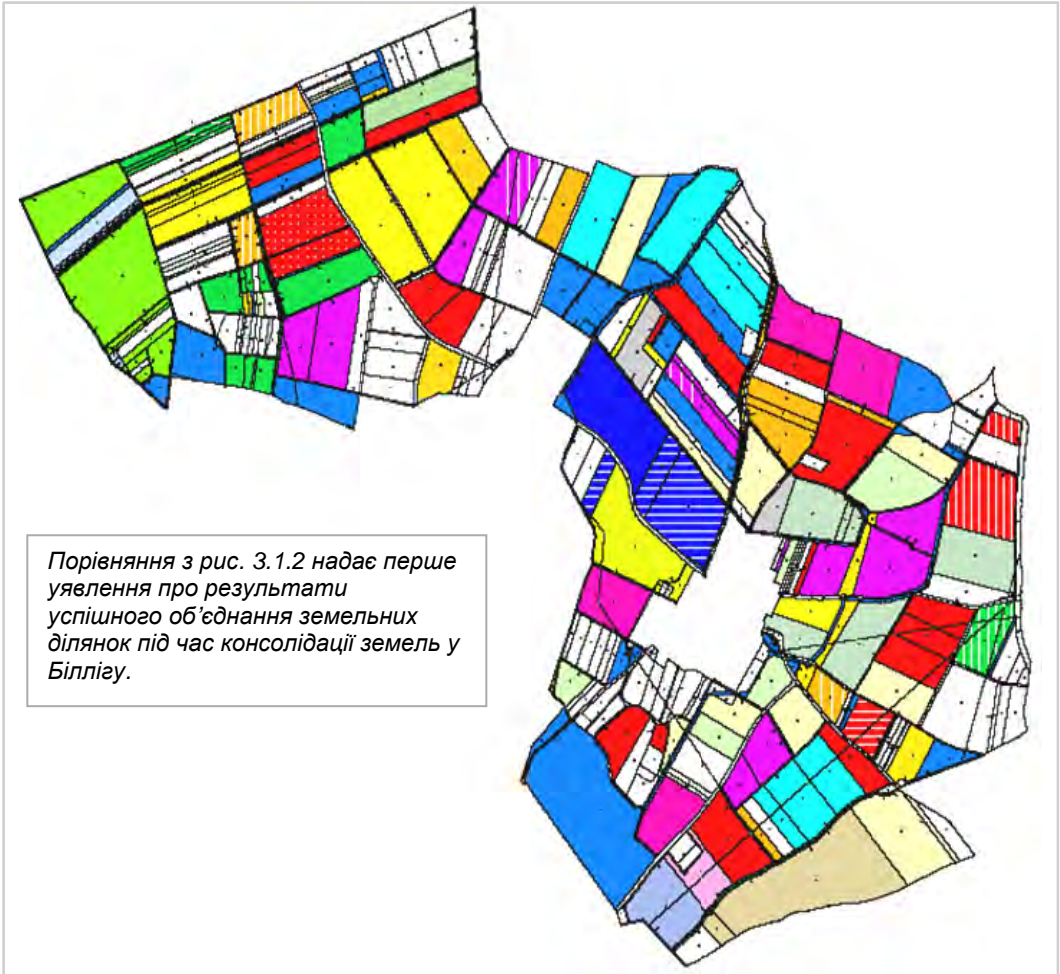
Wertmerkmal (Sz)	Klasse	Fläche qm	WVhz	Wertzahl
Ackerland/Grünland (03)	5	2.160	18	388,80
	6	16	15	2,40
	7	12.826	12	1.539,12
	8	5	8	0,40
Abrechnung im Verfahren:				1.931 WZ

Summen zu 0338/02

Alter Bestand:	13.802,00 qm ant. Buchfläche:	13.802,00 qm
Wertzahl:	1.953 WZ	
Landabzug § 47:	0 WZ	L.-abzug § 88: 0 WZ
Neuer Bestand:	15.007,00 qm ant. Buchfläche:	15.007,00 qm
Wertzahl:	1.931 WZ	
Kostenpflichtige Wertzahl § 19 FlurbG:		0,00 WZ

131

Рис. 3.2-11. Карта відносин власності у процедурі консолідації земель (Білліг) як результат реструктуризації земельних ділянок (джерело: BezReg Köln)



Під час розміщення плану консолідації для публічного ознайомлення — залежно від кількості учасників процедури консолідації це може тривати кілька тижнів — відповідальні фахівці, які займалися складанням цього плану, повинні бути завжди готові надати необхідні роз'яснення або потрібну довідкову інформацію. З огляду на велику кількість безпосередньо причетних осіб (як правило, кілька сотень, а в окремих випадках навіть кілька тисяч) рекомендується структурувати графік публічного ознайомлення залучених осіб із планом або за порядковими номерами, або в алфавітному порядку. Необхідно звернути увагу й інших причетних осіб (з дотриманням норм про захист особистих даних) на можливість ознайомлення з планом (наприклад, власників земельних ділянок, розташованих нижче за течією водойми, де плануються будівельні роботи, або власників інших прав), для того щоб план консолідації набував чинності й стосовно них.

3.2.6.4. Слухання щодо плану консолідації земель

Якщо один із учасників процедури консолідації не згоден із положеннями плану консолідації, то він повинен надати свої заперечення, які вносяться до протоколу відомства з питань консолідації земель під час слухань («опротестування плану») для запобігання виключення подальшої правової допомоги (§ 59, п. 2, Закону про консолідацію земель); заперечення може вноситися і в письмовій формі в межах встановленого строку опротестування.

Для участі у слуханні надсилаються запрошення із зазначенням положення про позбавлення права на опротестування (§ 59, п. 2, Закону про консолідацію земель). Учасники процедури й причетні особи здебільшого отримують письмове запрошення з витягом із документального підтвердження надання компенсацій. На додаток до цього всі учасники процедури запрошуються ще й у формі публічного оприлюднення плану консолідації. У решті випадків план консолідації оприлюднюється відповідно до процедурних норм, встановлених федеральними землями. Учасники процедури, які не звернулися із запереченням протягом строку, передбаченого для проведення слухань, або строку подання заперечень чи претензій, позбавляються права оскарження.

Слухання зазвичай проводяться в межах однієї зустрічі для всіх учасників процедури. Така зустріч використовується практично лише для прийняття заперечень. Якщо відомство з питань консолідації земель має підстави вважати, що таких звернень буде дуже багато, слухання можуть розтягнутися на кілька днів; у такому разі доцільно розбити учасників процедури на групи згідно з порядковими номерами, наприклад по 200 осіб у день.

Письмовий прийом обґрунтованих заперечень здійснюється здебільшого в межах індивідуальних зустрічей, під час яких у багатьох випадках вдається вирішити претензії учасника процедури. Решта заперечень до плану згідно з § 60 Закону про консолідацію земель розглядається відомством з питань консолідації й задовольняється ним у разі обґрунтованості таких заперечень. Залежно від виду й кількості недоліків, виявлених у плані проведення консолідації, і надання компенсацій, що зачіпають інтереси третіх осіб, виникає необхідність більш або менш значного перепланування чи внесення змін у план консолідації земель. До цих змін можуть додаватися й інші зміни, необхідні з погляду відомства з питань консолідації земель, навіть якщо вони зумовлюють втручання в надання земельних компенсацій тих учасників процедури, які досі були задоволеними ситуацією.

Відомство з питань консолідації земель (§ 60, п. 1, Закону про консолідацію земель) узагальнює зміни до плану консолідації у формі доповнення до плану й інформує про нього учасників процедури консолідації згідно з § 59 Закону про консолідацію земель. Велику частину заперечень до плану, які виникли до цього часу, як правило, при цьому вдається остаточно вирішити; інша частина, частково зі змінами в обґрунтуванні, зберігається. Приймаються також і можливі нові заперечення з боку тих учасників процедури, які досі були задоволені своїм становищем, якщо доповнення до плану зачіпають їхні інтереси. Заперечення, що все ще потребують розгляду, перевіряються відомством з питань консолідації земель в аналогічний спосіб; необхідні зміни узагальнюються в ще одному доповненні до плану, повідомляються особам, інтереси яких він зачіпає, і так далі, поки не буде усунуто всі заперечення або ж вони, на думку відомства з питань консолідації земель, будуть визнані необґрунтованими.

Решту необґрунтованих заперечень до плану проведення процедури консолідації відомство з питань консолідації (§ 60, п. 2, Закону про консолідацію земель), як правило, подає у зведеній формі на розгляд органу, який ухвалює рішення щодо заперечень (див. пп. 4.6.3.1).

3.3. Етап виконання

Етап виконання охоплює всі види робіт, необхідні для реалізації положень про реорганізацію земель на території консолідації, напрацьованих спочатку у формі проєкту, а згодом і у формі плану проведення консолідації.

3.3.1. Розпорядження про виконання або дострокове виконання плану консолідації

Якщо план проведення консолідації загалом не підлягає оскарженню — відсутні заперечення до плану, або вони не передавалися на розгляд до органу, що ухвалює рішення щодо заперечень (див. підрозд. 4.6) — відомство з питань консолідації земель видає адміністративний акт (розпорядження про виконання плану консолідації земель). Це розпорядження врегульовує такі питання:

- юридичний перехід прав (власності) у новий статус,
- фактичний перехід прав на володіння,
- надання товариству учасників консолідації прав на виконання положень плану консолідації земель (зокрема й плану об'єктів спільного та громадського користування разом із супровідним планом зі збереження ландшафту),
- внесення змін в офіційні реєстри, записи в яких через зміну правового статусу стали невірними.

Розпорядження про виконання плану консолідації разом із зазначеним у ньому точним моментом часу зміни правового статусу оприлюднюється для загального ознайомлення (§ 62, п. 1, Закону про консолідацію земель).

Після зміни правового статусу всі дії, пов'язані з правом розпорядження старими земельними ділянками, втрачають свою чинність і не можуть більше здійснюватися. Такі дії можуть вчинятися лише з новими земельними ділянками, відведеними в межах плану консолідації земель. Крім того, будь-які геодезичні роботи на об'єктах нерухомості, зокрема розділення земельних ділянок, можуть здійснюватися лише в межах нового фонду. Проведення геодезично-топографічних робіт покладається на кадастрове відомство або на офіційно призначеного інженера-геодезиста. Виготовлена геодезично-топографічна документація подається до відомства з питань консолідації земель. Відомство з питань консолідації земель вносить результати геодезично-топографічних робіт у банк даних автоматизованої системи оброблення даних, пов'язаних із консолідацією земель, наприклад, у LEFIS. Подальшу інформацію представлено в пункті 4.2.3.

Доцільно не лише здійснювати офіційне оприлюднення розпорядження про виконання плану консолідації, але й надсилати інформацію про це розпорядження ще й нотаріусам, які діють у відповідному регіоні, й офіційним геодезичним службам.

Розпорядження про виконання плану консолідації може бути прийнятий ще до того, як його неможливо буде оскаржити, якщо відомство з питань консолідації земель згідно з § 60, п. 2, надало наявні заперечення для розгляду до органу з розгляду заперечень, а в разі подальших зволікань із виконанням плану є ймовірність виникнення суттєвих збитків (**«розпорядження про дострокове виконання плану»**) (§ 63, п. 1, Закону про консолідацію земель). Наявні заперечення не повинні ставити під сумнів можливість регулювання щодо

здійснення плану консолідації земель загалом. А тому відповідна оцінка відомства з питань консолідації повинна прийматися ним з усією ретельністю та відповідальністю. Якщо у достроково виконаний план консолідації вносяться зміни без можливості їхнього оскарження, то ці зміни з правового погляду мають силу зворотної дії, починаючи з дня, встановленого у розпорядженні про виконання плану консолідації. Реальне виконання змін врегульовується відомством з питань консолідації у формі перехідних постанов. Зміни повідомляються учасникам цього процесу (§ 63, п. 2, Закону про консолідацію земель).

У практиці консолідації земель сьогодні здебільшого використовується можливість ухвалення розпорядження про дострокове виконання плану. Це дає змогу уникнути позбавлення більшості учасників процедури консолідації, часто на кілька років, можливості скористатися перевагами від реструктуризації території процедури консолідації земель через наявні заперечення з боку окремих учасників процедури; прийняття розпорядження про виконання плану згідно з § 61 Закону про консолідацію земель є радше винятком.

Розпорядження про виконання або дострокове виконання плану консолідації, як правило поєднується з ухваленням наказу про негайне впровадження згідно з § 80 Положення про порядок адміністративного судочинства (1991).

Відразу після набуття чинності (достроковим) розпорядженням про виконання плану відомство з питань консолідації надсилає кадастровому відомству, відомству поземельної книги й податковій інспекції копію адміністративного акту; адже після зміни правового статусу чинне з правового погляду розпорядження земельними ділянками й права на ці земельні ділянки на території консолідації можуть здійснюватися лише в межах відведених земельних ділянок відповідно до плану консолідації.

Після ухвалення розпорядження про виконання плану консолідації зміни в плані консолідації можливі лише як виняток і за визначених передумов (§ 64 Закону про консолідацію земель). Після заключного затвердження план консолідації земель не може зазнавати жодних змін, за винятком положень, які згідно з § 58, п. 4, Закону про консолідацію земель мають юридичну силу статутів громад; такі положення в разі потреби можуть змінюватися більшістю голосів місцевих рад. виправлення письмових та арифметичних помилок, а також подібних їм неточностей у плані проведення консолідації дозволяється в будь-який момент, зокрема й після завершення процедури консолідації (§ 132 Закону про консолідацію земель).

3.3.1.1. Перехід прав власності

У момент часу, визначений у розпорядженні про виконання плану консолідації, відбувається заміна попереднього правового статусу на новий правовий статус, передбачений планом консолідації земель. З правового погляду в цей момент часу відбувається перехід прав власності на земельні ділянки, а також інших прав, пов'язаних з ними, причому цей перехід відбувається згідно із законом поза межами поземельної книги. У визначений день виникають і всі інші права, пов'язані з планом проведення консолідації, зокрема право на здійснення будівельно-інженерних робіт на запланованих об'єктах спільного користування, а також права на визначені грошові компенсації та відшкодування.

Забезпечення прав третіх осіб є частиною виконання плану консолідації земель, адже земельна компенсація з погляду прав на старі земельні ділянки та пов'язаних з ними правовідносин, які не можуть бути скасовані, замінює собою по суті ці старі земельні ділянки. Місцеві публічні обтяження, пов'язані зі старими земельними ділянками, наприклад, обтяження зі сплати внесків товариствам з

утримання ставків і дамб, внесків, що стягуються із ділянок, які межують із зонами, де проводяться заходи модернізації згідно з Кодексом про будівництво або Законом про місцеві адміністративні збори, переходять на нові земельні ділянки, виділені в процесі консолідації, якщо в плані проведення консолідації не передбачені інші регулювання; це стосується також і місцевих приватних прав і обтяжень.

Перехід прав третіх осіб на земельні ділянки, що надаються для компенсації, відбувається також відповідно до закону в момент виникнення нового правового статусу; тому передача прав на нові земельні ділянки, що ініціюється відомством з питань консолідації, має суто декларативний характер.

Скасування і встановлення нових прав на земельну ділянку дозволяється лише тоді, коли це продиктовано метою консолідації (§ 49, п. 1, Закону про консолідацію земель), або якщо завдяки цьому можна усунути неясності в змісті прав. Скасування і встановлення нових прав (на відміну від їхньої суто декларативної передачі) має конститутивну дію, а тому повинне бути передбачене в плані проведення консолідації.

У разі виплати грошових компенсацій окремим учасникам процедури, відомство з питань консолідації має захищати права кредиторів згідно з особливими положеннями § 72–76 Закону про консолідацію земель. З метою забезпечення прав кредиторів при виплаті компенсацій інколи виникає потреба виділити у складі суцільного земельного масиву, що надається у формі земельної компенсації, окремі його частини, щоб передбачити можливість відведення придатних для цього земельних кадастрових об'єктів під заставу.

Принцип заміщення діє також і в публічно-правових відносинах, наприклад, при сплаті податків чи інших публічних обтяжень, які переходять на земельні ділянки. Внески за проведення консолідації служать публічним обтяженням земельних ділянок, які надаються для компенсації. Так, зокрема, обов'язок зі сплати збору залишається чинним і для земельних ділянок, відведених під будівництво, якщо інше не передбачено в плані проведення консолідації. Є також і можливість капіталізації залишкового боргу зі сплати збору та його погашення з метою уникнення зайвих адміністративних витрат.

Вартість земельних ділянок згідно із Законом про оцінку майна (1991) щодо оподаткування приватних земельних ділянок і земельних ділянок підприємств зберігає свою чинність до нової оцінки, яка проводиться податковим управлінням. Зміни можуть відбуватися в разі дольової або повної виплати учасникам процедури консолідації грошових компенсацій з огляду на їхню відмову від компенсацій у формі надання відповідних земельних ділянок згідно з § 52 Закону про консолідацію земель. У цих випадках має відбуватися зміна податкової вартості відразу ж у момент переходу прав власності. У деяких країнах податкові інспекції намагаються проводити щорічне коригування оціночної вартості тих земельних ділянок, за які в межах процедури консолідації земель надано грошову компенсацію.

Якщо згідно з планом проведення консолідації нові земельні ділянки надаються у формі земельної компенсації згідно з § 44, 48, 49, п. 1, Закону про консолідацію земель або виділяються під об'єкти спільного користування згідно з § 42, п. 2, Закону про консолідацію земель, то перехід права власності на нові земельні ділянки відповідно до § 3, п. 1, Закону про податок на придбання земельних ділянок (1997) не підлягає оподаткуванню цим податком. Але у випадках додаткового відведення ділянок як приватної власності з грошовою вартістю понад 2 500 євро отримувач такого наділу сплачує податок на придбання земельної ділянки. Це стосується також і відведення землі для потреб населених пунктів згідно з § 55 Закону про консолідацію земель. Обов'язок зі сплати податку на

придбання земельних ділянок виникає у визначений у розпорядженні про виконання плану консолідації момент часу, коли передбачений планом консолідації новий правовий статус змінює той, що був чинним досі. Деталі з питань оподаткування в межах консолідації земель розглядаються в Робочій групі з розвитку сільських територій (2002).

3.3.1.2. Перехід права володіння

Право володіння новими земельними ділянками, як правило, переходить одночасно з переходом права власності з ухваленням розпорядження про виконання плану консолідації (§ 61 Закону про консолідацію земель) або розпорядження про дострокове виконання плану консолідації (§ 63 Закону про консолідацію земель), якими учасники процедури консолідації одночасно вводяться в право володіння. Перехід права володіння є «масовим переселенням» учасників зі старих на нові земельні ділянки, а тому належить з організаційного боку до однієї із найбільш складних частин процедури консолідації. З метою вирішення проблем, що можуть з'явитися при переході, від відомства з питань консолідації та його співробітників вимагається особливий режим присутності та підвищена готовність до врегулювання суперечок.

Фактичний перехід земельних ділянок врегульовується перехідними положеннями, пов'язаними з розпорядженням про введення у володіння (§ 62, п. 2, і § 66 Закону про консолідацію земель). Залежно від відповідного цільового призначення старих земельних ділянок і наявних на них сільськогосподарських культур вони встановлюють день переходу прав володіння, а також містять загальні регулювання щодо передачі, тимчасового подальшого використання і/або усунення насаджень дерев чи іншої рослинності з території об'єктів будівництва чи загорож для випасу. Крім того, можуть визначатися заходи щодо неперешкоджання будівельним роботам спільноти учасників процедури консолідації на нових земельних ділянках. Перехідні положення повинні бути детально обговорені з правлінням товариства учасників процедури консолідації, а також з місцевими сільськогосподарськими об'єднаннями, оскільки дні, визначені для переходу прав володіння повинні відповідати регіональним особливостям обробітку землі й збору врожаю. Перехідні положення викладаються для ознайомлення учасників процедури в адміністративних приміщеннях громад, розташованих на території консолідації, а також у приміщеннях товариства учасників процедури консолідації. Вони доводяться до відома всіх причетних осіб за допомогою розміщення публічного оголошення (§ 62, п. 3, Закону про консолідацію земель); інколи перехідні положення попри значний обсяг тексту повністю друкуються в офіційних вісниках.

Введення у володіння та перехідні положення, як і план проведення консолідації, охоплюють широкий спектр взаємоузгоджених, сприятливих чи обтяжуючих положень, що стосуються великої кількості осіб, які є учасниками процедури консолідації. З огляду на взаємозалежність окремих регулювань вони, як правило, набувають юридичної чинності одночасно для всіх учасників процедури. Це передбачає не тільки ухвалення наказу про негайне впровадження згідно з § 80 Положення про порядок адміністративного судочинства, але й ускладнює усунення можливих правових помилок при введенні у володіння. Оскільки заперечення чи скарги окремих учасників, на відміну від двосторонніх правовідносин, здебільшого не можуть бути задоволені через просте скасування відповідного регулювання, а лише через регулювання правових наслідків, що одночасно виникають для третіх осіб, інтересів яких торкається таке скасування чи зміна, усунення конкретних недоліків у стислі строки може бути неможливим або неспівмірним. Правові

оскарження попереднього введення у володіння здебільшого не приносять успіху, передовсім тоді, коли за їхньою допомогою переслідується мета оскаржити результати компенсації. Висунення таких претензій має відбуватися в межах оскарження плану проведення консолідації, а відповідні недоліки у разі їхньої обґрунтованості мають усуватися в доповненні до плану консолідації (див. пп. 3.2.6.4). Врегулювання відносин володіння в такому доповненні до плану консолідації здійснюються у формі додаткових наказів про попереднє введення у володіння, щодо яких діють такі самі законодавчі норми.

Заперечення, що перешкоджає праву володіння в межах розпорядження про перехід права володіння, відповідно до § 862 Цивільного кодексу може мати місце лише у разі великої диспропорції між пайовим внеском і компенсацією, що позбавляє особу, якої це стосується, можливості продовжувати належну господарську діяльність на своєму підприємстві.

Оскільки нові земельні ділянки, як правило, мають інші межі, порівнюючи зі старими, їх часто доводиться впорядковувати для здійснення майбутньої господарської діяльності, наприклад, облаштовувачи в'їзд чи проїзд або споруджуючи нові загорожі для пасовищ. Якщо вартість таких заходів (заходів з виконання плану) входить до вартості компенсації, вони покладаються на товариство учасників процедури консолідації. Зрештою, необхідне також і знесення межових знаків на старих земельних ділянках, бо вони можуть бути серйозною перешкодою для обробітку поля в нових межах. Межові знаки можуть зноситися набувачами нових земельних ділянок лише після настання нового правового статусу, якщо інше не передбачено планом проведення консолідації. Тому в разі дострокового переходу прав володіння в перехідних положеннях мають міститися регулювання й стосовно цього питання.

Перехід права володіння в межах консолідації земель для багатьох учасників процедури більшою чи меншою мірою зумовлює тимчасові недоліки. Такі недоліки можуть полягати у тимчасовому дефіциті земельної компенсації, який може бути урівноважений лише у доповненні до плану консолідації, або у тимчасових труднощах для здійснення обробітку земельних ділянок. У першому випадку тимчасовий недолік згідно з § 51 Закону про консолідацію земель загалом може бути компенсований у грошовій чи іншій формі, наприклад, через тимчасове надання землі на заміну. У другому випадку компенсація відбувається лише тоді, коли недоліки для такого учасника суттєво перевищують рівень недоліків того ж характеру, що виникають і в інших учасників процедури; нижче цієї межі, яка може бути різною в різних процедурах, загальні недоліки, пов'язані з переходом прав на володіння, вважаються відшкодованими перевагами від проведення процедури консолідації і повинні прийматися учасниками без надання відшкодування.

3.3.1.3. Ведення офіційного реєстру земельних ділянок

Перед настанням нового правового стану й до здачі документації плану проведення консолідації до кадастрового відомства план проведення консолідації слугує офіційним реєстром земельних ділянок згідно з § 2, п. 2 Положення про поземельну книгу (1994). Отже, відомство з питань консолідації веде офіційний реєстр земельних ділянок на території процедури консолідації. Особи, які мають відповідне право, можуть звертатися до відомства з питань консолідації із заявкою щодо видачі витягів із плану проведення консолідації, відшкодовуючи витрати за оформлення такого витягу. Для проведення запланованих геодезично-топографічних робіт, які на цьому етапі проводяться за поданням до кадастрового відомства або зверненням до офіційно призначеного інженера-геодезиста, відомство з питань консолідації складає відповідну геодезично-топографічну

документацію і включає письмові документи про проведення таких робіт у план проведення консолідації у формі реєстру земельних ділянок. Крім цього, воно складає повідомлення про продовження кадастрових робіт, а в разі потреби виготовляє документацію про зняття з балансу; детально про це див. у підпункті 4.2.3.3.

3.3.2. Перенесення нових земельних ділянок на місцевість

Безпосередньо після затвердження плану консолідації згідно з § 41 Закону про консолідацію земель заплановані об'єкти переносяться на місцевість, якщо вони не були промарковані на місцевості ще при виготовленні карти розподілу земельних ділянок першого рівня. Межі запланованих об'єктів позначаються або безпосередньо на місцевості за допомогою межових знаків, або, що зазвичай доцільніше, лише за допомогою геометричних параметрів, а в інших випадках — заданих координат. Після цього промарковані точки межування (розділу) на запланованих об'єктах згідно з кадастровими вимогами обмірюються таким чином, щоб їх можна було без додаткової обробки перенести в кадастр об'єктів нерухомості. Навіть тоді, коли точки промарковані лише дерев'яними кілками, доцільно вже в цей момент встановити координати поворотних точок в офіційній референтній системі, які згодом можна буде перенести у кадастр об'єктів нерухомості.

Задані координати точок розділу, створені під час складання плану проведення консолідації (пп. 3.2.6.2), переносяться на місцевість або в процесі попереднього введення у володіння згідно з § 65, п. 1, Закону про консолідацію земель (п. 3.3.3), або при поданні на розгляд плану проведення консолідації (§ 59 Закону про консолідацію земель) (пп. 3.2.6.3). Позначені точки, як правило, маркуються межовими знаками.

У деяких федеральних землях за згоди власників можна відмовитися від маркування точок за допомогою межових знаків. Така згода може надаватися в межах зустрічі для заслуховування побажань учасників щодо плану консолідації.

3.3.3. Попереднє введення у володіння

Після надання плану консолідації для ознайомлення учасникам процедури подальший процес набуває динамічного розвитку. Переважна частина учасників хоче побачити реалізацію стану, над досягненням якого тривала робота впродовж кількох попередніх місяців. Це означає, що учасники процедури хочуть нарешті отримати у володіння свої належним чином сформовані земельні ділянки й отримати можливість доступу до них завдяки прокладці нових шляхів. З правового погляду цьому перешкоджає той факт, що план проведення консолідації все ще може бути оскаржений у судовому порядку до тих пір, доки є заперечення окремих власників нових земельних ділянок щодо плану консолідації та визначених ним положень і доки відомство з питань консолідації не завершило процедуру їхнього розгляду.

У цьому разі в § 65 Закону про консолідацію земель передбачена процедура дострокового введення у володіння.

Якщо після оприлюднення плану проведення консолідації розгляд поданих заперечень чи протестів триватиме довший час, а учасники процедури прагнуть приступити до господарської діяльності на своїх земельних ділянках, або є нагальна потреба у прокладенні чи спорудженні об'єктів спільного й громадського користування, відомство з питань консолідації земель може ухвалити рішення про

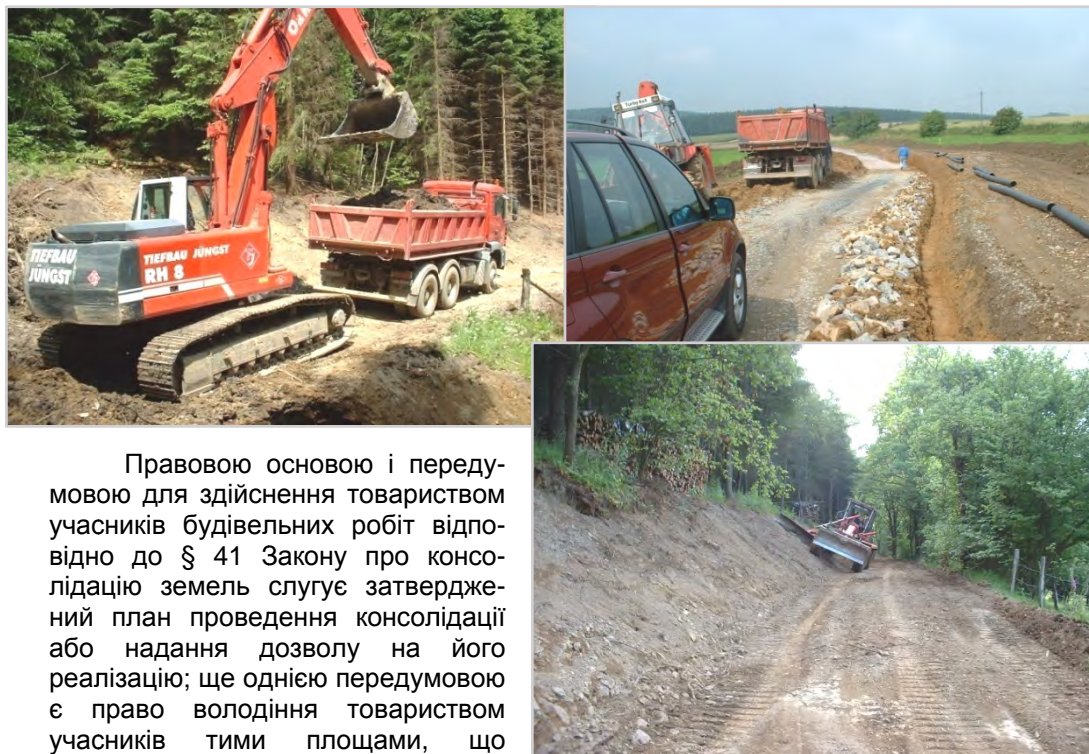
дострокове введення у володіння. Таке введення у володіння може здійснюватися ще до остаточного затвердження і погодження плану проведення консолідації. § 65 Закону про консолідацію земель передбачає, що на момент ухвалення такого рішення має бути здійснене перенесення меж відведених земельних ділянок, що надаються як компенсація, на місцевість, тобто вони повинні бути позначені дерев'яними кілками або промарковані за допомогою межових знаків, а відомство з питань консолідації має дані про площу й вартість нових земельних ділянок. Лише в такому разі буде зафіксовано пропорцію між окремою компенсаційною земельною ділянкою та загальною масою розподілу. Для того щоб учасники процедури знали, які роботи вони можуть виконувати після переходу права володіння на нові земельні ділянки, а які ні, нова розбивка поля разом із перехідними положеннями має бути доведена до їхнього відома не пізніше ніж буде ухвалене рішення про введення у дострокове володіння; це відбувається за допомогою викладення карти відведення та перехідних положень і/або обов'язкового роз'яснення щодо земельної компенсації безпосередньо на місці.

В окремих випадках введення у володіння може відбуватися ще до складання плану проведення консолідації земель і повідомлення про нього; для цього згідно з § 36 Закону про консолідацію земель необхідне ухвалення «попереднього наказу». Згідно з § 36 Закону про консолідацію земель відомство з питань консолідації має право ухваленням попереднього наказу розпочати використання площ, необхідних для здійснення будівельних робіт, ще до загального чи дострокового переходу прав володіння (§ 61 або 65 Закону про консолідацію земель). Для такого наказу потрібні вагомі причини, а тому він, як правило, може передбачати право на негайне впровадження. Найтипівішим прикладом є прокладка чи спорудження об'єктів спільного користування. Для цього потрібно, щоб прокладка чи спорудження об'єкта згідно з § 41, п. 5, Закону про консолідацію земель були узаконені процедурою складання або затвердження плану, а реалізація цих заходів до моменту загального переходу прав володіння була вкрай необхідною для досягнення мети консолідації. Особи, інтереси яких зачіпаються попереднім наказом, мають право на грошове відшкодування (§ 36, п. 1, § 51, п. 1, Закону про консолідацію земель) або на тимчасову передачу землі із резервного фонду, якщо це призводить до упущеної вигоди чи до інших (тимчасових) недоліків. Якщо для встановлення вартості або визначення розміру відшкодування земельної ділянки/земельних ділянок, що надаються у користування, важливий їхній стан, то для його встановлення відомство з питань консолідації може залучати експертів відповідно до § 32 Закону про консолідацію земель.

3.3.4. Спорудження об'єктів спільного користування

Спорудження об'єктів спільного користування, передбачених процедурою консолідації, покладається на товариство учасників процедури консолідації, якщо немає інших домовленостей або інше не передбачено планом проведення консолідації (§ 18, п. 1, і § 42, п. 1, Закону про консолідацію земель). Це стосується також і таких будівельних заходів, що здійснюються з метою надання рівної за вартістю компенсації, тобто так званих «заходів із приведення в належний стан», зумовлених потребами плану. Спорудження об'єктів спільного користування здійснюється відповідним органом, що фінансує ці роботи. Якщо план проведення консолідації ще не ухвалений у тому вигляді, який уже не підлягає судовому оскарженню, організація, що несе витрати на спорудження об'єктів, повинна перед початком робіт погодити їх з відомством з питань консолідації (§ 34 Закону про консолідацію земель) (див. п. 3.1.3).

Рис. 3.3-1. Будівельні заходи, спрямовані на реалізацію плану проведення консолідації земель (фото: Томас, Мітшанг)



Правовою основою і передумовою для здійснення товариством учасників будівельних робіт відповідно до § 41 Закону про консолідацію земель слугує затверджений план проведення консолідації або надання дозволу на його реалізацію; ще однією передумовою є право володіння товариством учасників тими площами, що потрібні для виконання таких робіт.

Із затвердженого плану, а можливо, і у вигляді доповнення до нього, впливають всі основні інженерно-будівельні деталі об'єктів, які треба спорудити, або тих будівельних заходів, які необхідно реалізувати. Якщо визначені будівельні заходи не реалізуються, або реалізуються не за планом чи з дефектами, потерпілі особи можуть подати протест або скаргу на виконання робіт товариством учасників.

Спорудження об'єктів спільного користування забезпечує інфраструктурні покращення на території консолідації — на польових чи лісових площах.

Рис. 3.3-2. Вигляд готових до експлуатації об'єктів спільного користування створює чітку картину досягнутих покращень (фото: BezReg Arnsberg; KBL)



При проведенні великої за обсягом процедури консолідації земель програма будівельних заходів, що здійснюється товариством учасників процедури консолідації, як правило, така широка, що її реалізація розтягується на роки. Планування графіка робіт має здійснюватися таким чином, щоб з одного боку, учасники процедури якомога швидше отримали можливість скористатися перевагами будівельних заходів, і щоб з іншого боку, тимчасові труднощі й незручності були зведені до (можливого) мінімуму. З цих причин у практиці споруди, важливі для створення інфраструктури на території консолідації земель, а також мости часто будуються ще до переходу прав володіння; але для цього згідно з § 36 Закону про консолідацію земель необхідне ухвалення попередніх наказів.

Замовлення, виконання і оплата будівельних проєктів товариства учасників консолідації врегульовані в адміністративно-нормативних документах федеральних земель, які серед іншого, спираються на Порядок проведення підрядних будівельних робіт, а також на інші нормативно-правові акти з розміщення державних замовлень на будівництво. Товариство учасників процедури консолідації проводить публічний тендер на реалізацію своїх будівельних проєктів і надає замовлення тому учаснику тендеру, який запропонував найбільш вигідні умови. Після перемоги в тендері за погодженням з відомством із питань консолідації укладається договір на проведення будівельних робіт. Моніторинг виконання будівельних робіт, тобто фахове представництво інтересів товариства учасників консолідації у відносинах із виконавцем робіт, покладається на проєктно-інженерні організації. Їхні повноваження не мають в собі функції будівельного нагляду; вони закріплені за відомством з питань консолідації земель і містять контроль за дотриманням законодавчих норм виконавцем робіт і замовником проєкту будівництва.

Для проведення робіт зі спорудження об'єктів спільного користування, крім «Інструкції з будівництва сільських шляхів», виданої Федеральним об'єднанням водного господарства, водовідведення та утилізації відходів (DWA, 2016/2018), особливе значення мають також «Додаткові технічні умови договорів та інструкції з укріплення сільських шляхів» (1999). Роботи на водоймах частково регулюються земельними нормативно-правовими актами, зокрема «Інструкцією з утримання та будівництва водотоків у федеральній землі Північний Рейн-Вестфалія» (BlauerRicht, 2010); для решти випадків діють загальноприйняті технічні норми.

3.3.5. Внесення правок в офіційні реєстри

3.3.5.1. Внесення правок у кадастр об'єктів нерухомості

У відомствах з питань консолідації та кадастрових відомствах документація і карти зберігаються повністю в електронному форматі, а тому й обмін ними здійснюється також в електронний спосіб. У відомствах з поземельної книги все ширше застосовується автоматизований облік і ведення даних. При внесенні правок в офіційні реєстри потрібно дотримуватися порядку роботи, передбаченого Законом про консолідацію земель (§ 79–82), який відрізняється від адміністративної практики, що діяла досі (детальну інформацію з цього питання див. у п. 4.2.3).

Так, наприклад, сьогодні правки вносяться найперше до кадастру об'єктів нерухомості. Це, як правило, має відбуватися відразу ж після настання нового правового режиму за клопотанням відомства з питань консолідації земель, із долученням усіх необхідних облікових даних і письмових документів з результатами обмірів у форматах даних, узгоджених із кадастровим відомством. Після надходження клопотання кадастрове відомство вносить правки до кадастру об'єктів нерухомості й у разі потреби позначає земельні ділянки, які є предметом оскарження; включення (в порядку інформації) цих земельних ділянок у кадастр об'єктів

нерухомості відбувається в попередньому режимі із застереженням щодо рішення, яке має бути ухвалене щодо поданого оскарження.

Відомство з питань кадастру підтверджує відомству з питань консолідації внесення даних та інформує відомство з поземельної книги про правки, внесені в кадастр об'єктів нерухомості.

3.3.5.2. Внесення правок до поземельної книги

Із настанням нового правового режиму перехід прав відбувається поза межами поземельної книги, тому офіційні поземельні книги стають неактуальними, і відомство з питань консолідації повинне ініціювати внесення до них відповідних правок.

Для цього відомство з питань консолідації земель надає спочатку податковим органам (§ 80 Закону про консолідацію земель) необхідну документацію, але не зазначаючи дані в розділах II й III поземельної книги. Витяги з плану проведення консолідації повинні бути доповнені даними про відведені землі, більші наділи з грошовою компенсацією та інші дії з придбання земельних ділянок, які підлягають оподаткуванню. Крім того, до документації додається список угод, які мають значення для оподаткування податком на придбання земельних ділянок. Цей список запроваджено замість офіційних «повідомлень про відчуження/продаж», що вимагалися раніше. Податкові органи надсилають відомству з питань консолідації всі дані, необхідні для внесення правок у поземельну книгу, наприклад: дані про відсутність податкової заборгованості, дані, які підтверджують, що угода з придбання не підлягає оподаткуванню або що набувач відповідної земельної ділянки вже сплатив відповідний податок (більш детально з підготовкою до внесення правок до поземельної книги можна ознайомитися в пп. 4.2.3.3).

Тепер до поземельної книги можна вносити правки.

Відомство з питань консолідації звертається із клопотанням про внесення правок до відомства з поземельної книги. До клопотання додаються:

- документ про настання нового правового режиму;
- засвідчений витяг із плану проведення консолідації, що має містити документальні підтвердження про
 - власників земельних ділянок, що належать до території проведення консолідації,
 - попередні земельні ділянки й права на них, а також ділянки, відведені як компенсація за них,
 - відведення земель, а також про об'єкти спільного й громадського користування,
 - права, що мають бути скасовані, перенесені на нові земельні ділянки або нові права, що вносяться до реєстрів вперше;
- крім того, додаються довідки про відсутність податкової заборгованості, видані податковими органами.

Поземельна книга ведеться наразі за допомогою електронних систем поземельних книг (FOLIA/ EGB або SolumSTAR); однак встановлені нині ІТ-системи не забезпечують можливість безпосереднього й повного електронного обміну даними між відомством з поземельної книги й відомством з питань консолідації земель. Відомство з питань консолідації земель звертається до відомства з поземельної книги з клопотанням про внесення виправлень у поземельну книгу за допомогою передачі облікових даних в аналоговому форматі; в деяких федеральних землях облікові дані водночас додаються у погодженому з відповідним управлінням юстиції електронному форматі. Відомство з поземельної книги вносить облікові дані, а також

зміни у розділи II та III поземельних книг і надсилає відомству з питань консолідації повідомлення про внесення записів. Відомство з питань консолідації на основі повідомлень про внесення записів ще раз перевіряє повноту й правильність внесення визначених планом проведення консолідації даних до поземельної книги. Відомство з питань кадастру отримує від відомства з поземельної книги електронні файли даних і поповнює ними записи у кадастрі об'єктів нерухомості. Про майбутній обмін даними між відомствами з питань консолідації, відомствами з поземельної книги й відомствами з питань кадастру див. п. 4.2.3.

Якщо відомство з питань консолідації земель ще не віддало розпорядження про внесення поправок до поземельної книги, учасник процедури, права якого не є предметом судового оскарження, може звернутися із поданням щодо дострокового внесення виправлень до поземельної книги. Для цього відомство з питань консолідації звертається до відомства з поземельної книги з проханням про внесення виправлень заздалегідь через внесення нових земельних ділянок у цьому конкретному випадку. Крім документального підтвердження переходу в новий правовий стан, до клопотання додаються лише документальні підтвердження старих і нових земельних ділянок заявника.

Порядок розгляду таких звернень щодо дострокового внесення виправлень до поземельної книги відбувається згідно з § 82 Закону про консолідацію земель у той самий спосіб, що й при стандартному внесенні правок до кадастру об'єктів нерухомості та поземельної книги; це стосується й тих випадків, коли при переході в новий правовий стан виникає необхідність внести зміни в плані проведення консолідації і рішень, пов'язаних з процедурою оскарження, до офіційних реєстрів.

3.3.5.3. Внесення правок до інших офіційних реєстрів

Після настання нового правового режиму потрібно внести поправки і до інших офіційних документів, оскільки й вони втрачають свою актуальність. Це стосується:

- прав на користування водоймами, що реєструються агентствами водних ресурсів у водному кадастрі (див. відповідний закон про використання водних ресурсів);
- природоохоронних зон, ландшафтних охоронних зон, пам'яток природи, частин ландшафту й біотопів, що перебувають під охороною, а також національних парків, облік яких у реєстрах здійснюється відомствами з питань охорони природи й ландшафту (див. закони про охорону природи відповідних федеральних земель);
- будівельних об'єктів, облік яких здійснюється органами будівельного нагляду в реєстрі обов'язків власників земельних ділянок (див. відповідні будівельні правила федеральних земель); а також
- пам'яток архітектури, облік яких здійснюється державними органами з охорони пам'яток у реєстрі пам'яток (див. закони федеральних земель про охорону пам'яток).

Виправлення потрібно вносити і в інші публічні реєстри, які стосуються земельних ділянок, але не належать до державних реєстрів, зокрема, кадастр сплати внесків об'єднань водного й земельного господарства, об'єднань протипаводкового захисту та мисливських чи рибальських товариств. На вимогу уповноваженого наглядового органу за діяльністю цих об'єднань відомство з питань консолідації земель повідомляє всі дані, необхідні для внесення правок.

Щоби полегшити уповноваженим державним органам з питань охорони природи, ландшафту, використання водних ресурсів і лісового господарства

виконання своїх наглядових функцій, передбачених законом, їм — якщо цього не відбулося ще на ранньому етапі проведення консолідації — у процесі внесення правок в офіційні реєстри передаються інвентарні плани об'єктів, створені в межах процедури консолідації.

3.3.6. Заключний висновок

Заключний висновок є формальним завершенням процедури консолідації. В ньому з обов'язковою юридичною дією констатується факт виконання плану проведення консолідації і відсутність будь-яких претензій на права учасників процедури, які підлягають врахуванню в межах процедури консолідації (§ 149 Закону про консолідацію земель). У заключному висновку констатується також виконання товариством учасників консолідації поставлених перед ним завдань. Від моменту неможливості оскарження заключного висновку товариство учасників консолідації припиняє своє існування. Якщо у товариства учасників залишаються певні завдання, наприклад, погашення кредитів, або утримання об'єктів спільного користування, воно на тимчасовій або тривалій основі продовжує свою діяльність. Упродовж цього періоду воно згідно з § 19 Закону про консолідацію земель, щоб покрити витрати, зумовлені такою необхідністю, має право стягувати відповідні внески з членів товариства. Це повноваження може також делегуватися й громаді; тоді повноваження з нагляду відомства з питань консолідації переходять до органу, що здійснює нагляд за громадами (§ 151 Закону про консолідацію земель).

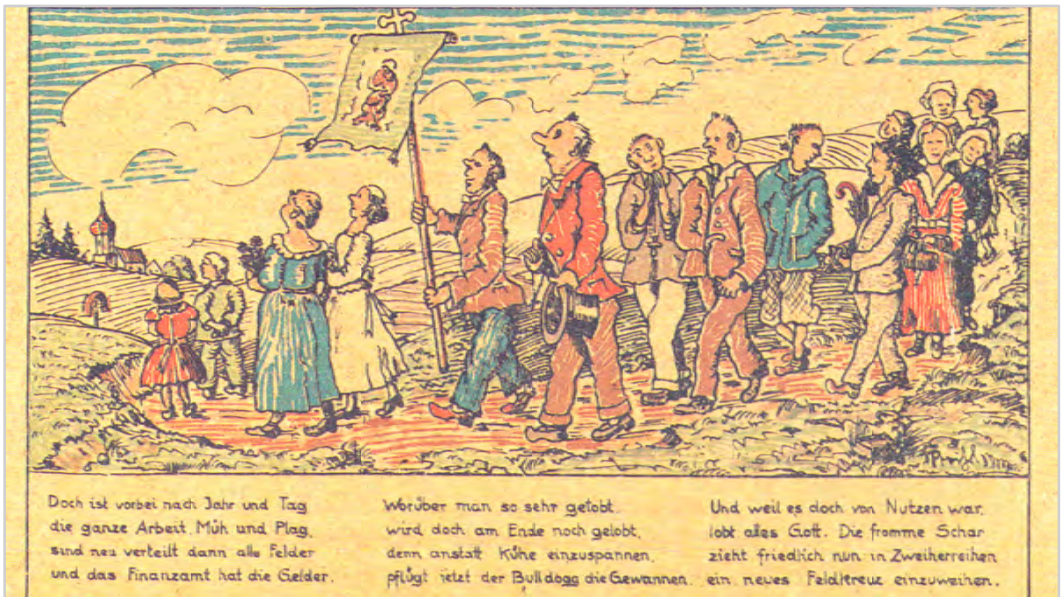
Якщо питання, що стосуються всієї місцевої спільноти (наприклад, утримання доріг, водойм та інших об'єктів спільного користування або об'єктів, що відповідають інтересам місцевої спільноти), вирішуються громадами, діють чинні нормативно-правові положення про комунальне господарство, комунальний нагляд і можливості оскарження. Громада, що здійснює функції управління, має забезпечити належне утримання об'єктів спільного користування особами, на які покладений цей обов'язок. Витрати, зумовлені адмініструванням справ, що стосуються всієї місцевої спільноти, беруть на себе особи, яких це стосується. Обов'язок зі сплати внесків і покриття витрат пов'язується як суспільне обтяження із земельними ділянками, розташованими на колишній території консолідації. Стягнення внесків чи покриття витрат відбувається в такому ж порядку, як і стягнення місцевих зборів.

Після того, як заключний висновок вступає в силу, учасники процедури втрачають право на звернення із претензіями, що стосуються консолідації. Після цього відомство з питань консолідації не має повноважень ні в службовому порядку, ні за відповідним поданням змінювати рішення, ухвалені в межах процедури консолідації. Згідно з § 132 Закону про консолідацію земель залишається лише можливість внесення виправлень до документації з питань консолідації у службовому порядку; при цьому йдеться про орфографічні, арифметичні помилки чи очевидні неточності в протоколах переговорів, плані проведення консолідації, наказах, рішеннях і повідомленнях. Це стосується й таких незначних помилок у плані проведення консолідації, які пояснюються неправильною геодезично-топографічною документацією. Виправлення явних неточностей в офіційних реєстрах відбувається згідно з чинними для них правовими нормами.

Товариство учасників консолідації припиняє свою діяльність після того, як його завдання у заключному висновку оголошуються завершеними (§ 149, п. 4, Закону про консолідацію земель).

Часто після завершення процедури консолідації товариство учасників влаштовує службу в церкві й свято села і встановлює невеликий пам'ятний знак.

Рис. 3.3-3. Завершення консолідації земель (джерело: F. Proisch)



І ось пройшов і день, і рік,
Позаду муки й важкий піт,
Розділені усі поля,
Податки сплачені сповна.

І суперечок вже нема,
Ми заслужили визнання.
Бо замість упряжі корів,
Вже чути гуркіт тракторів.

І Бог нам шле свою хвалу,
Бо все зробили по уму.
І в парах ми йдемо поволи
Святити новий хрест у полі.

Рис. 3.3-4.
Пам'ятний знак,
встановлений на території
консолідації, нагадує його
учасникам і прийдешнім
поколінням про важливу
роль землеустрою в
розвитку регіону



3.3.7. Архівування результатів

Копія підсумкового затвердження та певні документальні підтвердження консолідації як джерела інформації, в якій згодом може виникнути потреба (тестова частина плану проведення консолідації, карти відведення земельних ділянок, переліки нових земельних ділянок та об'єктів спільного й громадського користування), згідно з § 150 Закону про консолідацію земель надсилаються громаді або її наглядовому органу для зберігання. Передача документів фіксується у протоколі. Оригінали документів, що стосуються важливих управлінських рішень, ухвалених у межах консолідації, передаються на зберігання до державних архівів федеральних земель.

4. Поглиблений розгляд окремих робочих етапів у перебігу процедури консолідації земель

Деякі робочі процеси, розглянуті в розділі 3, потребують більш детального аналізу. Окрім методичних основ цих процесів, необхідно представити передусім міжсекторальні зв'язки з іншими сферами діяльності розвитку сільських територій, а також пояснити організаційні рамкові умови, що впливають з цього.

4.1. Стратегії розвитку, визначення цілей і концепції процедури консолідації земель

Як державний захід із землеустрою консолідація земель впливає на структуру землеволодіння і землекористування у межах території, на якій вона проводиться і, відповідно, безпосередньо й опосередковано впливає і на розвиток громади, в якій вона впроваджується. Тому вже на фазі підготовки до консолідації земель цілі й заходи, які планується реалізувати у процесі здійснення процедури консолідації земель, потрібно розробляти, враховуючи потреби відповідного регіону й узгоджуючи їх з цим регіоном. З цією метою Закон про консолідацію земель передбачає на етапі підготовки «роз'яснювальну роботу з учасниками, а також слухання та інформування суб'єктів суспільних інтересів» (див. п. 3.1.2). Проте подібна роз'яснювальна робота й інформування на фазі планування занадто фокусуються на консолідації земель, спрямованій на аграрні структури, й не враховують інші потенціальні можливості, притаманні інтегрованій консолідації земель. Нині під час підготовки заходів із розвитку певного регіону здебільшого намагаються застосовувати підхід, що орієнтується на міжсекторальну взаємодію. У цьому разі оптимально застосовувати такий інструмент, як «Концепція інтегрованого розвитку сільських територій» (а в разі заходів з розвитку, що виходять за межі однієї громади, — інструмент «Регіональна концепція розвитку»).

4.1.1. Міжсекторальний підхід концепції інтегрованого розвитку сільських територій

Концепція інтегрованого розвитку сільських територій

- застосовує міжсекторальний підхід, який орієнтується на концепцію розвитку, розроблену на основі аналізу;
- враховує потреби відповідної демографічної та соціально-економічної ситуації, а також сталість результатів;
- якнайкраще цього можна досягнути за умови активної участі населення.

Концепція інтегрованого розвитку сільських територій — це початок довгострокового процесу розвитку на сільських територіях, вона повинна слугувати орієнтиром для публічного й приватного планування, заходів та інвестицій і, відповідно, складає основу для розвитку громади на наступні 15–20 років.

Рис. 4.1-1. Складові концепції інтегрованого розвитку сільських територій

Місце розташування в регіоні й відмежування території дослідження для Концепції
Збір даних про нинішні місцеві/регіональні умови
Аналіз сильних і слабких сторін
Сфери діяльності, політичні цілі для регіону
Стратегія та цілі розвитку
Проекти й заходи (із встановленням пріоритетів і визначенням фінансування)
(за потреби) Концепція оцінювання

Концепція інтегрованого розвитку сільських територій може на фазі реалізації

- завершитися пілотними або провідними проектами чи
- перетворитися в регіональний менеджмент, який тоді протягом багатьох років організує координацію та фінансування заходів з розвитку, чи
- створить основу для заходів із консолідації земель з цілями, які були розроблені в Концепції інтегрованого розвитку сільських територій.

4.1.2. Активна участь громадян як необхідна умова

Участь громади й залучення місцевих дієвих осіб є обов'язковою передумовою та, відповідно, складовою розробки концепції. У межах Концепції інтегрованого розвитку потрібно побудувати й постійно підтримувати консенсус і довіру, готовність до діалогу й комунікацію, а також прозорість у пошуку рішень.

Рис. 4.1-2. Громадяни на зустрічі з представником громади (фото: MUNLV)



З базового розуміння демократично організованого, плюралістичного суспільства випливає велике значення громадянського суспільства, яке формується політично й соціально активними громадянами. Партнерство між державою або громадою та громадянами дедалі перетворюється на значущий елемент суспільного розвитку. Особливо це розповсюджується на ті випадки, коли заходи з розвитку

сільських територій стосуються безпосереднього середовища й життєвих умов населення на селі.

Інтегрований розвиток сільських територій може досягнути успіху тільки за умови оптимального поєднання імпульсів від населення («знизу-дгори») й наявних політичних приписів згори («згори-донизу»). Водночас важливо, щоб забезпечувалася рівноважна участь всіх інтересів і поглядів, навіть і тоді, коли представники мають різну політичну орієнтацію.

За допомогою наведеного нижче списку, далеко неповного, можна ідентифікувати важливих дійових осіб регіону:

- зацікавлені громадяни (жінки й чоловіки, молоді й літні люди, люди з інвалідністю);
- місцеві політичні й виконавчі органи влади (місцева рада, рада округу, голова громади, голова адміністрації округу, муніципалітет/адміністрація округу, важливі спеціалізовані відділи, підприємства громадського транспорту, водопостачання, енергопостачання, поводження з відходами);
- об'єднання та організації (об'єднання фермерів, об'єднання жінок на селі, молодіжні клуби, релігійні об'єднання, організації із захисту природи й навколишнього середовища, соціальні організації, ремісницька палата, промислово-торговельна палата, туристичний клуб);
- бізнес (сільське господарство, ресторанний бізнес, ремісники, торгівля, промисловість, сектор послуг, регіональні підприємства);
- заклади освіти (зклади дошкільної освіти, школи, вищі навчальні заклади, сімейні центри освіти, центри професійної освіти).

Основний принцип: неформальні групи важливі так само, як і організації громадянського суспільства й громадські установи.

Рис. 4.1-3. Залучення громадян — заклик до участі



Підтримка політичного керівництва муніципалітету, а також активне представлення теми у політичних колах є вирішальним фактором для успіху процесу. Координація процесу Концепції інтегрованого розвитку сільських територій та управління ним обов'язково повинні зосереджуватися в руках керівництва муніципалітету відповідної громади, а також підтримуватися координаційною радою у складі різних спеціалізованих служб і відомств. У великих сільських громадах і містах рекомендується організувати окремий координаційний офіс у підпорядкуванні бургомістра громади. Подібний офіс може пізніше відповідати за реалізацію затверджених проєктів, якщо не буде створено регіонального менеджменту.

4.1.3. Організація широкої участі в процесі розробки Концепції інтегрованого розвитку сільських територій

Залежно від очікуваного обсягу процесу розробки Концепції інтегрованого розвитку сільських територій, стану проблем, які будуть опрацьовувані, а також від розміру адміністративно-територіальної одиниці обираються різні форми участі й організації роботи. Всі важливі групи інтересів повинні мати можливість участі й належного врахування їхньої позиції на всіх етапах підготовки й реалізації процесу.

На початковому етапі потрібно:

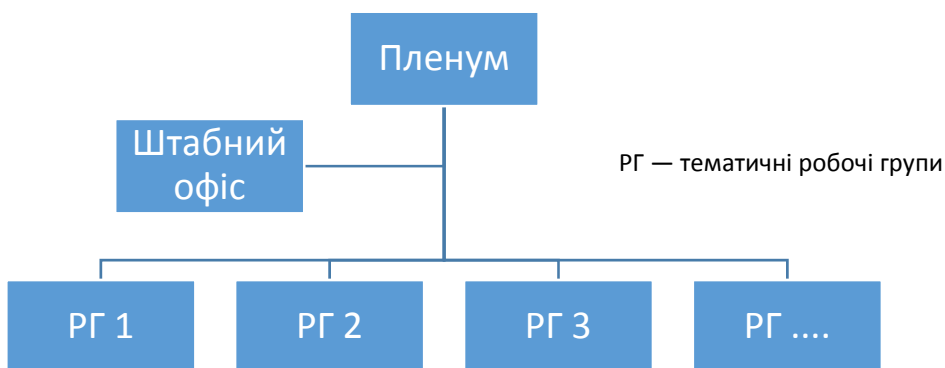
- провести аналіз сильних і слабких сторін регіону,
- визначити можливі сфери діяльності,
- розробити конкретні заходи,
- організувати дієздатні структури.

Рис. 4.1-4. Початкова конференція процесу ILEK (фото: MUNLV)



Найбільш ефективним засобом для цього є регіональна установча конференція. За досвідом, на цій конференції збирається велика кількість учасників, тому готуватися до неї слід дуже ретельно, а модерація має бути професійною, найкраще запросити для цього зовнішнього експерта. Це стосується також і координації подальшого процесу Концепції інтегрованого розвитку. Основна мета конференції — це визначення найважливіших тем для регіону й сфер діяльності, якими мають опікуватися учасники у майбутньому. Для цього бажано вже на установчій конференції створити тематичні робочі групи й визначити їхніх голів. Робота в робочих групах і їхні (проміжні) результати регулярно представляються на пленарних засіданнях.

Рис. 4.1-5. Співпраця пленарних зборів, робочих груп і координаційного комітету



На етапі аналізу робочі групи опрацьовують сфери діяльності, визначені на установчій конференції, та розробляють рекомендації щодо подальших дій, використовуючи аналіз сильних і слабких сторін, що ґрунтується на перших загальних зібраних даних. Нижче наведені приклади питань, які зазвичай обговорюються в робочих групах із різним тематичним спрямуванням.

Демографічна ситуація в громаді

- Сфера дослідження — положення громади в регіоні (наприклад, місто, сільська територія, розташування, центральна позиція і тип простору).
- Вихідна демографічна ситуація та прогноз для громади, включно з її територіальним розподілом на окремі райони й частини.
- Аналіз сильних і слабких сторін (наприклад, статистичні дані й факти про торгівлю, переробні підприємства, промисловість і сільське господарство, зайнятість населення у громаді, фінансову спроможність громади, значення відновлювальної енергетики, освітні заклади, врахування інтересів сімей, справедливості між поколіннями, культуру гостинності й туристичну цінність).
- Стан розвитку міжмуніципального співробітництва.

Рис. 4.1-6. Значення демографічного розвитку в громаді
(джерело: EHG Osterwieck & Huy)

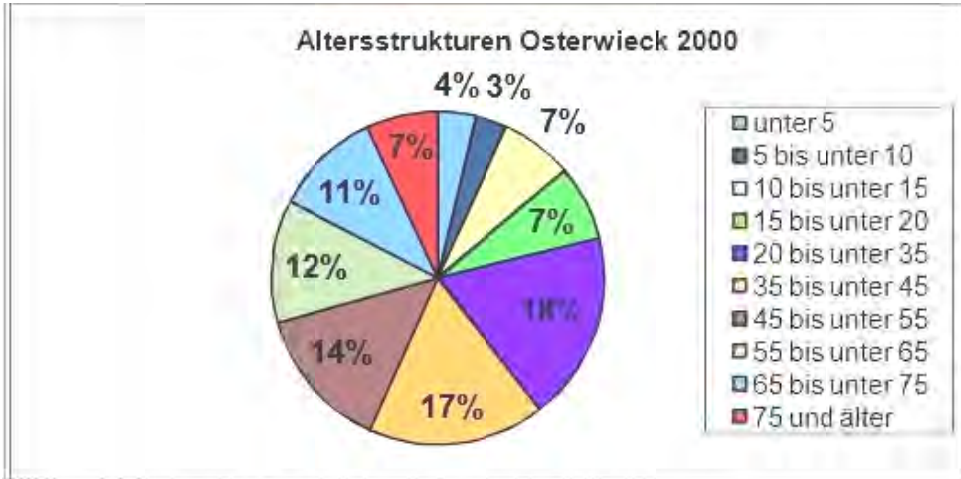


Abbildung 5 – Altersstruktur der EHG Stadt Osterwieck im Jahr 2000

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2012 – eigene Darstellung



Abbildung 6 – Altersstruktur der EHG Stadt Osterwieck im Jahr 2011

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2012 – eigene Darstellung

Громада й громадськість

- Роль діяльності на громадських засадах і громадської активності у громаді.
- Діяльність громадських об'єднань, співпраця з громадськими організаціями та їх підтримка.
- Громадські об'єднання як носії краєзнавства й історії культури, а також закладів сільської спільноти.
- Роль церков та інших релігійних організацій.

Рис. 4.1-7. Діяльність громадських об'єднань і релігійні свята сприяють згуртуванню громади



Потенціали, економічна потужність і створення доданої вартості у громаді

- Який стан справ у торгівлі, переробному секторі й промисловості, а також щодо їхнього розвитку?
- Який внесок вони роблять до ринку праці у громаді?
- Роль сільського/лісового господарства у громаді/регіоні?
- Туристична галузь і сприяння розвитку туризму в громаді. Які туристичні потенціали має територія громади й регіон?
- Чи мають природа й довкілля потенціал для створення доданої вартості в регіоні?

Загальні умови життєзабезпечення та базові послуги

- Пакет послуг муніципалітету.
- Базове життєзабезпечення (роздрібна торгівля, малі підприємства, банки, пошта тощо).

- Охорона здоров'я (медичні послуги, аптеки й забезпечення іншими послугами у сфері охорони здоров'я).
- Захисні протипожежні заходи, захист від повеней.

Рис. 4.1-8. Забезпечення базовими послугами
(джерело: www.landentwicklung.de/ziele/ilek-siegtal)

Громада ...	Айторф		Геннеф		Віндек	
	а)	б)	а)	б)	а)	б)
а) – % охоплення населених пунктів						
б) – % охоплення населення базовими послугами						
Роздрібна торгівля продуктами харчування	3 %	55 %	4 %	53 %	9 %	47 %
М'ясні магазини	5 %	60 %	4 %	49 %	7 %	48 %
Пекарні	3 %	57 %	7 %	56 %	9 %	50 %
Без будь-якого стаціонарного забезпечення продуктами харчування	93 %	32 %	92 %	43 %	88 %	45 %
Ресторани чи кав'ярні	21 %	80 %	25 %	80 %	34 %	78 %
Пошта	2 %	49 %	2 %	47 %	4 %	36 %
Банк	2 %	49 %	5 %	56 %	7 %	48 %
Домашній лікар	2 %	49 %	3 %	50 %	7 %	48 %
Дитячий садок	12 %	78 %	15 %	67 %	13 %	57 %

Інфраструктура, орієнтована на потреби

- Мережа доріг, шляхів і вулиць, включно з їхнім утриманням.
- Водопостачання, каналізація, водовідведення поверхневих стічних вод.
- Забезпечення електроенергією та газом.
- Наявність широкопasmового доступу до інтернету.
- Громадський транспорт і мобільність.
- Житлова інфраструктура (наприклад, розподіл житлових районів, ринок житлової нерухомості, якість забезпечення житлових просторів, менеджмент житлових районів, відсутність бар'єрів).
- Внутрішня та зовнішня аграрна інфраструктура на полях і в лісах.

Освіта, виховання, сім'я та люди похилого віку

- Врахування інтересів сімей і рівноправ'я.
- Догляд за дітьми й наявність дитячих садків (дошкільних закладів освіти).
- Школи, їхнє розташування, доступність до них.
- Робота з молоддю (організація дозвілля дітей і молодих людей).
- Допомога людям похилого віку.

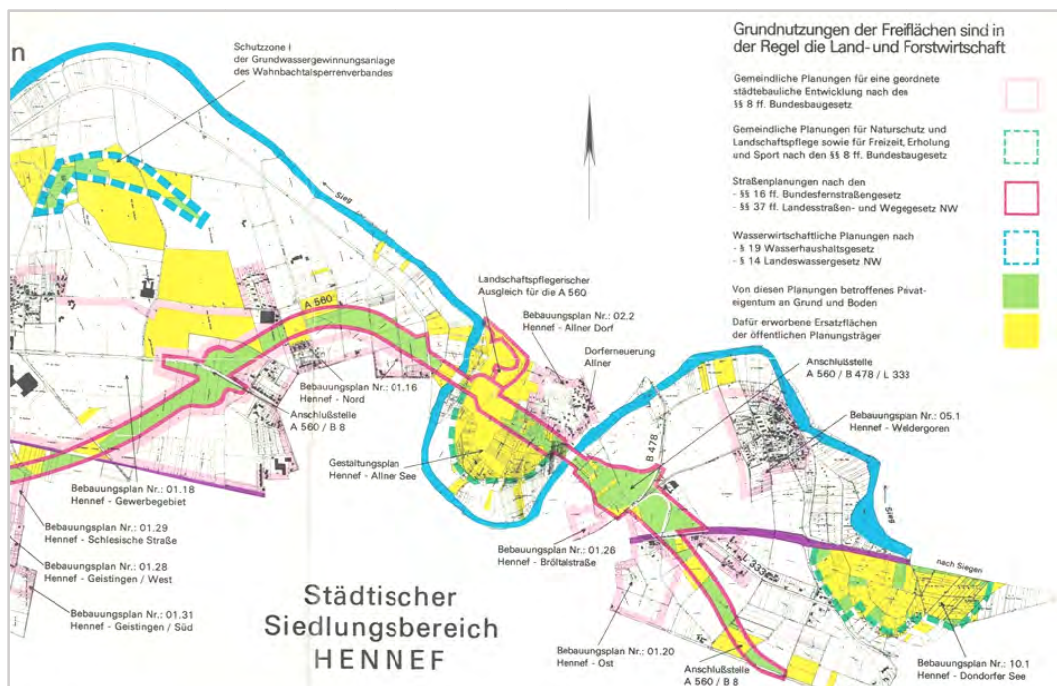
Заклади з організації дозвілля у громаді







- Спортивні споруди.
- Культурні заклади (наприклад, музеї та бібліотеки).
- Місця зустрічі людей похилого віку.
- Молодіжні клуби.
- Клуби для мешканців села.

Благоустрій і будівельно-архітектурний розвиток у громаді

- Планування землекористування і забудови в населених пунктах.
- Управління земельними ресурсами.
- Розвиток і модернізація села.
- Будівельні проєкти й наявність житла.
- Чи є будівлі/приміщення, що не використовуються?

Рис. 4.1-9. Значимі факти про потенціал просторового розвитку (витяг з плану міста Геннеф) (джерело: адміністративний район Кельн)



-  Території муніципального просторового планування (§ 8 і далі з Будівельного кодексу)
-  Планування природоохоронних зон, зон формування і збереження ландшафтів, територій для дозвілля, відпочинку і занять спортом (§ 8 і далі з Будівельного кодексу)
-  Планування доріг (§ 16 і далі із Закону про федеральні дороги й § 37 і далі із Закону про дороги рівня федеральних земель і мережі шляхів федеральної землі Північний Рейн-Вестфалія)
-  Планування водного господарства (§ 19 Закону про водні ресурси або § 14 Закону про водні ресурси федеральної землі Північний Рейн-Вестфалія)
-  Приватна власність, яку безпосередньо зачіпають державні інтереси просторового розвитку
-  Уже придбані площі суб'єктів державних інтересів

Непромарковані площі залишаються для сільського й лісового господарства

Захист природи, довкілля та клімату

- Стан природи й довкілля в регіоні.
- Тип і обсяг природоохоронних зон, екокоридорів і біорізноманіття.
- Який стан щодо надзвичайних ситуацій природного характеру?
- Управління водними ресурсами та водопостачанням.
- Захист від природних катастроф, особливо від повеней.
- Яка ситуація з ерозією ґрунтів?
- Чи впроваджуються заходи із захисту клімату й адаптації до змін клімату?

Цей каталог можливих сфер діяльності не є вичерпним і потребує пристосування до відповідної індивідуальної ситуації. Крім того, вже на стадії аналізу окремі сфери діяльності можна об'єднати між собою. Важливо, щоб тематичні робочі групи наважувалися «розширювати свої горизонти» й узгоджували Концепцію інтегрованого розвитку сільських територій з уже наявними концепціями розвитку й іншим плануванням сусідніх громад.

У громадах, які ще мають повністю сільськогосподарське спрямування, рекомендується, як правило, створювати окрему робочу групу «Сільське господарство», яка буде висвітлювати й аналізувати передусім ситуацію в сільському господарстві у громаді/решіоні, а також умови виробництва й праці на аграрних підприємствах.

Сільське господарство

- Роль сільського господарства у громаді.
- Частка сільського господарства у регіональному валовому створенні доданої вартості.
- Умови праці й виробництва на полях.
- Зовнішнє і внутрішнє освоєння полів.
- Структура власності й володіння полями.
- Аграрне виробництво на великих площах та екологічні методи землеробства.
- Правовий статус і фактичний стан наявних меліоративних споруд.
- Робочі місця в галузях, близьких до сільського господарства, й у галузях, не пов'язаних з аграрним виробництвом.
- Сільське господарство й зелений туризм («канікули на фермі»).
- Подовження ланцюга доданої вартості аграрного сектору через розвиток постачальних і переробних підприємств, промисловості.
- Вплив заходів із захисту клімату, довкілля і природи на виробничі умови в аграрному секторі.
- Значення відновлюваної сировини в регіоні.
- Внесок сільського господарства до захисту водних ресурсів і до екокоридорів.
- Необхідні заходи з адаптації до змін клімату.
- Вплив великих громадських інфраструктурних проєктів (автомагістралі, дороги, залізничні колії, споруди захисту від повеней, енергопостачання, трубопроводи) на місцеві умови праці й виробництва.
- Доступ до ринків і шляхи збуту сільськогосподарської продукції.
- Чи є ринок органічних продуктів?
- Підходи до регіонального маркетингу.

Важливо, щоб теми робочої групи «Сільське господарство» опрацьовувалися за міжсекторальним принципом і враховували перелічені вище сфери діяльності, тобто загальні соціально-економічні й екологічні умови в регіоні. Це стосується також і тих випадків, коли вже наявні очікування щодо консолідації земель мають лише традиційні цілі аграрно-структурного розвитку. Адже у цьому разі також не можна допустити, щоб окремі заходи з розвитку сільських територій виконувалися «мимохідь».

Результати, розроблені в Концепції інтегрованого розвитку сільських територій, обґрунтовують цілі й необхідні заходи, які потрібно, принаймні частково, реалізувати в межах процедури консолідації земель, а також одночасно надають опосередковані вказівки на необхідні правові інструменти Закону про консолідацію земель.

4.1.4. Від сфер діяльності до «загального бачення розвитку» з конкретними цілями розвитку

Наприкінці фази аналізу пленарне засідання у тісній співпраці з політичними органами громади (громад) затверджує політичні цілі громади/регіону, які містять стратегію розвитку й конкретизуються в цілях розвитку, проєктах і заходах. За взаємною згодою партнерів для Концепції інтегрованого розвитку потрібно встановити пріоритети щодо проєктів і заходів, а також перевірити можливості їхнього фінансування.

Подальші деталі щодо Концепції інтегрованого розвитку як інструменту розвитку сільських територій можна отримати з публікації Федерального міністерства продовольства і сільського господарства (BMVEL, 2005).

4.2. Взаємодія поземельної книги, кадастру нерухомого майна й консолідації земель

Від етапу підготовки до консолідації земель і до подання повідомлення у публічні реєстри – повсюди потрібна тісна співпраця органів влади й організацій, що беруть участь у процедурі консолідації земель. Особливу роль при цьому відіграє співпраця відомства з питань консолідації земель з кадастровою службою, відомством поземельної книги й фінансовими службами. Таке співробітництво регулюється в Німеччині спільними адміністративними регламентами відповідальних земельних міністерств, наприклад, у федеральній землі Північний Рейн-Вестфалія це «Співпраця кадастрових служб, відомств поземельної книги й фінансових служб з відомствами з питань консолідації земель щодо процедури консолідації земель відповідно до Закону про консолідацію земель» (ZusArbErl FlurbG, 2016).

Крім того, § 108 Закону про консолідацію земель встановлює, що заходи, які слугують проведенню процедури консолідації земель, звільняються від зборів, податків, внесків і витрат. Органи влади не виставляють один одному рахунки за витрати, що виникли в них в межах консолідації земель (більш детальна інформація міститься в підрозділі 4.8).

Спільні адміністративні регламенти орієнтуються на цифровий і безперервний обмін даними, щоб у будь-який час забезпечувати відповідність змісту реєстрів поземельної книги, кадастру нерухомого майна й консолідації земель.

4.2.1. Поземельна книга в Німеччині

Поземельна книга — це публічний реєстр, в який вносяться земельні ділянки, права, що підпорядковуються режиму земельних ділянок, а також відповідні наявні відносини власності й пов'язані з цим обтяження та обмеження. Вона ведеться згідно з приписами Порядку ведення поземельних книг (GBO, 1994).

Поземельна книга має таку структуру:

Титул. Заголовок містить округ дільничного суду, округ поземельної книги й номер сторінки поземельної книги.

Перелік земельних ділянок. Цей перелік описує земельну ділянку (земельні ділянки) на основі даних із офіційного кадастру нерухомого майна. До нього належать кадастровий округ, поле, кадастрова ділянка, а також (до відомості) позначення місця розташування, вид користування та площа. Кожна зазначена на аркуші поземельної книги земельна ділянка має порядковий номер. Всі кадастрові земельні ділянки, які зареєстровані під одним порядковим номером, створюють «земельну ділянку» в правовому значенні.

Перший розділ. Перший розділ містить відомості про відносини власності на земельну ділянку (земельні ділянки), зареєстровані на цій сторінці поземельної книги. Крім того, зазначаються імена власників, а також дата внесення даних. Можливі причини — це, наприклад, передача прав власності, спадкування або передача прав після проведення примусового аукціону. Власниками можуть бути фізичні або юридичні особи. У разі наявності декількох власників зазначається відношення між співвласниками (наприклад, «у частках» або «неподільне») у групі спадкоємців.

Другий розділ. Другий розділ містить усі обтяження й обмеження, які не стосуються третього розділу. До обтяжень належать: сервітути (земельний сервітут, обмежений особистий сервітут, житлові права й права на квартиру), узурфрукт, реальні обтяження й права на суперфіцій. Як обмеження вносяться такі відомості: речові права на переважне право купівлі, попередня заявка й заперечення. Обмеження на розпорядження призводять до того, що розпорядження стає можливим лише за участю третіх осіб, наприклад: запис про банкрутство, примусове управління, примусовий продаж з аукціону, заповітний виконавець, наступного спадкоємця, проведення санації та перепланування. Під час проведення консолідації земель таке обмеження розпорядження виникає тоді, коли якийсь землевласник заявив відомству з питань консолідації земель про свою відмову від земельної компенсації згідно з § 52 Закону про консолідацію земель (див. пп. 3.2.5.4 і п. 4.2.3).

Третій розділ. Тут наводяться заставні права на нерухоме майно, як-от іпотека, борги під заставу нерухомості, гарантія під заставу нерухомості, а також кредитори заставних прав на нерухоме майно.

Для того щоб історія реєстраційних записів і змін залишалася зрозумілою, старі записи при внесенні змін не закреслюються, а позначаються червоним кольором. Тобто кожний рядок старих записів підкреслюється або повністю маркується червоним.

Матеріальний зміст згаданих вище прав, обтяжень і обмежень, а також заставних прав на нерухоме майно впливає з приписів Цивільного кодексу.

Передача нерухомого майна (земельних ділянок і квартир) регулюється згідно з § 925 і наст. пп. Цивільного кодексу. Передача прав на земельні ділянки відбувається через безумовну згоду, що потребує обов'язкової форми й не припускає обмежень, а також її реєстрації у поземельній книзі. Лише із внесенням до поземельної книги передача прав власності вважається завершеною. Поземельна книга постійно актуалізується.

На реєстраційні записи у поземельній книзі розповсюджується припущення правильності, «публічна довіра» за § 892 Цивільного кодексу. Згідно з цим припускається правильність і повнота поземельної книги на користь добросовісного набувача. У будь-якому разі захищеним є тільки набуття прав за правочином. В інвентарному списку публічна довіра обмежується тільки даними з офіційного реєстру земельних ділянок — позначенням кадастрової ділянки; дані про розмір, розташування й вид користування до цього не належать. Офіційним реєстром у сенсі § 2, п. 2, Порядку ведення поземельної книги є кадастр нерухомого майна. Безпосередні засоби правового захисту проти неправильного реєстраційного запису немає. За допомогою оскарження можна досягти лише реєстрації службового заперечення або у виняткових випадках — службового викреслення.

У будь-якому разі особа, обтяжена неправильним записом у поземельній книзі, має право на внесення поправок до поземельної книги згідно з § 894 Цивільного кодексу. Проте досягти цього можна тільки за згодою зареєстрованого праволодільця або через подання позову на примусове виконання зобов'язання проти зареєстрованої особи. Речова претензія на внесення поправок строку давності не має.

Управління поземельної книги врахувало вимогу щодо автоматизованого обміну даними з кадастровими службами й відомствами з питань консолідації земель. Управління юстиції, відповідальне за справи поземельної книги, ухвалило в 2008 р. рішення не продовжувати у майбутньому подальшої підтримки попередніх автоматизованих систем ведення поземельної книги «FOLIA/EGB» чи «SolumSTAR», а поступово розробити нову цифрову поземельну книгу, що базується на об'єктах, і впровадити (єдину для всієї федерації) «Базу даних поземельної книги (dabag)». Процес розробки й поступове переведення масивів даних ще не завершено.

4.2.2. Кадастр нерухомого майна в Німеччині

Кадастр нерухомого майна створює разом із поземельною книгою основу системи забезпечення прав власності на нерухоме майно. Кадастр нерухомого майна ведеться кадастровими службами федеральних земель згідно з приписами федеральних земель і містить всі земельні площі федеральної землі. Сучасний кадастр нерухомого майна походить своїми витоками з кадастрів земельного податку, які було складено на основі першого точного вимірювання земельних ділянок з метою стягування податків. Сьогодні кадастр нерухомого майна слугує для поземельної книги як «офіційний реєстр земельних ділянок», постачає інфраструктуру геоданих, виконує базові функції для інших сфер державного управління та приватного бізнесу і надає геоінформаційні дані. Результати оцінки землі, встановлені фінансовими службами, додаються окремим шаром до кадастрової карти (карта оцінки землі). Ці дані федеральні землі, як правило, оголосили обов'язковим змістом кадастру нерухомого майна, отже, вони стали частиною багатofункціонального кадастру.

Подальшим елементом забезпечення високої актуальності кадастру нерухомого майна є обов'язок органів влади, власників і володільців права на користування щодо подання відомостей і даних. Право на перегляд інформації, отримання довідок і користування кадастром нерухомого майна обмежується положеннями про захист даних щодо надання персональних даних.

З 2015 р. кадастр нерухомого майна ведеться у структурі «Офіційної інформаційної системи кадастру нерухомого майна» (ALKIS). Актуалізація версії системи ALKIS запланована на 2023 р., після чого до неї буде включено два нових масиви даних: землекористування та земляний покрив.

Кадастр нерухомого майна постійно утримується в актуальному стані. Основними змінами, що вносяться, є передусім дані про фактичні види користування земельними ділянками або про нові будівлі. Якщо на місцевості маркується або змінюється форма земельної ділянки, яка ведеться у кадастрі нерухомого майна, то це виконується як захід публічного права, який завершується затвердженням адміністративного акта щодо встановлення меж і межування. Уповноваженими виконавцями завдань виступають залежно від приписів відповідної федеральної землі кадастрові служби, акредитовані інженери-геодезисти або інші офіційні геодезичні служби (наприклад, відомства з питань консолідації земель). При проведенні вимірювань об'єктів нерухомості об'єднується техніка топографо-геодезичних зйомок і правові питання. Разом це створює основу для технічно надійного ведення кадастру нерухомого майна відповідно до закону.

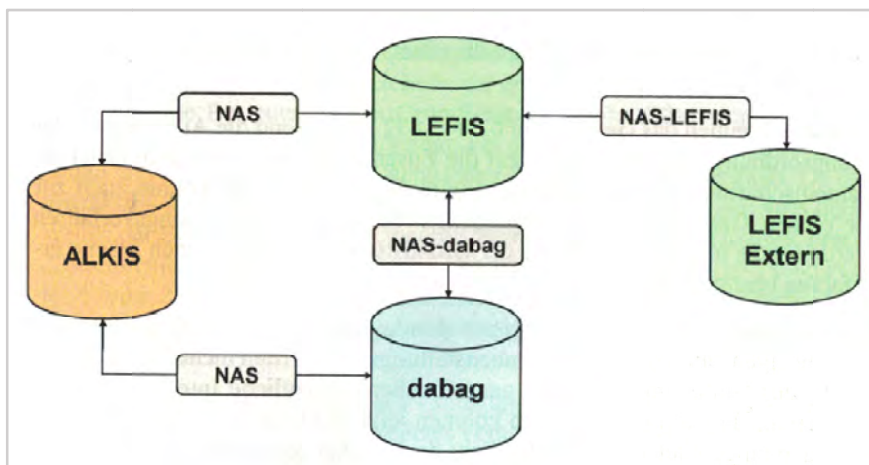
Адміністративні дії уповноважених виконавців, використання сучасних методів збору інформації, а також правові норми щодо ведення кадастру нерухомого майна як базисної інформаційної системи є передумовою для виконання сучасних умов держави до кадастру нерухомого майна.

4.2.3. Співпраця між органами влади й ведення реєстрів під час консолідації земель

Від підготовки процедури консолідації земель до подання змін в офіційні реєстри відбувається регулярний обмін даними між органами влади (кадастрова служба, відомство поземельної книги й відомство з питань консолідації земель). У такий спосіб під час проведення процедури забезпечується подання інформації про всі зміни в поземельній книзі й кадастрі нерухомого майна до відомства з питань консолідації земель. Операційний обмін даними й інформацією між органами влади вимагає також узгодження щодо використання інформаційних технологій. Управління з питань консолідації земель виконує це завдання через впровадження автоматизованої системи обробки даних LEFIS (скорочення від «фахова інформаційна система розвитку земельних ресурсів»). Завдяки цій автоматизованій системі, яка відображає спеціалізовані процеси оброблення інформації та управління консолідацією земель у цифровому вигляді, відбувається також безперервний обмін даними з кадастровою службою та управлінням поземельної книги через «стандартизовані інтерфейси обміну даних (NAS)». NAS – це стандартний інтерфейс обміну даними на основі міжнародних стандартів і норм (Міжнародна організація стандартизації – ISO, Відкритий геопросторовий консорціум – OGC). Завдяки цьому визначаються моделі даних незалежно від системи, що значно полегшує обмін даними між різними організаціями.

Для цього до системи LEFIS передаються об'єкти кадастру й атрибути об'єктів, змодельовані у кадастрі нерухомого майна за допомогою системи ALKIS (п. 4.2.2), у вихідному форматі, де вони доповнюються спеціалізованими вимогами консолідації земель (подальші деталі див. у Fehres, 2015; Wizesarsky, 2012 і 2020)

Рис. 4.2-1. Обмін даними й комунікація між відомством з питань консолідації земель, відомством поземельної книги і кадастровою службою (Fehres, 2020)



Обмін даними відбувається через стандартизований інтерфейс (NAS) між офіційною системою кадастру нерухомості (ALKIS) і базою даних поземельних книг (dabag).

В оперативній співпраці між згаданими органами влади під час здійснення консолідації земель виокремлюються три фази, що регулюються спільними адміністративними регламентами відповідальних земельних міністерств (див., наприклад, ZusArbErl, Закон про консолідацію земель, 2016):

- фаза підготовки,
- фаза між формальним впровадженням процедури консолідації землі до настання нового правового режиму,
- фаза з настання нового правового режиму до формального завершення консолідації земель.

4.2.3.1. Фаза підготовки

- У межах підготовки процедури відомство з питань консолідації земель встановлює контакт з кадастровою службою та повідомляє її про тип та обсяг майбутньої процедури консолідації земель. Кадастрова служба надає свої фотограмметричні дані або дані дистанційного зондування території, де заплановано проведення консолідації земель. Якщо такі дані відсутні або неактуальні, відомство з питань консолідації земель ініціює аеро-фотограмметричний облік фактичного стану території консолідації. Крім того, в межах попередньої процедури під час збору даних (п. 3.1.1) відбувається спільний аналіз наявної інформації про геодезичну референційну мережу топографічної зйомки, а також про геодезично-технічну якість кадастрових вимірювань на території запланованої процедури.
- Між кадастровою службою й відомством з питань консолідації земель узгоджуються необхідність, а також тип і обсяг робіт у референційній системі, що створює основу для подальшої топографо-геодезичної зйомки земельних ділянок.

- На цій фазі відомство з питань консолідації земель також подає заявку на отримання витягів з масивів вихідних даних системи ALKIS про територію запланованої консолідації земель, щоб за їх допомогою доцільно відмежувати територію консолідації земель і позначити її в рішенні про проведення консолідації земель до останньої земельної ділянки.

4.2.3.2. Фаза між формальним впровадженням процедури консолідації землі і настанням нового правового режиму

- Відомство з питань консолідації земель повідомляє відомство поземельної книги, кадастрову службу й фінансову службу про розпорядження щодо проведення процедури консолідації земель, а також про земельні ділянки, задіяні у процедурі (§ 4 Закону про консолідацію земель), надсилаючи рішення про проведення консолідації земель. Завдяки цьому повідомленню відомство поземельної книги й кадастрові служби зобов'язані постійно інформувати відомство з питань консолідації земель про зміни у масиві даних.
- Кадастрова служба відмічає в базі даних ALKIS всі кадастрові земельні ділянки, що беруть участь у процедурі консолідації земель. Додатково вона впроваджує процедуру щодо актуалізації наявної бази даних і пізніше надає відомству з консолідації земель необхідні вихідні дані.
- Відомство поземельної книги маркує земельні ділянки, задіяні у консолідації земель, в акті поземельної книги.
- Одразу ж після набрання чинності рішенням про впровадження процедури відомство з питань консолідації земель і кадастрова служба узгоджують свою подальшу співпрацю. Узгодження повинно містити передусім такі аспекти:
 - запланований технічний перебіг консолідації земель;
 - детальні питання обміну даними, найперше терміни передання даних і тип надання даних;
 - співпрацю під час вимірювання вже наявних будівель;
 - резервування номерів ділянок і точок в кадастрі нерухомого майна, якими може розпоряджатися відомство з питань консолідації земель під час проведення нового вимірювання території консолідації земель;
 - передачу даних про фактичний тип користування й про характерні топографічні риси;
 - заплановані терміни введення у володіння, оприлюднення плану консолідації земель і настання нового правового режиму.
- Відомство з питань консолідації земель переносить вторинні масиви даних про територію проведення консолідації земель з системи кадастрової служби ALKIS до баз даних системи LEFIS для складання реєстру вихідних даних. Для оцінювання вартості земельних ділянок результати офіційної оцінки земель передаються таким же самим способом і переробляються на основу для карти оцінювання вартості земель (див. пп. 3.2.1.2).
- Кадастрова служба надає матеріали топографічної зйомки для меж території проведення консолідації земель, які повинне визначити, встановити і відмежувати відомство з питань консолідації земель (§ 56 Закону про консолідацію земель). Відомство з питань консолідації земель

проводить необхідні роботи, складає протоколи топографічної зйомки й подає до кадастрової служби заявку про прийняття протоколів топографічної зйомки щодо встановлення меж території проведення консолідації земель до кадастру нерухомого майна.

- Відомство з питань консолідації земель інформує кадастрову службу про значні зміни у фактичному користуванні й характерних топографічних рисах на території проведення консолідації земель, які йому стали відомі під час збору вихідних даних. Передусім це зміни доріг, шляхів і водойм, спричинені третіми особами. Крім того, відомство з питань консолідації земель надає кадастровій служби дані дистанційного зондування, отримані під час збору даних, найперше що стосується даних аерофотозйомки й лазерного сканування.
- Якщо під час проведення процедури були надані заяви щодо відмови від землі згідно з § 52 Закону про консолідацію земель (див. пп. 3.2.5.4), то відомство з питань консолідації земель одразу ж після прийняття заяви про відмову від землі подає клопотання до відомства поземельної книги щодо реєстрації заборони розпорядження (§ 52, п. 3, Закону про консолідацію земель). Відомство поземельної книги інформує відомство з питань консолідації земель про реєстрацію цих даних. Крім того, відомство з питань консолідації земель передає фінансовій службі повідомлення про господарський перехід земельної ділянки до податкової служби для впровадження податкового процесу оцінювання. Після виплати грошової компенсації відповідно до § 53 Закону про консолідацію земель відомство з питань консолідації земель пересилає повідомлення до податкової служби для оподаткування процесу відчуження.
- Відомство з питань консолідації земель інформує кадастрову й фінансову службу про термін оголошення плану консолідації земель (§ 59 Закону про консолідацію земель) і попереднього введення у володіння (§ 65 Закону про консолідацію земель).

4.2.3.3. Фаза після настання нового правового режиму

- Відомство з питань консолідації земель повідомляє управління поземельної книги, кадастрову і фінансову службу про момент настання нового правового режиму (§ 61–63 Закону про консолідацію земель) через надсилання розпорядження про виконання. Відтоді «офіційний реєстр земельних ділянок» представляє не кадастр нерухомого майна, а офіційним реєстром земельних ділянок слугує план консолідації земель (§ 81 Закону про консолідацію земель). Крім того, тепер проведення топографічних зйомок, особливо щодо змін кадастрових ділянок, можливо проводити тільки у новій конфігурації. Матеріали топографічної зйомки для подібних вимірювань відомство з питань консолідації земель надає в розпорядження організації, що виконує топографічні зйомки. Матеріали топографічної зйомки, які складаються під час вимірювальних робіт, приймає відомство з питань консолідації земель й інтегрує дані до масиву даних системи LEFIS.
- Після настання нового правового режиму або в узгоджені строки відомство з питань консолідації земель надає клопотання до кадастрової служби щодо внесення поправок до кадастру нерухомого майна (§ 81 Закону про

консолідацію земель) і підтверджує у клопотанні відповідність і правильність матеріалів топографічної зйомки згідно з вимогами кадастру. У разі передчасного розпорядження про виконання відомство з питань консолідації земель додатково передає до кадастрової служби номери кадастрових ділянок, на які відкрито процедуру оскарження.

- Після надходження клопотання кадастрова служба вносить поправки до кадастру нерухомого майна й відмічає у разі потреби кадастрові земельні ділянки, на які відкрито процедуру оскарження. Поправки щодо таких ділянок вносяться до кадастру нерухомого майна лише попередньо, тобто до остаточного рішення відповідного органу правового захисту.
- Після внесення правок до поземельної книги відомство з питань консолідації земель передає фінансовій службі документи, необхідні відповідно до § 80 Закону про консолідацію земель для податкового процесу оцінювання, проте без даних про реєстраційні записи в розділах II і III поземельної книги. Витяги з плану консолідації земель, тобто земельні ділянки, потрібно доповнити такими даними:
 - позначеннями земельних ділянок, з яких може стягуватися податок на придбання землі (за потреби із позначкою «частково»);
 - розміром цих земельних ділянок, розміром встановленої грошової суми й можливою вартістю зустрічних послуг;
 - законодавчими засадами для відведення земельних ділянок (також у разі безкоштовного відведення).

На цій основі податкова служба перевіряє, чи впливає з відведення земельної ділянки обов'язок сплати податків. У випадках, які не підпадають під обов'язок сплати податків, податкова служба передає відомству з питань консолідації земель свідоцтво про те, що з податкового погляду заперечень і сумнівів щодо реєстрації переходу власності у поземельній книзі немає («довідка про відсутність податкової заборгованості»). У випадках, які підпадають під обов'язок сплати податків, довідка про відсутність податкової заборгованості надається лише після сплати податку на придбання землі.

- Відомство з питань консолідації земель подає після цього клопотання до управління поземельної книги про внесення поправок до поземельної книги, як це представлено в пп. 3.3.5.2. До клопотання додається довідка про відсутність податкової заборгованості. Земельні ділянки, проти яких було подано оскарження, виключаються з поправок до поземельної книги.
- Після внесення поправок до поземельної книги управління поземельної книги пересилає до відомства з питань консолідації земель повідомлення про реєстрацію та надає кадастровій службі дані для актуалізації кадастру нерухомого майна.
- Якщо в період між моментом часу, зазначеним у (передчасному) розпорядженні про виконання, та клопотанням про внесення поправок до публічних реєстрів один з учасників процедури консолідації земель подає заявку на передчасне внесення поправок до поземельної книги згідно з § 82 Закону про консолідацію земель, відомство з питань консолідації земель подає клопотання до управління поземельної книги щодо внесення поправок до поземельної книги у відповідному поточному номері. Управління поземельної книги пересилає відомству з питань консолідації

земель і кадастровій службі відповідне повідомлення про реєстрацію. Внесення поправок до кадастру нерухомого майна відбувається тільки у процесі загальної процедури внесення поправок до кадастру нерухомого майна.

- Підсумкове визначення (§ 149 Закону про консолідацію земель) відомство з консолідації земель повідомляє кадастровій службі й управлінню поземельної книги.
- Якщо експерт фінансової служби з оподаткування земель сільськогосподарського призначення брав участь в оцінюванні земель, то вона на основі карти відведення землі складає карту оцінювання згідно з § 10 Закону про оцінку землі та формально завершує уточнення оцінки за § 11 Закону про оцінку землі. Якщо оцінка землі для процедури консолідації проводиться зовнішнім експертом, то згідно з § 11 Закону про оцінку землі уточнення оцінки здійснює податкова служба після внесення поправок до кадастру. Кадастрова служба повідомляє податковій службі про внесення поправок до кадастру нерухомого майна за допомогою повідомлень про актуалізацію.

4.2.4. Поводження з випадками невідповідності даних у межах кадастрового підтвердження та їхнє усунення під час консолідації земель

Основні принципи, що є чинними для земельних ділянок, розташованих на території проведення консолідації земель.

Для розмірів земельних ділянок, як правило, вирішальне значення має реєстраційний запис у кадастрі нерухомого майна (§ 30 Закону про консолідацію земель). Це означає, що окремі межі й площа старих земельних ділянок не визначаються та не встановлюються. Якщо якийсь учасник заявляє, що дані у кадастрі нерухомого майна є неправильними, то обов'язок надати відповідні докази покладається на нього.

Проте при розрахунку вартості наявних об'єктів нерухомості (пп. 3.2.1.2) можуть виникнути розбіжності між площею, визначеною за допомогою оцифрування кадастрової карти, і площею, зафіксованою у кадастрі нерухомого майна. Здебільшого це пов'язано зі створенням кадастрових карт при первинному кадастровому обмірі під час розділення суспільного майна або з колишніми процедурами перепланування чи консолідації земель.

Якщо розбіжності виявляються в межах допустимих похибок, то застосовується § 30 Закону про консолідацію земель.

Коли розбіжності перевищують межі допустимих похибок, до кадастрової служби подається клопотання про перевірку відхилень та, якщо буде потреба, коригування наявної помилки.

У разі наявності водойм на суміжних об'єктах власності середина водойми розглядається як межа ділянки, що регулюється відповідним чинним водним законодавством. Підтвердження суміжної власності біля водойм може відбуватися в кадастрі нерухомого майна різними способами.

Згідно з першим варіантом для площі водойми створюється земельна ділянка, а відповідна частка водойми зараховується до суміжної земельної ділянки.

Відповідно до другого варіанта формуються дві кадастрові земельні ділянки, які отримують реєстрацію в кадастрі нерухомого майна додатково до суміжних земельних ділянок.

Проте час від часу підтвердження надається на повну площу також у разі двох суміжних ділянок.

При оцінюванні вартості земель, однак, фіксується фактичний стан, зареєстрований у кадастрі нерухомого майна, якщо інші обставини цьому не суперечать.

У разі відхилень може йти і про природні зміни берегів водойми внаслідок нанесення мулу чи обвалення берегів. У цих випадках власність на водойму й на суміжні земельні ділянки визначається на основі водного права щодо фактичної ситуації. Ці зміни враховуються під час консолідації земель у процесі розрахунку паїв, після того як буде проведено вимірювання фактичного проходження водойми й внесення його результатів до карти оцінки вартості земель.

При встановленні межі території консолідації земель (§ 56 Закону про консолідацію земель) технічні вимоги до топографо-геодезичних зйомок повинні відповідати приписами кадастру нерухомого майна. Межі в натурі, включно з межуванням земельної ділянки в натурі, порівнюються з даними кадастру нерухомого майна.

- Якщо межі, визначені в натурі, збігаються з даними кадастру та якщо наявне межування правильно позначає границі, то більше жодних процедур запроваджувати не треба.

Коли встановлюється факт пошкодження (псування) межі в натурі через відсутність межових знаків чи їхнє переміщення або пошкодження під зовнішнім впливом, то проводиться нове позначення (маркування) відповідної поворотної точки межі або її відновлення. Відповідних власників земельних ділянок потрібно повідомити про це офіційно.

- У разі виявлення розбіжностей між межами в натурі й відомостями в кадастрі потрібно перевірити причини подібних відхилень. Як правило, це викликано помилкою топографічних зйомок.
- Якщо виявляється помилка топографічних зйомок під час встановлення меж території консолідації земель, відомство з питань консолідації земель з'ясовує причини цього. У такому разі законні межі слід визначати й відмежовувати за участю суміжних власників земель (у межах і поза межами території консолідації земель), а також запросити власників земельних ділянок до зустрічі на місці проведення межування, щоб вони визнали наявні межі. Топографічні матеріали, складені за такою процедурою, відомство з питань консолідації земель передає кадастровій службі для внесення даних до кадастру.
- Якщо власники суміжних земельних ділянок не можуть дійти згоди щодо законного межування, то йдеться про нез'ясованість меж, що можна вирішити тільки за допомогою цивільно-правового процесу в суді. Через те що подальший перебіг процедури консолідації земель не має залежати від з'ясування невизначених меж, ця ситуація здебільшого призводить до виключення земельних ділянок із нез'ясованими межами з процедури консолідації земель. Відповідно, межі території консолідації земель потрібно змінити додатковим рішенням, яке вносить зміни до первинного рішення про впровадження консолідації земель. Згідно з § 8, п. 1, Закону про консолідацію земель для цього можна застосувати спрощену процедуру. «Незначні зміни території консолідації земель можуть бути затверджені рішенням відомства з питань консолідації земель... Ухвалення рішення оголошувати не потрібно. Проте про це необхідно проінформувати власників земельних ділянок, задіяних у змінах».

4.3. Визначення вартості земельних ділянок у межах консолідації земель

Для того щоби в межах консолідації земельних ділянок кожний учасник отримав земельну компенсацію рівнозначної вартості (§ 27 Закону про консолідацію земель) і були дотримані права третіх осіб, необхідно провести визначення вартості земельних ділянок.

Предметом для визначення вартості слугують земельні ділянки учасників (внесені земельні ділянки), надані ними для консолідації земель. Визначення вартості використовується також, як правило, і для виділення нових земельних ділянок, оскільки в процесі обчислення відшкодування за основу беруться результати визначеної вартості. Вирішальним моментом часу для визначення вартості (день визначення вартості) відповідно до Закону про консолідацію земель є момент, коли відбувається зміна (перехід) правового стану (див. п. 3.1.2). У випадках попереднього введення у володіння (див. п. 3.3.3) вирішальним моментом часу є той, коли воно набуває чинності.

4.3-1. Метод визначення вартості згідно з § 27 Закону про консолідацію земель

Для того щоб учасники отримали земельну компенсацію однакової вартості, необхідно визначити вартість старих земельних ділянок. Для визначення вартості береться співвідношення вартості земельних ділянок учасника до вартості всіх земельних ділянок у межах території консолідації.

Згідно з § 28 Закону про консолідацію співвідношення вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення, як правило, визначається за користю, яку вони можуть приносити кожному власнику в разі їхнього суспільно-корисного та належного використання без урахування їхньої відстані від господарства чи населеного пункту. За такої умови за основу беруться результати оцінки землі згідно із Законом про оцінку окультуреної землі від 16 жовтня 1934 року. Оцінка земель була суттєво оновлена положеннями Закону про оцінку сільськогосподарських окультурених земель від 20 грудня 2007 року.

Визначення вартості розповсюджується на:

- земельні ділянки;
- у разі потреби також і на її важливі складові, як-от будівлі, інші будівельні споруди і тривалі насадження, якщо вони в процесі консолідації земельних ділянок мають змінити власника;
- на певні права на земельні ділянки, якщо цього вимагає процедура консолідації.

Фундаментальне і до сьогодні чинне представлення методів визначення вартості в межах консолідації земель міститься в Hahn (1960) і BMELF (1982). Визначення вартості землі передбачає з'ясування вартості обміну земельних ділянок у межах території консолідації. З методичного погляду йдеться про процедуру, в межах якої вартість земельних ділянок визначається у співвідношенні між собою. Водночас має значення не абсолютна вартість, тобто вартість,

виражена в грошових одиницях, а співвідношення вартості, де окремі земельні ділянки чи частини земельних ділянок співвідносяться одна з одною. Результати визначення вартості виражаються у вартісних показниках (Wertzahlen), які не мають одиниці виміру, і документуються для кожного учасника в документі, що підтверджує внесення земельної ділянки до процедури консолідації. Ці показники беруться за основу для визначення розміру відшкодування, але мають значення і для ухвалення інших рішень у межах процедури консолідації земель:

- щодо грошових внесків учасників згідно з § 19 Закону про консолідацію земель (внески на консолідацію), які мають бути використані для фінансування витрат на виконання робіт з консолідації, якщо такі витрати не перекриваються державними дотаціями і платежами третіх осіб (напр., громадою);
- щодо визначення земельного внеску, який має зробити кожний учасник на безоплатній основі для будівництва об'єктів спільного і громадського користування (§ 47 Закону про консолідацію земель);
- щодо грошової компенсації у разі меншої чи більшої земельної комперсації;
- у межах консолідації земель для інфраструктурних проєктів (див. підрозд. 5.1) необхідна площа вноситься учасниками у співвідношенні вартості їхніх старих земельних ділянок до вартості всіх земельних ділянок території консолідації (відокремлення землі для цілей спільного та громадського користування).

Визначення вартості землі передбачає поділ площ території консолідації на класи за вартістю, які відповідно до властивостей ґрунту і придатності площ до використання наділяються певними показниками вартості на кожну одиницю площі.

У поданій нижче таблиці (рис. 4.3-1) можна як приклад побачити співвідношення вартості між різними класами землі, а також збільшення чи зменшення площі в разі переходу земельної ділянки з одного до іншого класу вартості в межах земельної компенсації.

Рис. 4.3-1. Коефіцієнти, що застосовуються при переході земельної ділянки з одного класу вартості в інший у межах території консолідації (абстрактний приклад)

Перехід із класу... :	до класу...					
	1	2	3	4	5	6
	1,0000	0,9500	0,8400	0,7600	0,6600	0,5600
1	1,0000	1,0526	1,1905	1,3158	1,5152	1,7857
2	0,9500	1,0000	1,1310	1,2500	1,4394	1,6964
3	0,8400	0,8842	1,0000	1,1053	1,2727	1,5000
4	0,7600	0,8000	0,9048	1,0000	1,1515	1,3571
5	0,6600	0,6947	0,7857	0,8684	1,0000	1,1786
6	0,5600	0,5895	0,6667	0,7368	0,8485	1,0000

Наприклад:

- 1,0 га землі 1-го класу відповідає вартості 1,0526 га землі 2-го класу, або
- 1,0 га землі 5-го класу відповідає вартості 0,7857 га землі 3-го класу
- і так далі.

Визначення вартості в межах консолідації землі проводиться в Німеччині за допомогою різних мірил вартості, а саме залежно від того, чи йдеться про:

- земельні ділянки сільськогосподарського призначення,
- земельні ділянки лісгосподарського призначення,
- площі під забудову.

4.3.1. Визначення вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Мірилом вартості для земельних ділянок сільськогосподарського призначення слугує **природна родючість ґрунту, що підлягає оцінці**. Отже, визначення вартості земельної ділянки проводиться на основі її придатності до використання (користі), яку забезпечує природна родючість ґрунту за належного господарювання без урахування відстані від господарства чи населеного пункту до земельної ділянки (§ 28 Закону про консолідацію земель). Оскільки природна родючість землі під час процедури консолідації, як правило, не змінюється, то тут немає потреби говорити про певну дату визначення вартості, хоча в інших випадках вона відіграє важливу роль для оцінки нерухомості.

У Німеччині метод визначення вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення виникає на основі податкової оцінки вартості землеволодінь на початку XIX століття. Так, до кінця XIX століття, проводячи об'єднання земельних ділянок, для визначення їхньої вартості за основу брали «сталий чистий дохід». Крім природних умов, які впливають на отримання доходу, цей підхід урахував також економічні умови, які впливають на отримання доходу. З погляду систематики оподаткування сільськогосподарських підприємств це було нормально. Але щодо обміну земельних ділянок у межах консолідації земель цей підхід був недоцільним; земельні ділянки, які підлягали оцінці за їхнім положенням у просторі, не приводили до результатів, які можна було би безпосередньо використати для реорганізації земельних ділянок. Тому ось уже протягом ста років мірилом вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення слугує виключно критерій «природної родючості» (Thomas 1990).

До цього часу в міжнародному експертному середовищі точаться суперечливі дискусії щодо адекватного мірила для визначення вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення і застосовуються різні практики (див. Versinskas et al., 2020): як мірило застосовують обігову вартість, ринкову вартість, вартість доходів, сільськогосподарський чистий дохід та ін. Так, якщо земельна ділянка розташовується біля громадських доріг чи шляхів, то вартість доходів збільшується. Всі ці практики є непереконаливими і за більш прискіпливого наукового аналізу вони виявляють системні недоліки, які подекуди призводять до значних практичних наслідків. Тому з огляду на вимоги щодо земельної компенсації (§ 44, п. 1, Закону про консолідацію земель) та значення результатів оцінки для встановлення земельного і грошового внеску, німецькі експерти з консолідації земель обирають за масштаб для визначення вартості «природну родючість».

Природна родючість землі визначається фізичними та хімічно-біологічними властивостями ґрунтів, а також іншими видами природного впливу, обумовленими розташуванням земельної ділянки і ситуацією навколо неї. Клас оцінки ділянок сільськогосподарського призначення визначається на основі типових характеристик ґрунту, які описуються на основі проведеного ґрунтового розрізу або шурфування (у разі потреби зробленого повторно). За профілем ґрунту визначається процес природної ерозії, форми прояву ерозії відповідно до вихідної породи, а також її

рівень. Профіль ґрунту за своєю структурою складається з верхнього шару, який на орних землях, як правило, відповідає глибині обробітку ґрунту; часто його називають горизонт А, або гумусовий горизонт. Основною ознакою верхнього шару є обумовлений гумусом темний колір, структура, що складається з грудочок (інколи з великих грудок) й інтенсивне коріння. На глибоких ґрунтах горизонт А виходить за глибину орного шару.

За горизонтом А йде горизонт вимивання (ерозії), або ж елювіальний горизонт, який позначається як горизонт В (нижній шар ґрунту). Він світліший, ніж гумусовий горизонт, як правило, ще добре пронизаний корінням, містить подекуди частки заліза, які надають йому бурий відтінок. У разі занадто великого збагачення залізом у поєднанні з відповідними водними умовами можуть виникати зони ущільнення.

І врешті, далі йде вихідна чи ґрунтоутворююча порода, на яку не впливає ерозія, що позначається як горизонт С.

4.3.1.1. Визначення вартості на основі бонітетної оцінки згідно із Законом про оцінку окультуреної землі

Для визначення вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення в межах консолідації земель у Німеччині, як правило, беруться за основу результати бонітетної оцінки відповідно до Закону про оцінку окультуреної землі (2007 р.).

4.3-2. Визначення вартості земель сільськогосподарського призначення згідно з § 28 Закону про консолідацію земель

§ 28, п. 1: Співвідношення вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення визначається, як правило, на основі їхньої користі, яку вони можуть приносити кожному власнику в сталий спосіб у разі їхнього звичного та належного використання без урахування їхньої відстані від господарства чи населеного пункту. При цьому за основу беруться результати бонітетної оцінки землі згідно із Законом про оцінку окультуреної землі від 16 жовтня 1934 року; допускаються відхилення.

Державна оцінка землі, яка охоплює всю територію, згідно із Законом про оцінку землі має на меті справедливий розподіл податку на землю, планування використання земель і покращення якості документів для отримання позики (§ 1 Закону про оцінку землі). Вона містить:

- точне позначення ґрунту відповідно до його властивостей, а також
- б) визначення родючості ґрунту.

При визначенні родючості враховується тільки та різниця в природній родючості, яка пов'язується лише з природними умовами (властивості ґрунту, особливості місцевості та кліматичні умови) (§ 2 Закону про оцінку землі). Результати, отримані по території всієї країни, наявні для всіх земель сільськогосподарського призначення. Вони є загальнодоступними і зберігаються в місцевих органах влади, відповідальних за ведення кадастру, як один з рівнів карти нерухомості. Показові земельні ділянки з детальним описом і документацією факторів, що визначають вартість, слугують опорою для подальших робіт.

Результати оцінки земель сільськогосподарського призначення базуються на таблицях з бонітетною оцінкою ріллі й пасовищ, які застосовуються по всій країні.

Рис. 4.3-2. Шкала офіційної бонітетної оцінки ріллі

Ackerschätzungsrahmen

Bodenart	Entstehung	Zustandsstufe						
		1	2	3	4	5	6	7
S	D		41-34	33-27	26-21	20-16	15-12	11-7
	Al		44-37	36-30	29-24	23-19	18-14	13-9
	V		41-34	33-27	26-21	20-16	15-12	11-7
SI (S/IS)	D		51-43	42-35	34-28	27-22	21-17	16-11
	Al		53-46	45-38	37-31	30-24	23-19	18-13
	V		49-43	42-36	35-29	28-23	22-18	17-12
IS	D	68-60	59-51	50-44	43-37	36-30	29-23	22-16
	Lö	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	Al	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	V		57-51	50-44	43-37	36-30	29-24	23-17
	Vg			47-41	40-34	33-27	26-20	19-12
SL (IS/sL)	D	75-68	67-60	59-52	51-45	44-38	37-31	30-23
	Lö	81-73	72-64	63-55	54-47	46-10	39-33	32-25
	Al	80-72	71-63	62-55	54-47	46-40	39-33	32-25
	V	75-68	67-60	59-52	51-44	43-37	36-30	29-22
	Vg			55-48	47-40	39-32	31-24	23-16
sL	D	84-76	75-68	67-60	59-53	52-46	45-39	38-30
	Lö	92-83	82-74	73-65	64-56	55-48	47-41	40-32
	Al	90-81	80-72	71-64	63-56	55-48	47-41	40-32
	V	85-77	76-68	67-59	58-51	50-44	43-36	35-27
	Vg			64-55	54-45	44-36	35-27	26-18
L	D	90-82	81-74	73-66	65-58	57-50	49-43	42-34
	Lö	100-92	91-83	82-74	73-65	64-56	55-46	45-36
	Al	100-90	89-80	79-71	70-62	61-54	53-45	44-35
	V	91-83	82-74	73-65	64-56	55-47	46-39	38-30
	Vg			70-61	60-51	50-41	40-30	29-19
LT	D	87-79	78-70	69-62	61-54	53-46	45-38	37-28
	Al	91-83	82-74	73-65	64-57	56-49	48-40	39-29
	V	87-79	78-70	69-61	60-52	51-43	42-34	33-24
	Vg			67-58	57-48	47-38	37-28	27-17
T	D		71-64	63-56	55-48	47-40	39-30	29-18
	Al		74-66	65-58	57-50	49-41	40-31	30-10
	V		71-63	62-54	53-45	44-36	35-26	25-14
	Vg			59-51	50-42	41-33	32-24	23-14
Mo			54-46	45-37	36-29	28-22	21-16	15-10

У таблиці з результатами оцінки ріллі ґрунти розподілені за бонітетними класами на основі таких ознак: вид ґрунту, геологічне походження і категорія стану. Так, наприклад, L 5 D на рис. 4.3-3 означає: вид — глинистий ґрунт, категорія стану — 5, вид геологічного походження — дилувій; бонітетна оцінка такого ґрунту знаходиться в діапазоні від 57 до 50.

Види ґрунтів поділені на дев'ять груп. Для віднесення ґрунту до певного виду вирішальне значення мають його загальні агрофізичні властивості. Так, наприклад, глинистий ґрунт з легким нижнім шаром визначається не як суглинок, а як піщаний суглинок (sL) або навіть як суглинистий пісок (IS).

Вісім мінералогічних груп ґрунтів розподіляються на 7 категорій стану, які характеризують ті властивості ґрунту, які обумовлюються тривалим впливом клімату, попереднім складом рослин, особливостями місцевості, ґрунтовими водами, використанням або геологічними породами і знаходять свій вираз насамперед у потужності гумусного горизонту (горизонт А).

Для болотистих ґрунтів (Mo) (дев'ятий вид) разом із ступенем розкладання гумусу органічних речовин мають значення домішок мінеральних або земельних компонентів і висота рівня ґрунтових вод.

Рис. 4.3-3. Види ґрунтів і геологічне походження

Вид ґрунту		Геологічне походження	
S	Пісок	D	Дилувій Виникає в льодовиковий період внаслідок нанесення осадів льодовиків
SI	Легкосуглинистий пісок	Lö	Лес Виникає у міжльодовиковий період внаслідок навівання вітру
IS	Суглинистий пісок	Al	Алювій Молоді наносні ґрунти в долинах
SL	Сильносуглинистий пісок	V	Елювіальні ґрунти Гірські ґрунти, які виникають на місці через вивітрювання гірських порід
sL	Супісок	Vg	Елювіальні ґрунти з вмістом породи ґрунти з крупним невивітраним матеріалом на поверхні землі
L	Суглинок	(BayLA 2009)	
LT	Важкий суглинок або глинистий суглинок		
T	Глина		
Mo	Болото		

Крім того, можна виділити такі базові передумови:

- клімат: середні кліматичні умови, а саме 8 °C річна температура й 600 мм річних опадів;
- місцевість: рівнинна з незначним ухилом;
- економічні умови дохідності: геологічні відносини центральної частини Саксонії-Ангальт.

Визначені на цій основі вартісні показники називають **бонітетним балом землі (Bodenzahl)**. Після врахування різниці в родючості, яка пов'язується з базовими кліматичними умовами, умовами місцевості та родючості, за допомогою нарахувань чи відрахувань визначається **бонітетний бал ґрунту (Ackerszahl)**.

Кожний бонітетний клас містить діапазон показників (від ... до), який в кожному окремому випадку конкретизується експертом з оцінки землі під час аналізу профілю ґрунту.

Луги та пасовища відображаються в таблиці зі шкалою для бонітетної оцінки лугів та пасовищ, які структуровані за природними умовами родючості — ґрунтом, водою та кліматом. Оскільки при оцінці лугів і пасовищ геологічні властивості ґрунту не відіграють вирішальної ролі, як для ріллі, то тут за основу беруться тільки п'ять видів ґрунтів, а саме: пісок = S, супісок = IS, суглинок = L, глина = T і болото = Mo. Для оцінки водних відносин оціночна таблиця містить п'ять рівнів. Родючість лугів і пасовищ визначається передусім наявністю води у вигляді опадів чи ґрунтових вод.

Рис. 4.3-4: Види ґрунтів і водний режим*

Вид ґрунту		Водний режим	
		Рівень	
S	Пісок	1	Найкращі водні відносини, які з огляду на кількість і якість завжди дають високий ріст трав
IS	Супісок	2	Хороші водні відносини майже виключно із злаковими без ризику висихання
L	Суглинок	3	Середні (нормальні) водні відносини з рослинами, які мають поміркований індикатор вологи
T	Глина	4	Луги з рослинами з індикатором вологи або індикатором посухи (закислене сіно невисокої якості або короткі трави, які використовуються тільки як пасовища)
Mo	Болото	5	Болотисті луги або сухі пасовища для вівчарства

* фаховий німецькій відповідник — «водні відносини»

Крім того, ця шкала оцінки містить три кліматичні рівні.

Найсприятливіший кліматичний рівень (a) має показник середньої річної температури 8,0 °C і вище, середній кліматичний рівень (b) — 7,9–7,0 °C і найнесприятливіший кліматичний рівень — 6,9–5,7 °C.

Різні можливості, які впливають із взаємодії ґрунту, клімату й води, відображають класи шкали оцінки. Так, наприклад, L II b 2 означає: суглинок категорії II з кліматичним рівнем b і водними відносинами 2-го рівня. Цей ґрунт має **бонітетний бал для лугів і пасовищ** у діапазоні від 58 до 50. Після врахування різниці в родючості, яка пов'язується з кліматом, місцевістю й умовами родючості, за допомогою нарахувань чи відрахувань визначається **бонітетний бал лугів і пасовищ** (деталі див. у BayLA, 2009).

Кожний клас містить діапазон вартісних показників, який під час польових робіт конкретизується експертом з оцінки землі на основі результатів огляду місцевості.

Рис. 4.3-5. Шкала для оцінки лугів і пасовищ

Boden- Art		Stufe	Klima	Wasserverhältnisse				
				1	2	3	4	5
S	I (45-40)	a	60-51	50-43	42-35	34-28	27-20	
		b	52-44	43-36	35-29	28-23	22-16	
		c	45-38	37-30	29-24	23-19	18-13	
	II (30-25)	a	50-43	42-36	35-29	28-23	22-16	
		b	43-37	36-30	29-24	23-19	18-13	
		c	37-32	31-26	25-21	20-16	15-10	
	III (20-15)	a	41-34	33-28	27-23	22-18	17-12	
		b	36-30	29-24	23-19	18-15	14-10	
		c	31-26	25-21	20-16	15-12	11-7	
IS	I (60-55)	a	73-64	63-54	53-45	44-37	36-28	
		b	65-56	55-47	46-39	38-31	30-23	
		c	57-49	48-41	40-34	33-27	26-19	
	II (45-40)	a	62-54	53-45	44-37	36-30	29-22	
		b	55-47	46-39	38-32	31-26	25-19	
		c	48-41	40-34	33-28	27-23	22-16	
	III (30-25)	a	52-45	44-37	36-30	29-24	23-17	
		b	46-39	38-32	31-26	25-21	20-14	
		c	40-34	33-28	27-23	22-18	17-11	
L	I (75-70)	a	88-77	76-66	65-55	54-44	43-33	
		b	80-70	69-59	58-49	48-40	39-30	
		c	70-61	60-52	51-43	42-35	34-26	
	II (60-55)	a	75-65	64-55	54-46	45-38	37-28	
		b	68-59	58-50	49-41	40-33	32-24	
		c	60-52	51-44	43-36	35-29	28-20	
	III (45-40)	a	64-55	54-46	45-38	37-30	29-22	
		b	58-50	49-42	41-34	33-27	26-18	
		c	51-44	43-37	36-30	29-23	22-14	
T	I (70-65)	a	88-77	76-66	65-55	54-44	43-33	
		b	80-70	69-59	58-48	47-39	38-29	
		c	70-61	60-52	51-43	42-34	33-23	
	II (55-50)	a	74-64	63-54	53-45	44-36	35-26	
		b	66-57	56-48	47-39	38-30	29-21	
		c	57-49	48-41	40-33	32-25	24-17	
	III (40-35)	a	61-52	51-43	42-35	34-28	27-20	
		b	54-46	45-38	37-31	30-24	23-16	
		c	46-39	38-32	31-25	24-19	18-12	
Mo	I (40-45)	a	60-51	50-42	41-34	33-27	26-19	
		b	57-49	48-40	39-32	31-25	24-17	
		c	54-46	45-38	37-30	29-23	22-15	
	II (30-25)	a	53-45	44-37	36-30	29-23	22-16	
		b	50-43	42-35	34-28	27-21	20-14	
		c	47-40	39-33	32-26	25-19	18-12	
	III (20-15)	a	45-38	37-31	30-25	24-19	18-13	
		b	41-35	34-28	27-22	21-16	15-10	
		c	37-31	30-25	24-19	18-13	12-7	

Такі результати оцінки окультуреної землі є для території всієї країни і містять всі необхідні для визначення природної родючості ґрунтознавчі, агрофізичні й гідрологічні фактори в сенсі § 28 Закону про консолідацію земель. На цій основі і за допомогою показових земельних ділянок різних класів родючості проводиться специфічна для кожного регіону адаптація показників співвідношення вартості до родючості на регіональному рівні. Фактичні відносини визначаються експертом з оцінки землі на основі цих даних і за допомогою проб ґрунту в полі.

При складанні шкали бонітетної оцінки для відповідної процедури консолідації земель потрібно з'ясувати необхідність адаптації результатів бонітетної оцінки землі включно з їхньою актуалізацією податковим управлінням і доповнення локальними даними. Далі визначається необхідність нарахувань чи відрахувань, які виходять з обставин, що в сталий спосіб впливають на природну родючість землі: це можуть бути форма місцевості, водний баланс, клімат, затінення лісом чи чагарником, обмеження у використанні або придатність для вирощування спеціальних культур.

Отже, так з'являється остаточна шкала для визначення вартості ріллі, лугів і пасовищ, яка застосовується для проведення спеціальної консолідації земель, як у разі консолідації К. У представленому прикладі йдеться про територію з граничною врожайністю, яка розташовується в горах середньої висоти.

Рис. 4.3-6. Шкала визначення вартості ріллі й лугів і пасовищ для консолідації земель К.

Земельні площі	Класи вартості									
	SZ	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Бонітетний показник ріллі		60 і більше	59–53	52–46	45–40	39–34	33–29	28–24	23 і менше	укріплені шляхи, непридатна земля
Бонітетний показник лугів										
		Показник за ар								
Рілля	2	11	10	9	8	7	6	5	3	1
Луги й пасовища	3	10	9	8	7	6	5	4	3	1
		Показник за ар								
Ліс*	4									
		Показник за ар								
Площі під забудову*	5									
		Показник за ар								
Пільгова аграрна земля*	6									
		Показник за ар								
Господарські двори й площі під будівлями на полях*	1									
	SZ — число кодування шкали визначення вартості в ІТ * визначення класів вартості за цими земельними площами міститься в розділі 4.3.1.2									

На основі цих принципів експерти з оцінки землі проводять систематичний облік цін на території консолідації. Вартість площ, природна родючість яких зазнала тимчасового негативного впливу, як наприклад, ущільнення через плужний обробіток або сильне засмічення бур'янами, не зменшується, оскільки їхній стан не впливає на сталу родючість; це стосується також і зараженості певних площ шкідниками, як наприклад, зараження площ для вирощування буряка нематодами. Для того щоб такі площі зберігали свою придатність до обміну, негативний вплив має бути усунутий або в межах заходів приведення земельних ділянок у належний стан, які проводяться товариством учасників згідно з планом консолідації земель, або відшкодований грошима отримувачу земельної компенсації. Якщо ж фінансові витрати на усунення негативного впливу є нерентабельними, такий негативний вплив призводить до того, що відповідні площі, внесені учасниками, втрачають можливість обміну.

4.3.1.2. Визначення вартості без наявних даних повсюдної бонітетної оцінки

Якщо подібний комплексний облік ґрунтознавчих, агрофізичних і гідрологічних властивостей (як зазначено в пп. 4.3.1.1) для території консолідації відсутній, то необхідно створювати нову основу для оцінки. Така основа, базуючись на геологічних і ґрунтознавчих показниках, має уможливлювати належний опис родючості земель сільськогосподарського призначення без методичних прогалин і забезпечувати реалізацію законодавчо врегульованих вимог учасників у процесі консолідації земельних ділянок. Ця основа повинна розроблятися експертом з оцінки землі, який потім на місці буде здійснювати визначення вартості ділянок на території консолідації. Вона має враховувати щонайменше такі аспекти:

- аналіз умов рельєфу, а залежно від нього:
- гідрологічний аналіз поверхневих і ґрунтових вод,
- загальний опис геологічних і ґрунтознавчих основ на території консолідації земель,
- ґрунтознавчий опис текстури специфічних і типових для території консолідації профілів ґрунту на основі шурфів,
- пропозицію оціночної шкали для визначення бонітетного класу ріллі, лугів і пасовищ,
- критерії для нарахувань і відрахувань у разі відхилень окремих проб ґрунту від норми,
- список показників середньої урожайності видів культур, що найчастіше зустрічаються на території консолідації, з прив'язкою до різних бонітетних класів землі.

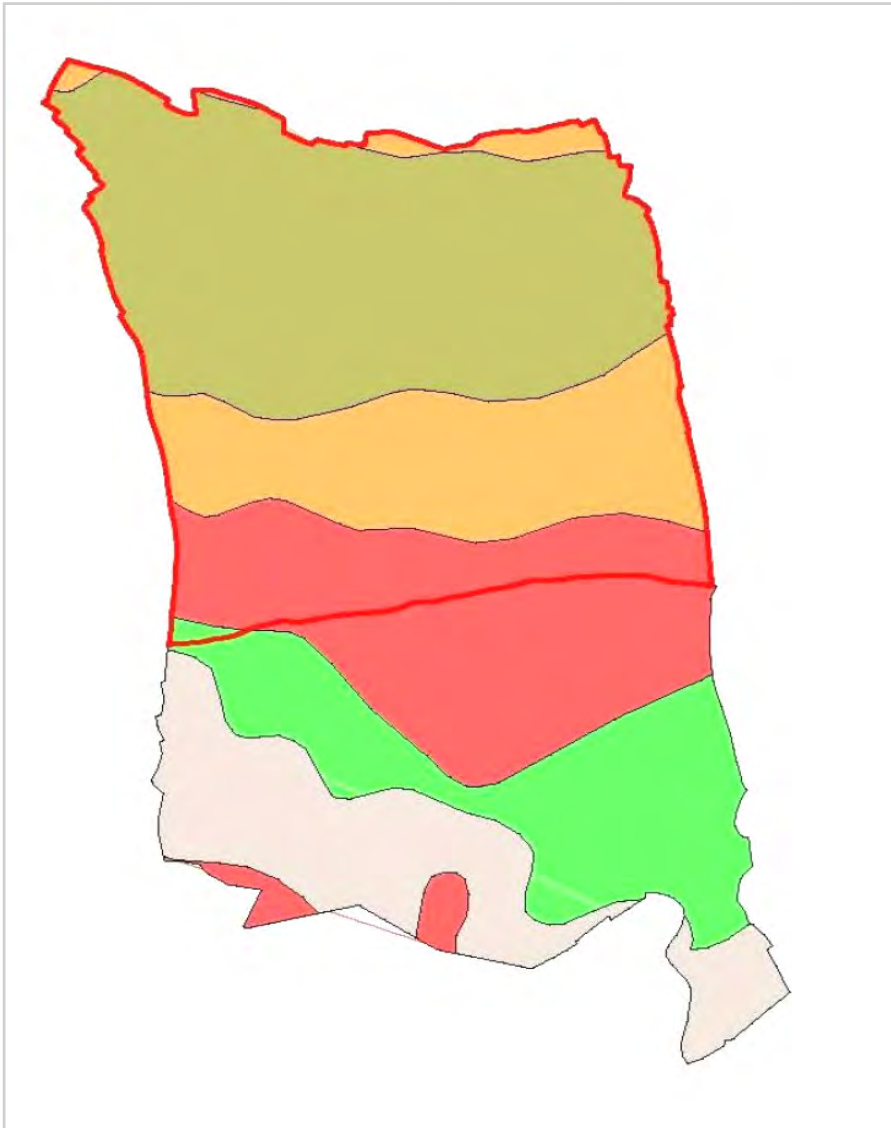
Якщо для виконання цього дуже складного завдання не вистачає статистично достовірних даних, то вони мають бути зібрані за допомогою опитування практикуючих фермерів з цього регіону, сільськогосподарських дорадчих служб і членів правління товариства учасників консолідації. Від належного аналізу цих даних суттєво залежить відповідність плану консолідації сільськогосподарських земель законодавчим вимогам та отримання кожним учасником рівноцінної компенсації за внесені ним земельні ділянки.

Рис. 4.3-7. Ортофокарта з відображенням рельєфу в межах території консолідації V



— Межа території консолідації

Рис. 4.3-8. Карта ґрунтів у межах території консолідації V



— Межа території консолідації

Пояснення:






-  Алювіальний ґрунт, без карбонатної кислоти, суглинок із грудками
-  Алювіальний ґрунт, без карбонатної кислоти, глина
-  Алювіальний ґрунт, з карбонатною кислотою, піщаний
-  Суглинистий ерозійний ґрунт, без карбонатної кислоти, бурий ґрунт, середня глибина
-  Суглинистий ерозійний ґрунт, без карбонатної кислоти, середня глибина

Рис. 4.3-9. Шурф для визначення ґрунтового профілю



Шурф у такому разі описується так:

Дуже вологий, темно-коричневий відтінок, суглинок, структура утворена грудками, середня легкість для обробітку, процес оксидації в першому горизонті, незначний вміст вугільної кислоти, ґрунтові води на рівні 35 см з тенденцією до підняття. Луги та пасовища, клас землі 4.

Рис. 4.3-10. Середня врожайність пшениці, кукурудзи й конюшини для земель 1-го бонітетного класу (опитування семи місцевих експертів (E)), кг/га

Культура	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	Середній показник
Пшениця	4 500	4 700	4 600	4 550	4 650	4 450	4 650	4 590
Кукурудза	4 100	4 000	4 050	4 100	4 200	3 800	4 100	4 050
Конюшина	500	600	550	450	600	500	550	540
Сума								9 180

Рис. 4.3-11. Середня врожайність пшениці, кукурудзи й конюшини для земель 2-го бонітетного класу (опитування семи місцевих експертів (E)), кг/га

Культура	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	Середній показник
Пшениця	4 300	4 350	4 400	4 250	4 520	4 500	4 200	4 360
Кукурудза	3 950	3 800	3 700	3 750	3 800	4 000	3 900	3 840
Конюшина	480	560	490	500	510	520	510	510
Сума								8 710

Рис. 4.3-12. Середня врожайність пшениці, кукурудзи й конюшини для земель 3-го бонітетного класу (опитування семи місцевих експертів (Е)), кг/га

Культура	Е1	Е2	Е3	Е4	Е5	Е6	Е7	Середній показник
Пшениця	3 700	3 900	3 800	3 650	3 815	4 000	4 120	3 855
Кукурудза	3 400	3 550	3 300	3 350	3 600	3 400	3 200	3 400
Конюшина	490	470	430	450	445	460	440	455
Сума								7 710

Таке визначення показників урожайності, як показано вище для ріллі 1–3 бонітетних класів, має проводитися для кожного бонітетного класу; для території консолідації NN слід виходити із 7 бонітетних класів.

З порівняння середньої врожайності за окремими бонітетними класами впливає співвідношення вартості між класами, як це було показано на прикладі в рис. 4.3–1. На цій основі визначаються бонітетні показники для класів землі з 1 по 7. Такий самий підхід застосовується й до луків і пасовищ. Хоча тут урожайність визначається через інші індикатори.

На основі наведених вище середніх показників урожайності, зокрема пшениці й кукурудзи, стає зрозумілим, що територія консолідації розташована на території з глибокими мінеральними наносними ґрунтами, а різниця врожайності у різних класах має своїм корінням алювіальне походження ґрунтів.

Рис. 4.3-13. Шкала бонітетної оцінки ріллі, луків і пасовищ на території консолідації земель NN

Клас	1	2	3	4	5	6	7 укріплені шляхи, непридатна для обробітку земля
Рілля (SZ 2)	100	95	84	76	66	56	10
Луги й пасовища (SZ 3)	60	55	45	35			10

Вартість внесеної до процедури консолідації земельної ділянки визначається за формулою:

$$W(F_i) = F_i \times WZ,$$

де F_i — площа кадастрової земельної ділянки i ,

WZ — вартісний показник відповідного класу,

$W(F_i)$ — вартість земельної ділянки, виражена у вартісних показниках.

Якщо на одній земельній ділянці зустрічаються декілька бонітетних класів, як це показано в прикладі нижче, то спочатку обчислюються показники бонітетних класів для окремих ділянок, а потім сума показників окремих ділянок за класами по всій площі:

$$100 \text{ Ar} \times 100 \text{ WZ} = 10\,000 \text{ WZ}$$

$$50 \text{ Ar} \times 95 \text{ WZ} = 4\,750 \text{ WZ}$$

$$75 \text{ Ar} \times 84 \text{ WZ} = 6\,300 \text{ WZ}$$

2,2500 га мають разом 21 050 WZ (вартісний показник).

Вартість усіх земельних ділянок, які беруть участь у процедурі консолідації, визначається на основі суми вартісних показників усіх земельних ділянок, які учасник вносить у процедуру консолідації земель.

4.3.1.3. Необхідність додаткової оцінки сільськогосподарських земель у процесі консолідації

Додаткова оцінка земельних ділянок розглядається як виняток, наприклад, тоді, коли напередодні моменту часу, який є вирішальним для рівноцінності компенсації (це, як правило, момент переходу власності (пп. 3.3.1.3), коли учасники вступають у права володіння новими земельними ділянками) товариством учасників консолідації були проведені земельні поліпшення, або здійснені інші будівельні заходи (переміщення комунікацій, будівництво нових доріг чи рекультивация шляхів), які призвели до сталих змін землі.

У такому разі проводиться додаткова оцінка тих ділянок, де, наприклад, проводилися заходи меліорації або відбувалися інші зміни, оскільки для отримувача компенсації родючість ґрунту вже буде не такою, якою вона була на початку процедури консолідації, коли здійснювалося локальне початкове визначення вартості земельних ділянок.

Якщо, наприклад, через нову земельну ділянку проходить польова дорога (шлях), колись укріплена гравієм, який в межах будівельних заходів, що проводилися товариством учасників консолідації, був рекультивований і засипаний родючим шаром ґрунту, то ця обставина має бути врахована в процесі визначення вартості. Стара площа шляху оцінюється не за вартістю найнижчого класу ґрунту (як це ще є при визначенні загальної вартості), а за вартістю площі, яка є найближчою до «непошкодженого» ґрунту, і яка розташована поблизу від шляху. Як правило, береться вартість, яка є на один чи два класи нижчою, ніж сусідній «непошкоджений» ґрунт. Якою буде різниця у вартості, залежить від ґрунту, що був використаний для рекультивации, ретельності видалення матеріалу, яким був укріплений шлях, і заповнення новим ґрунтом.

Результати додаткової оцінки визначаються в межах формалізованої процедури, як це описується в пп. 3.2.1.2. Вони можуть ставати обов'язковими і після оприлюднення плану консолідації земель (пп. 3.2.6.3).

4.3.2. Визначення вартості земель лісогосподарського призначення

Оцінка лісових земельних ділянок визначається зокремлено для земельних ділянок і лісових насаджень.

Вартість землі визначається за лісогосподарським чистим прибутком, який досягається в сталий спосіб з урахуванням відповідного місця розташування лісу. Оцінка лісової землі виходить, таким чином, із незалісненого стану, хоча наявні дерева дозволяють експертам з оцінки зробити висновки щодо місцевих факторів розташування лісу. Отже, лісова земля оцінюється, зважаючи на особливості місця розташування, властивостей землі, рослинних і соціологічних ознак і за продуктивністю деревини (Hahn, 1960). Оскільки офіційна бонітетна оцінка землі, як описано в п. 4.3.1, у Німеччині стосується тільки земель сільськогосподарського призначення і, отже, не може використовуватися як основа для визначення вартості земель лісогосподарського призначення в процесі консолідації, то, відповідно, участь експертів лісового господарства у визначенні й описі класів лісових площ за допомогою шкали для визначення вартості є особливо важливою. Ці експерти проводять також наступну оцінку землі на місці, яка відбувається на основі шкали визначення вартості, розробленої разом із членами правління товариства учасників. Шкала визначення вартості лісової землі має значно менше класів оцінки, ніж інші ґрунти, а вартісні показники з огляду на одиницю площі є значно нижчими, ніж у ріллі чи лугів і пасовищ.

Так, наприклад, для лісової землі за розглянутої вище консолідації NN може виникати таке співвідношення вартості для класів землі від 1 до 3 (у вартісних показниках):

Рис. 4.3-14. Шкала для визначення вартості лісових площ у процесі консолідації земель NN

Клас	1	2	3	4	5	6	7 укріплені шляхи, непридатна земля
Ліс (W) (SZ 4)	35	25	15				10

4.3.3. Визначення вартості площ чи земель під забудову

- а) Площі й землі під забудову (вільна від забудови земля, непідготовлена земля під забудову, земля, де очікується забудова) й інші земельні ділянки з особливим розташуванням («пільгова аграрна земля»), яке виходить за межі господарської цінності земель сільськогосподарського й лісгосподарського призначення, оцінюються на основі обігової вартості (Verkehrswert).

* Під пільговою аграрною землею розуміються аграрні площі, щодо яких можливе несільськогосподарське використання, але конкретні наміри відповідного перепланування ще не помітні (ImmoWertV, 2010).

Визначення вартості площ під забудову згідно з § 29 Закону про консолідацію земель

§ 29, п. 1: Визначення вартості площ і земель під забудову та для будівельних об'єктів відбувається на основі обігової вартості.

Визначення обігової вартості згідно з § 194 Будівельного кодексу (2004)

§ 194: Обігова вартість визначається на основі ціни, яку можна отримати на момент визначення вартості за умови звичайного комерційного обігу відповідно до юридичних особливостей, фактичних ознак та інших властивостей і розташування земельної ділянки чи іншого об'єкта визначення вартості без урахування незвичних чи особистих відносин.

Землею під забудову (Bauland) називають площі земельних ділянок, щодо яких є необхідні правові й природні передумови для забудови. Ця властивість виникає або внаслідок виділення цієї землі в плані забудови, або внаслідок її розташування в межах забудованої частини населеного пункту.

Непідготовленою землею під забудову (Rohbauland) називають площу, яка вже була виділена в затвердженому плані забудови, але на якій ще має бути проведена реорганізація земельних ділянок, щоб отримати придатну для забудови площу, і/або на якій ще не було проведено освоєння території.

Земля, де очікується забудова (Bauerwartungsland) — це площа земельних ділянок, яка за своїми ознаками (правовими особливостями, фактичними обставинами чи іншими властивостями й розташуванням) дає нагоду в недалекому майбутньому очікувати її використання під забудову.

У рамці визначення вартості ці класи зазначаються окремо. Для відмежування та визначення якості цих площ вирішальне значення має план

просторового розвитку громади. Тому навіть у разі значних коливань співвідношення вартості визначення класів може відбуватися на основі плану просторового розвитку громади (план забудови, план зонування (цільового використання площ). Допомогою в ухваленні рішення щодо віднесення землі до відповідного класу можуть слугувати збірки індикативних (орієнтовних) показників вартості (§ 196 Будівельного кодексу), які кожного року визначаються експертними комітетами (§ 193 Будівельного кодексу). У багатьох федеральних землях такі збірки стали вже загальнодоступними в інтернеті, так, наприклад, у федеральній землі Північний Рейн-Вестфалія за посиланням www.boris.nrw.de. Тому збір даних на місці для визначення вартості таких площ у процесі консолідації є часто непотрібним. Оскільки консолідація площ з такими якісними ознаками з правового погляду є лише обмежено можливою, визначення вартості відбувається територіально в спрощеній, узагальненій формі. Тільки в окремих випадках стає необхідним визначення вартості відповідно до Розпорядження про визначення вартості об'єктів нерухомості (2010).

Площі будівель і дворів сільськогосподарських підприємств, які розташовані в зовнішній зоні, тобто поза межами забудованих частин населеного пункту, пов'язаних з цими сільськогосподарськими підприємствами, а також поза межами затвердженого плану забудови, не належать до землі під забудову, а відносяться як привілейовані споруди (§ 35 Будівельного кодексу) до площ сільськогосподарського призначення; вони, як правило, належать до 1-го класу ґрунтів без перевірки якості ґрунту, на якому розміщене господарське подвір'я.

У такий спосіб, як описано в п. 4.3.2, виникає подана нижче шкала визначення вартості для території консолідації NN. Ця шкала не має відношення до офіційної бонітетної оцінки землі, як вона описана в п. 4.3.1, оскільки тут йдеться про шкалу визначення вартості, щодо якої немає офіційних результатів бонітування.

Рис. 4.3-15. Шкала визначення вартості для процедури консолідації земель NN (повністю)

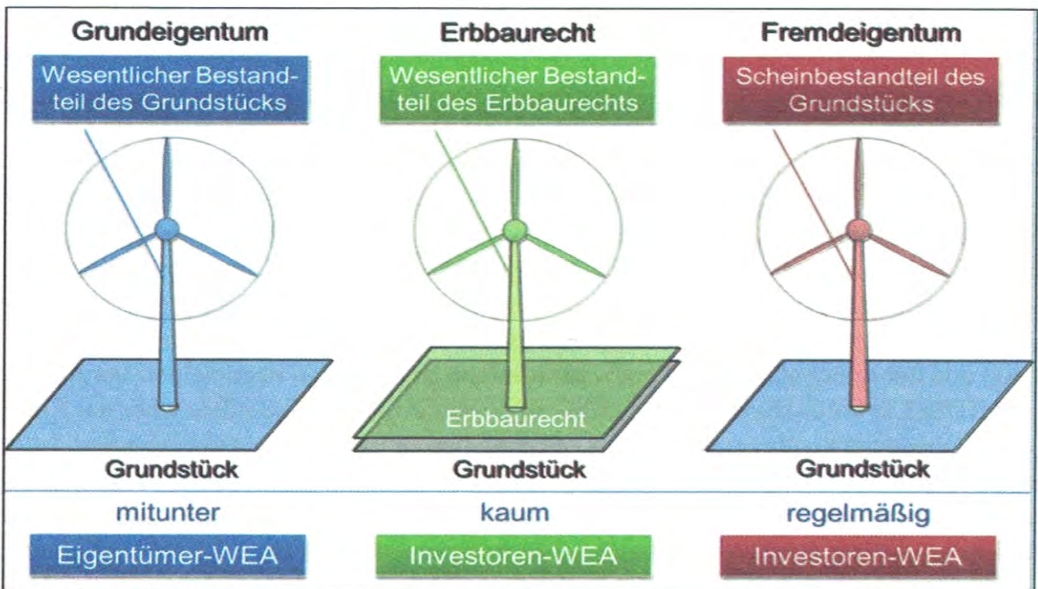
Ознака якості	SZ	Класи визначення вартості						
		1	2	3	4	5	6	7 укріплені шляхи, непридатна для обробітку землі
		Вартісні показники за ар						
Рілля	2	100	95	84	76	66	56	10
Луги і пасовища	3	60	55	45	35	6	5	4
Ліс	4	35	25	15				10
Площі під забудову	5	340	300	230	200	170	100	
Пільгова аграрна земля	6					170	100	
Площа будівель і дворів у полях	1	100						
		SZ = Цифровий показник для кодування шкали визначення вартості в інформаційних системах						

Системи осушування, як наприклад, дренажні системи, як правило, враховуються вже під час визначення вартості на місці, оскільки вони мають вплив на природну родючість ґрунту. Тому на етапі визначення вартості відповідних площ вони окремо не розглядаються.

Вітросилові установки, сонячні електростанції і біогазові установки вже тривалий час формують вигляд сільських територій у Європі. Відновлювані джерела енергії останніми роками стали вагомим напрямом діяльності підприємств, який створює синергетичний ефект для сільськогосподарських підприємств, доповнюючи традиційні напрями виробництва, як рослинництво та/або тваринництво.

У Fischer; Biederbeck (2019) пояснюється, що такі системи з погляду оцінки становлять комплексне утворення узгоджених між собою складових частин і що оператори систем енергогенерації є підприємцями чи підприємствами. Тому в разі змін земельних ділянок, які служать для енергогенерації, визначення вартості в межах процедури консолідації земель має відбуватися так, як оцінюються підприємства, хоча власник земельної ділянки, на якій розташована система з енергогенерації, в жодному разі не є ідентичним із власником (оператором) системи, як це зазначено на рис. 4.3-16.

Рис. 4.3-16. Упорядкування власності у випадку з вітросиловими установками (Fischer; Biederbeck; 2019)



Пояснення до рис. 4.3-16: у першому випадку власники вітросилової установки і земельної ділянки є ідентичними. Вітросилова установка є суттєвою складовою земельної ділянки. У другому випадку підтвержений суперфіцій (Erbbaurecht): власник земельної ділянки надав оператору установки суперфіцій. Вітросилова установка є важливою складовою суперфіцій. У третьому випадку власність на земельну ділянку та власність на вітросилову установку не співпадають: вітросилова установка є «уявною складовою» земельної ділянки. Уявні складові майна — це речі, які пов'язані із земельною ділянкою чи будівлею лише тимчасовою метою використання, або речі, які пов'язані із земельною ділянкою використанням певного права. Тимчасова мета використання може тривати 20 років; для використання певного права речове право на земельну ділянку має бути встановлене як суперфіцій, узуфрукт або сервітут.

Складність випадків, пов'язаних із ставленням до систем енергогенерації, не має призводити до того, щоби площі, призначені для енергогенерації, вилучалися з процедури консолідації земель. Для опрацювання систем вітрової електрогенерації в межах процедури консолідації земель Робоча група із сталого розвитку, яка була утворена Федерацією та федеральними землями (ця Робоча група, яка складається з керівників відомств з консолідації земель, підпорядкована Федеральній конференції міністрів сільського господарства), оприлюднила рекомендацію, яка за змістом може бути застосована й для опрацювання інших джерел енергії (Робоча група з розвитку сільських територій 2013 b). При визначенні вартості площ, що використовуються для енергогенерації, слід розрізнити два випадки:

У першому випадку йдеться про площу, на якій вже розташована вітросилова установка, сонячна електростанція чи біогазова установка. В такому разі дозвіл на будівництво, отриманий на основі просторового планування, обумовлює підвищення вартості відповідних земельних ділянок, які перебувають у звичайному комерційному обігу. Площі для вітрової електрогенерації — це площі сільськогосподарського чи лісгосподарського призначення, фактичне використання яких не обмежується, вітрова електрогенерація створює лише додаткову можливість для їхнього використання. Тому ці площі мають оцінюватися відповідності до коефіцієнта корисної площі в сенсі § 28 Закону про консолідацію земель. З іншого боку, сільськогосподарські та лісгосподарські площі, які є придатними й для несільськогосподарського використання, можуть оцінюватися, відхиляючись від такої користі. Для таких земель може застосовуватися рівень «пільгова аграрна земля», який отримав своє визнання в 1991 році на основі рішення Федерального адміністративного суду Німеччини. Тому Робоча група з розвитку сільських територій рекомендує застосовувати для оцінки площ із системами вітрової електрогенерації оцінку відповідно до коефіцієнта корисної площі згідно з § 28 Закону про консолідацію земель і за допомогою відповідних нарахувань визначати реальну вартість «пільгової аграрної землі». (У Розпорядженні про оцінку об'єктів нерухомості замість поняття «пільгова аграрна земля» застосовується термін «площі з особливими об'єктно-специфічними ознаками»). Модель визначення вартості земельних ділянок з особливими об'єктно-специфічними відносинами можна знайти в Thomas (1986). Але в цьому випадку можна також застосовувати оцінку за обіговою вартістю згідно з § 29 Закону про консолідацію земель, а в окремих випадках це може бути навіть необхідним.

У другому випадку йдеться про площу, яка згідно з планом просторового розвитку розташована на території пріоритетного розвитку й на якій ще не збудовано вітросилову установку та не надано дозволу на будівництво. В цьому випадку площу слід кваліфікувати як землю, де очікується забудова. За аналогією з першим випадком і тут для визначення вартості напрошується рівень «пільгова аграрна земля», але, звичайно, порівнюючи з першим випадком, на значно нижчому рівні.

Вартісні показники земельних ділянок великих територій з пріоритетним розміщенням вітросилових установок або зон концентрації вітрової енергетики лише дещо перевищують вартість земель сільськогосподарського чи лісгосподарського призначення. Але вартість функціональних площ з такими системами (площі розташування систем і необхідного устаткування до них) перевищує вартість аграрної земель у 3–5 разів. Остаточне визначення вартості земельної ділянки має орієнтуватися на регіональну ситуацію на ринку вітросилових установок.

Згадана вище публікація Робочої групи з розвитку сільських територій (ARGE Landentwicklung, 2013 b) містить не тільки питання визначення вартості, але й велику кількість рекомендацій щодо опрацювання цієї складної тематики в розрізі процедури консолідації земель, починаючи від упровадження й закінчуючи остаточним затвердженням.

4.3.4. Визначення вартості основних складових елементів земельних ділянок

Основні складові елементи земельних ділянок (§ 94 Цивільного кодексу Німеччини), які мають постійний вплив на вартість земельної ділянки, оцінюються окремо, якщо цього вимагає процедура консолідації земель. До них належать будівлі, нерозривно пов'язані із землею, будівельні споруди, здатні до розкладання складові ґрунту, дерева, багаторічні рослини, ліс.

У практиці консолідації земель нечасто виникає потреба в оцінці складових елементів земельних ділянок у зв'язку із визначенням вартості землі; така оцінка проводиться, як правило, тільки в разі потреби, як, наприклад, при зміні власника в рамках реорганізації земельних ділянок.

Визначення вартості важливих складових елементів земельних ділянок згідно з § 28, п. 2, Закону про консолідацію земель

§ 28, п. 2: Вартість основних складових елементів земельної ділянки, які мають постійний вплив на її вартість, а також права згідно з § 49, п. 3, Закону про консолідацію земель у разі потреби визначається окремо.

Визначення вартості дерев згідно з § 85, п. 4, Закону про консолідацію земель

§ 85, п. 4: Для визначення вартості дерев застосовуються принципи вартісної оцінки лісу.

Визначення вартості лісу має відбуватися згідно з Директивою про визначення і перевірку обігової вартості лісових площ (WaldR 2000), яка, будучи підзаконним актом, має загальну юридичну силу. Воно проводиться, як правило, експертами з лісового господарства.

Якщо йдеться про процедуру реорганізації великих насаджень дерев або навіть консолідацію лісових ділянок з широким обміном насаджень (див., напр., BMELF (1985)), то спочатку необхідно вирішити, коли найдоцільніше проводити визначення вартості дерев. Часто вартість дерев у багато разів перевищує вартісні показники земельних ділянок; з огляду на це ухвалюючи рішення про наділи під час розробки плану реорганізації земельних ділянок, значення має не стільки вартість земельної ділянки, скільки розмір компенсаційних виплат, які є необхідними при обміні насадженнями дерев між учасниками. Тому для розробки плану консолідації знання вартості дерев є обов'язковим. У такому разі спочатку треба поррахувати вартість дерев на земельних ділянках, які вносяться до території консолідації, оцінивши кожне окреме дерево. Результати оцінки дерев можуть бути віднесені до нових земельних ділянок тільки після складання плану консолідації, що призводить до значних додаткових витрат.

Відповідь на запитання, чи достатньо обчислення вартості через визначення середньої вартості на одиницю площі, може дати механізм лісовпорядкування, який застосовується у лісництвах.

На дерева компенсація, якщо це можливо, надається у вартості деревини (§ 85, п. 8, Закону про консолідацію земель). Для оцінки дерев слід розрізняти вартість вирубки й вартість насадження.

Вартість вирубки (Abtriebswert) — це теоретичний показник, яким визначається, який дохід від продажу лісоматеріалу, за вирахування витрат на проведення рубки, можна отримати за повної вирубки дерев, якщо по завершенню інтервалу між рубками дерева готові до вирубки. Інтервал між рубками коливається залежно від породи дерева від 80 років для дугласової ялиці і до 180 років для дуба. Визначення вартості вирубки відбувається, як правило, тільки для тих насаджень, які майже досягли стиглості. Дохід нетто дисконтується на день визначення вартості.

Вартість насадження (Bestandswert) визначається за допомогою коефіцієнта абсолютного віку. Це здійснюється для тих насаджень, які по часу ще далеко не готові до вирубки. Цей метод намагається знайти баланс між витратами на культуру (висадка та догляд під час перших років росту) й очікуванню вартістю вирубки після завершення інтервалу між рубками.

Альтернатива для уникнення високих грошових компенсацій, які часто перевищують фінансові можливості учасників, полягає в тому, щоб за допомогою довгострокового врегулювання права використання (яке зберігає свою чинність протягом багатьох років) забезпечити старим власникам можливість остаточної вирубки своїх цінних насаджень. Але це вимагає складного регулювання права власності між відповідними учасниками, яке не узгоджується з переходом власності, який відбувається в межах консолідації земель (див. п. 3.3.1.2). Навіть точкова вирубка дерев старим власником або надання довгострокової позики особі, яка зобов'язана зробити виплату, в разі потреби здійснення значних грошових компенсацій може пом'якшити вирішення проблеми. Якщо жодна з альтернатив не підходить, то для розв'язання проблеми залишається лише тільки можливість зміни розміру компенсації через переміщення меж земельних ділянок (BAYSTMELF 1982).

Плодові сади й окремі дерева

Отримувач компенсації має перебрати на себе утримання плодових дерев, ягідних кущів, виноградної лози, кущів хмелю, окремих дерев, перелісків і чагарників, збереження яких диктується необхідністю захисту природи, збереження ландшафтів або іншими причинами. Від отримувача компенсації може також вимагатися належне відшкодування результатів плану консолідації земель, принаймні тоді, коли рослини мають для нього господарську цінність. Попередній власник має отримати грошову компенсацію. Грошова компенсація не сплачується за неплодоносні, неокультурені плодові дерева, плодові дерева, які ще можуть бути пересажені або йдуть у відходи, ягідні кущі, виноградну лозу й кущі хмелю.

Визначення вартості проводиться експертами на основі обігової вартості. Водночас може траплятися так, що сума відшкодування, яку має сплатити новий власник, не збігається із сумою відшкодування, яку отримує власник, який віддає рослини.

Оскільки таке визначення вартості проводиться тільки для рослин, які внаслідок нового поділу площі змінюють власника, тобто лише за наявності проекту плану консолідації, юридично зобов'язуюче затвердження результатів визначення вартості настає з оприлюдненням плану консолідації.

У контексті представлених у п. 4.3.3 взаємозв'язків, які стосуються поведження з **вітросиловими установками, сонячними електростанціями й біогазовими установками** в межах консолідації земель, немає потреби в подальших роз'ясненнях визначення вартості цих установок, оскільки перехід власності на третю особу в такому разі не відбувається.

4.3.5. Визначення вартості речових прав на земельні ділянки

У процедурі консолідації земель, як правило, відбувається речове заміщення.

Речове заміщення згідно з § 68 Закону про консолідацію земель

§ 68, п. 1: З огляду на права, що стосуються старих земельних ділянок і відповідних відносин, які не скасовуються, старі земельні ділянки заміщає земельна компенсація. Пов'язані з місцевістю публічні обтяження, які стосуються старих земельних ділянок, переходять на нові земельні ділянки, розташовані на їхньому місці.

Речове заміщення діє стосовно права власності й усіх інших речових прав на земельні ділянки.

Серед інших речових прав розрізняють:

- сервітути (земельний сервітут, обмежений особистий сервітут, узупрукт),
- реальні обтяження і права застави на землю (іпотека, борг під заставу землі, рентний борг),
- речові права переважного викупу.

Скасування прав згідно з § 49 Закону про консолідацію земель

§ 49, п. 1: Якщо цього вимагає мета консолідації земель, то сервітути, реальні обтяження, права на придбання земельної ділянки й особисті права, які надають або обмежують право володіти чи користуватися земельною ділянкою, можуть бути скасовані. За права, які для консолідації земель є не обов'язковими, компенсація не надається. Якщо зазначені в реч. 1 права, які стають необхідними для консолідації, скасовуються, то наділенням цими правами особам надається компенсація або землею, або рівнозначними правами, або за їхньої згоди грошима... Якщо компенсація землею чи рівнозначними правами є неможливою або несумісною з метою консолідації, то компенсація виплачується грошима.

Якщо компенсація надається за декілька старих земельних ділянок чи прав, на які впливають різні правові відносини, то відомство з консолідації земель визначає, якими новими земельними ділянками будуть заміщені окремі старі ділянки чи права.

Права, прив'язані до місцевості (напр., право на прокладку комунікацій), повинні переноситися на земельні ділянки у відповідному місці розташування. Права на земельну ділянку третіх осіб, які мають суттєвий вплив на їхню вартість, підлягають окремій оцінці за аналогією з основними складовими частинами земельних ділянок, якщо цього вимагає врегулювання компенсації за втрату прав чи обтяжень.

Права на прокладання комунікацій (Leitungsrechte) (у формі земельного сервітуту або обмеженого особистого сервітуту), як правило, підлягають оцінці.

Рис. 4.3-17. Права на прокладання комунікацій для представленого на витягу з карти нафтового трубопроводу й електромереж 380 кВ вимагають опрацювання стосовно визначення вартості



Права на прокладання інженерних комунікацій, які стають необхідними внаслідок консолідації земель і повинні переноситися на нові земельні ділянки, зменшують вартість обтяжених земельних ділянок. Вони впливають не на природну родючість земельної ділянки, а на її обігову вартість. Для цього необхідно визначити грошову вартість цих прав чи обтяжень на день проведення оцінки і визначити в плані консолідації грошову компенсацію, яка підлягає виплаті чи отриманню за іншим місцем. Власники, які згідно з планом консолідації отримують земельну компенсацію, що не має обтяжень, в іншому місці, мають сплатити грошову компенсацію за скасування права, оскільки з виникненням права вони отримали відповідне відшкодування від вигодонабувача (напр., організації, що прокладає комунікації). Власники, які в межах земельної компенсації повинні перебрати на себе обмежений особистий сервітут як обтяження, отримують грошову компенсацію, що відповідає обтяженню. При цьому нарахування чи відрахування визначаються як за ширину захисної смуги, так і за ті незручності в господарюванні, які обумовлюють надземні споруди, пов'язані з комунікаціями на відповідних площах. У разі ліній електропередач це електроопори, в разі трубопроводів і підземних кабелів — надземні системи контролю за відповідними інженерними комунікаціями.

Так само можна опрацювати й інші прив'язані до місцевості права. Процедура, яка при цьому застосовується, й основа для калькуляції компенсаційних сум, які підлягають сплаті чи отриманню, повинні обов'язково обговорюватися з правлінням товариства учасників консолідації. У такому разі є

доцільним, щоб у зв'язку з ухваленням рішення щодо шкали визначення вартості таке опрацювання прав і необхідних нарахувань чи відрахувань вартісних показників земельних ділянок було також затверджене правлінням товариства учасників. При цьому є корисним таке міркування: для цього дуже трудомісткого і вразливого до помилок процесу перенесення прав на нові земельні ділянки з прив'язкою до місцевості застосовується дієвий контроль достовірності: при складанні плану консолідації земель сума визначених грошових компенсацій, які підлягають сплаті, і грошових компенсацій, які мають бути отримані (не враховуючи неточності через округлення) має давати нуль.

Модель дій за складних процесів при визначенні вартості земельних ділянок, як, наприклад, визначення пільгової аграрної землі, виділення захисних зон, наявність прав з прив'язкою до місцевості, можна знайти в Thomas (1986). Змістовний огляд багатосторонніх питань і завдань у зв'язку з визначенням вартості в межах реорганізації сільських територій містить DVW (1997).

4.3.6. Визначення коефіцієнта монетаризації

Визначення вартості земельних ділянок слугує переважно для того, щоб учасники могли отримати земельну компенсацію однакової вартості. Таке визначення вартості становить основу для грошових компенсацій у разі відхилень у земельних наділах у більшу чи меншу сторону. Для цього необхідно перевести безвимірні вартісні показники в грошовий еквівалент. Отже, необхідно визначити коефіцієнт, який би слугував монетарним виразом вартісного показника (коефіцієнт монетаризації). Це відбувається за допомогою аналізу купівельних цін на сільськогосподарські й лісогосподарські земельні ділянки та землі під забудову. У Німеччині для цих цілей використовуються збірки індикативних цін, які, як зазначено в п. 4.3.3, актуалізуються щорічно на території всієї країни й доступні в інтернеті. Якщо для сільськогосподарських чи лісогосподарських земельних ділянок наявна недостатня кількість достовірних купівельних цін, то коефіцієнт монетаризації може бути визначений за допомогою опитування місцевих експертів і членів правління товариства учасників консолідації.

У прикладі консолідації земель NN (див. рис. 4.3-15)

коефіцієнт монетаризації в розмірі 4 €/ вартісний показник (WZ)

був затверджений правлінням товариства учасників консолідації. З цього випливають ціни за квадратний метр земель першого класу з окремими рівнями якості в рамці визначення вартості.

Рис. 4.3-18. Монетаризовані вартісні показники для консолідації земель NN

Земельні угіддя	SZ	Вартісний показник WZ	€/м ²
Рілля	2	100	4,00
Луги й пасовища	3	60	2,40
Ліс	4	35	1,40
Площі під забудову	5	340	13,60
Пільгова аграрна земля	6	170	6,80

Ціни за квадратний метр інших класів за відповідними рівнями якості випливають із добутку вартісного показника (WZ) та коефіцієнта монетаризації.

4.4. Технічні принципи проєктування й будівництва об'єктів спільного та громадського користування

Понад 75 % земель у Німеччині використовуються як площі сільськогосподарського та лісогосподарського призначення. Передумовою для результативного й екологічно сприятливого сільського та лісового господарств є орієнтована на потребу мережа шляхів. Тому мета консолідації земель полягає у створенні цілісної, багатофункціональної мережі шляхів. (Шляхи не відносяться до класифікації публічних доріг). Планування польових шляхів і водних об'єктів, систем для формування ландшафтів, заходів окультурення землі й меліораційних заходів — це ті інструменти, якими має володіти інженер-землевпорядник, щоб досягати цілі, пов'язані з консолідацією земель. У цьому розділі представлені взаємозв'язки між проєктуванням і виконанням заходів у рамках загальної культури консолідації земель. Для поглибленого розгляду різносторонніх будівельних і ландшафтних вимог щодо будівництва шляхів і водних об'єктів, збереження ландшафтів, лісового господарства, виноградарства й вирощування спеціальних культур слід звертатися до відповідної фахової літератури та технічних регламентів. Так, вже десятиліттями зростають вимоги до мереж польових шляхів. Тому слід регулярно створювати, перевіряти й доповнювати відповідні нормативні акти, які стосуються аспектів планування і проєктування. Стрімкий технічний розвиток сільськогосподарської техніки, пов'язане з цим збільшення площ господарювання в 2000-х роках та зміна зв'язків між полем і підприємством, з одного боку, й полем і місцем переробки, з іншого боку, вимагають час від часу проведення перевірки й доопрацювання технічних регламентів. Зміни стосуються, зокрема, ширини проїжджої частини та поверхні сільських шляхів, а також будівництва підземних переходів і віадуків (Helmstädter/Lorenz 2018).

Формування мережі польових шляхів визначається переважно такими факторами:

- станом сільськогосподарської техніки,
- багатофункціональністю шляхів,
- видом і стандартом будівництва наявних транспортних систем,
- очікуваним видом транспорту, обсягом руху / транспортними потоками,
- видом та інтенсивністю поточного й майбутнього використання площ,
- структурою власності, підприємств і населених пунктів,
- ландшафтними, ґрунтовими, водними й кліматичними умовами,
- захистом ґрунтів і водного середовища,
- затримкою води в ґрунті,
- захистом природи й збереженням ландшафтів,
- забезпеченням можливостей відпочинку й збереженням пам'яток,
- зв'язком між полем і підприємством та полем і місцем переробки.

4.4.1. Основи культури ведення сільського господарства

У Німеччині під традиційними поняттями окультурення землі й меліорації розуміють заходи з підвищення родючості ґрунтів, спрощення їхнього обробітку та захисту ґрунтів від пошкодження чи псування. Такі заходи передбачають

зволоження чи осушення, створення дренажних систем, будівництво дамб для захисту від повеней і освоєння земельних ділянок через будівництво сільських шляхів. При цьому йдеться про заходи з розвитку загальної культури ведення сільського господарства, яка розглядає умови виробництва, праці й життя в аграрному ландшафті. Спочатку культура ведення сільського господарства спрямовувалася виключно на підвищення родючості й забезпечення врожайності в сільському та лісовому господарствах. Останніми десятиліттями вона все більше враховує вимоги багатофункціонального використання землі (Frede et al., 2001). Сьогодні ми розуміємо під культурою ведення сільського господарства всі плани й дії, які спрямовуються на збереження, формування і раціональне використання культурного ландшафту, природного потенціалу води й землі. Зрештою, і консервуючі заходи також слугують цілям культури ведення сільського господарства, як наприклад, збереження пріоритетних площ для екологічних цілей чи заходів культури ведення сільського господарства, які в майбутньому вже не будуть застосовуватися в сільському чи лісовому господарствах, або збереження природних біотопів, де здійснюється екстенсивне ведення господарства (Baldenhofer, 1999). Тому відповідно до Закону про консолідацію земель заходи з реорганізації земель, які спрямовуються на покращення місцевих і рамкових умов для розвитку продуктивності сільськогосподарських та лісгосподарських підприємств, повинні завжди враховувати культуру ведення сільського господарства. Рамка дій у цьому напрямі впливає з § 37 Закону про консолідацію земель: реорганізація земельних наділів, об'єднання розпорочених і нераціонально сформованих земельних ділянок, які не відповідають сучасним економічним вимогам; формування земельних ділянок згідно з їхніми розташуванням, формою і розміром; створення шляхів, доріг, водних об'єктів та інших громадських споруд; реалізація заходів із захисту та покращення ґрунтів, формування ландшафтів, а також всіх інших заходів, які мають на меті покращення економічних основ для діяльності підприємств, зменшення інтенсивності праці й полегшення господарювання. Під час виконання цих завдань відомство з консолідації земель має враховувати структуру ландшафту й інтереси учасників, які мають бути збалансовані між собою, а також інтереси загальної культури ведення сільського господарства. Тому важливою основою для формування земельних ділянок є потенціал природного господарства й вигляд відповідного ландшафту. Основне завдання всіх заходів, пов'язаних з культурою ведення сільського господарства, полягає в збереженні цього потенціалу й ландшафтів, їхньому захисті, забезпеченні рівноваги та відновленні там, де ця рівновага порушена. Належний розвиток ландшафту за допомогою структурних елементів є не тільки справою естетичного вигляду культурного ландшафту, він створює екологічне середовище для тваринного та рослинного світів, а також зменшує водну й вітрову ерозію ґрунтів. Якщо на території реорганізації земель є лісові зони, то межі між полем і лісом як з екологічного, так і з лісгосподарського погляду варті особливої уваги, яка обумовлюється вегетацією кущів і трав. Лісові угіддя мають і відмежовуватися від культурних площ польовими шляхами, що йде на користь для обох ландшафтів. Так само слід діяти, коли необхідно відмежувати площі з несприятливими сільськогосподарськими умовами (площі з граничними врожайми) від цінних екологічних зон.

Збереження й покращення водних ресурсів є європейською вимогою (Водна рамкова директива 2000). Відновлення максимальної наближеності водних об'єктів до природного стану та стале забезпечення такого стану належать сьогодні до

канонічних цілей будь-якого заходу з реорганізації сільських територій. Ці цілі й вимоги не ізольовані одна від одної, вони завжди розглядаються у зв'язку з продуктивним використанням аграрних і лісових ландшафтів та взаємодіють з ними.

Польові шляхи й дороги на сільських територіях так само мають розглядатися в контексті культури ведення сільського господарства. Вони поєднують між собою населені пункти, а також підприємства з полем чи лісом. Вони одночасно є ландшафтними елементами, які структурують і формують культурний ландшафт; їхні зміни й подальший розвиток мають бережно вписуватися в ландшафт. Все це має забезпечуватися в рамках процедури консолідації земель у формі плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель, а також через реорганізацію власності на землю.

4.4.2. Взаємодія між проєктом плану і його виконанням у контексті культури ведення сільського господарства

План об'єктів спільного із громадського використання разом із супровідним планом із збереження ландшафтів переслідує перспективну модель розвитку території консолідації земель. Він являє собою функціональний і структурно узгоджений комплекс детальних заходів, пронизаних різноманітними видами взаємодії. Він є більше ніж просто сумою всіх окремих заходів у сфері культури ведення сільського господарства. Цей план передбачає розподіл ділянок, які формуються в процесі консолідації. Він складається у такий спосіб, щоб уможливити якнайкращу реорганізацію сільськогосподарських чи лісгосподарських земельних ділянок, ураховуючи при цьому рамкові умови для розвитку ландшафтної структури й культури ведення сільського господарства. Ціль, до якої слід прагнути, полягає в гармонійному поєднанні результатів консолідації та ландшафту із збереженням і розвитком його цінних складових елементів.

Планування має відбуватися таким чином, щоб запланований результат консолідації потім не був спотворений так званим «автономним аграрним розвитком», як наприклад, способом поступового знищення схилів чи чагарників внаслідок аграрного обробітку, переорювання пасовищ, засипання вологих біотопів та інших подібних дій. Це стосується також і виконання запланованих будівельних заходів; вони повинні виконуватися належним чином у тій формі, яка була передбачена планом і промаркована, та реалізовані з бережним ставленням до ландшафту. Якщо після переходу власності необхідні додаткові заходи з покращення ґрунту, як наприклад, дренажні системи або розпушування ущільнень нижніх шарів ґрунту, щоб забезпечити рівнозначну вартість земельної компенсації окремим учасникам (т. зв. планові заходи приведення в належний стан), то необхідно дбати про сталість бажаного впливу й екологічність відповідних заходів. Тому як фахівець з планування, так і інженер-геодезист, який здійснює розбивку запланованих об'єктів на місцевості та їхній кадастровий облік, мають бути обізнані з технологіями меліорації; інженери, які працюють над цими питаннями, повинні мати реалістичне уявлення про те, як мають бути реалізовані та вписані в ландшафт заплановані об'єкти й заходи. Якщо цього не відбувається або відбувається в недостатній мірі, то це призводить до пізнішого втручання в природу та ландшафт, що в значимих випадках не виключає змін плану консолідації земель.

Рис. 4.4-1. Консолідація землі має враховувати вихідні умови для розвитку ландшафтної структури й культури ведення сільського господарства (фото: Міністерство продовольства та сільського господарства Баварії)



4.4.3. Мережі польових шляхів

4.4.3.1. Цілі й принципи проєктування

Інфраструктура польових шляхів охоплює розвинену мережу шляхів з різними функціями та якістю. Мережа шляхів на сільській території Німеччини, яка була розбудована переважно в 1950–1980-х роках, спочатку слугувала переважно для сільськогосподарських цілей. Сьогодні ця мережа використовується також

користувачами, які не відносяться до сфери сільського господарства (пішоходами, велосипедистами, вершниками, байкерами, скейтерами та ін.). Тому сьогодні вже доводиться говорити не про сільськогосподарську, а про сільську мережу шляхів. Ця мовна різниця виражає багатофункціональність сільських шляхів, яка, намагаючись врахувати вимоги різних груп користувачів, може спричиняти конфлікти, частково навіть із взаємним нанесенням ушкоджень. І хоча толерантність та взаємна повага всіх учасників руху на сільських шляхах є логічною вимогою (DLKG 2010), однак планування (нової) мережі шляхів у процесі консолідації земель має враховувати багатофункціональність їхнього використання.

Рис. 4.4-2. Визначення напрямків транспортних потоків, характеристика функцій і груп користувачів шляхів (ALR-SH, 2011)



Концепції муніципальних чи міжмуніципальних мереж шляхів мають урахувати такі підходи:

- для того щоб ефективно використовувати сільську інфраструктуру, планування шляхів має відбуватися на міжмуніципальному рівні;
- завдяки чіткому функціональному упорядкуванню мережа шляхів у поєднанні з дедалі зростаючим розміром сільськогосподарських полів стає все більш оптимальною;
- формування мережі шляхів повинно враховувати природний баланс і забезпечувати подальший розвиток культурного ландшафту;
- різні потреби користувачів мають узгоджуватися між собою,
- забезпечення безконфліктного використання шляхів;
- проектування та будівництво шляхів має одночасно зменшувати довгострокове фінансове навантаження, пов'язане з їхнім утриманням.

Систематично розроблена інструкція для оновлення мереж польових шляхів з багатьма практичними порадами міститься в дослідженні «Шляхи з можливостями» Академії сільських регіонів у Шлезвіг-Гольштейн (ALR-SH 2011).

Цієї мети найлегше досягти тоді, коли планування шляхів інтегроване в повсюдне просторове планування й реалізується в межах інтегрованого розвитку сільських територій. Цей підхід найбільше відповідає економічним, екологічним і соціально-культурним вимогам. Перспективний розвиток громад у формі плану функціонального використання земель (зонування) має бути залученим до загального планування мережі доріг (Bertling; Kriese; Lütkeмеier, 2015)

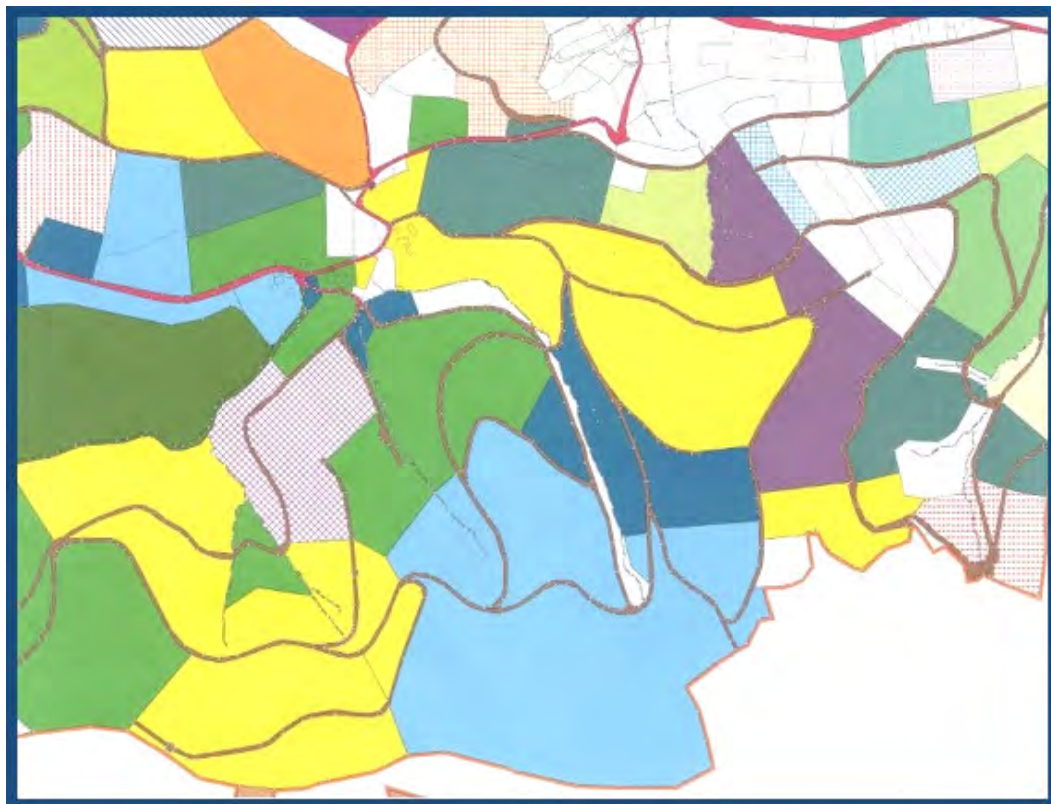
Планування нової мережі шляхів вимагає широкого аналізу наявної ситуації з урахуванням важливих груп користувачів, напрямків руху і функцій окремих дорожніх комунікацій. До цього належить також аналіз транспортних потоків у міжмуніципальному та регіональному контекстах. Концепція мережі шляхів має суттєвий вплив на продуктивність сільськогосподарських підприємств; вона скорочує час на поїздки та розвороти при проведенні польових робіт, час роботи техніки й персоналу, мінімізує використання добрив і засобів захисту рослин, споживання пального, а також сприяє міжвиробничому використанню техніки.

Повсюдне просторове планування має відбуватися за принципом від загального до часткового. При цьому польові шляхи, які передбачені в просторі планування, мають стати предметом розгляду ще на початку планування. Для цього необхідно, якщо можна, розвести рух сільськогосподарської техніки й громадських та індивідуальних транспортних засобів. Вирішальне значення для прокладання та розбудови окремих шляхів полягає в їхньому поточному й майбутньому транспортному значенні, а саме як на території консолідації, так і в регіональному контексті; для цього необхідно правильно оцінити обсяг майбутніх робочих і транспортних процесів у сільському та лісовому господарствах. Крім того, мережа польових шляхів повинна бути узгоджена і в регіональному контексті. У той час як сільськогосподарські шляхи раніше слугували для транспортних зв'язків між господарським подвір'ям і робочими площами та між сусідніми населеними пунктами, сьогодні це вже тільки частково так. Структурні зміни, які відбувалися останніми десятиліттями в аграрній сфері Німеччини, привели до того, що сільськогосподарські підприємства тепер обслуговують свої господарські площі не в одній громаді, а подекуди й набагато далі; до того ж транспортні процеси в сільському господарстві залежать сьогодні від міжвиробничого використання потужних сільськогосподарських машин, а також від залучення сільськогосподарських підприємств, що працюють за наймом, до сівби та збирання врожаю. Напрямки руху, пов'язані з транспортуванням матеріалів і врожаю сьогодні вже, як правило, пов'язуються не з процесами в сільському господарстві, а з торговельними майданчиками в регіоні та поза його межами; транспортне обслуговування біогазових установок поки залежить від інших обставин. Що стосується осьового навантаження на шлях і швидкості руху сільськогосподарської техніки, то тут сьогодні діє принцип: сільські шляхи мають задовольняти всі вимоги, передбачені порядком допуску транспортних засобів до експлуатації; розрахункова швидкість на сільських шляхах становить 40 км/год. Забезпечення вимог до сільських шляхів, які зазнають постійних змін, пов'язане із значними витратами; це приводить до висновку, що розбудова шляхів має концентруватися на «основних мережах», які мають, у свою чергу, повністю задовольняти зростаючі вимоги (особливо з боку автомобілів великої вантажопідйомності) щодо основних параметрів і стандарту будівництва. Всі шляхи поза межами основних мереж мають слугувати лише для зв'язків з господарськими площами. Ширина й стандарт шляхів повинні враховувати особливості техніки, що застосовується в сучасному сільському господарстві.

Особливу увагу слід приділяти прив'язці мережі польових шляхів до громадської мережі доріг; при цьому кількість примикань має бути якомога меншою. Крім того, примикання повинні бути сформовані так, щоб можна було безпечно повернути і влитися в транспортний потік.

Мережа шляхів має гармонійно вписуватися в ландшафт, напрям шляхів має повторяти форми ландшафту. При плануванні слід урахувати цінні (не тільки законодавчо захищені) складові елементи ландшафту. Будівництво повинно задовольняти вимогам екології, водного господарства й ландшафтної естетики. Якщо шляхи з функцією з'єднання мають бути адаптовані до ландшафту, то в зонах землеробства прокладка шляхів для освоєння площ має враховувати механізовані роботи в полі. За наявності схилів шляхи прокладаються паралельно до схилу або серпантинном. Відстань між частинами серпантину орієнтується на кут схилу, вид ґрунту й пов'язану з цим небезпеку ерозії.

Рис. 4.4-3. Мережа шляхів на території консолідації лісових площ в Оберельспе із шляхом-серпантинном, адаптованим до топографії місцевості
(джерело: адміністративний район Арнсберг)



Мережа шляхів, запланована в процедурі консолідації, формує майбутню структуру поля чи лісу. Формування має відбуватися таким способом, щоби за можливістю утворювалися великі й зручні для господарювання поля. Щільність мережі сільськогосподарських шляхів визначає розмір і форму полів; вимоги до таких шляхів у сільському господарстві переважно визначаються комбайнами (особливо в разі вирощування картоплі чи буряків), а також необхідністю захисту від ерозії і потребою в зрошуванні; інша ситуація на територіях з господарствами,

які мають великі площі. Щільність мережі польових шляхів зазначається в м/га або км/га і є цікавим статистичним показником, який інколи застосовується для лімітування державних дотацій на проведення консолідації, але ніколи не використовується як критерій для планування. Інші рамкові умови, як відносини власності, структура володіння, форми використання, організація роботи підприємств, виробничі процеси та ін., мають більш вагоме значення для планування.

План об'єктів спільного й громадського користування та нові наділи полів мають вирішальний вплив на дієвий захист ґрунтів. Нова мережа шляхів може уповільнювати відтік води або, за неналежного планування, прискорювати його. Мережа шляхів повинна забезпечувати доступ до всіх земельних ділянок, при цьому відстань між шляхами має плануватися якомога більшими радіусами розворотів з урахуванням сільськогосподарських, інфраструктурних та екологічних інтересів. Вид поверхні шляхів також має вплив на процес відтоку води на території консолідації: слід надавати перевагу матеріалам без цементуючих речовин і таким, що не залишають колій. Використовуючи матеріали для укріплення шляхів з цементуючими елементами необхідно надавати перевагу колійним дорогам, а не робити повну закупорку поверхні. Шляхи та їхні водостоки мають, за можливістю, прокладатися паралельно до схилу. Дорожні канами повинні бути сформовані так, щоб вони уповільнювали відтік води з поверхні і давали їй змогу просочуватися в землю по всій площі. Шляхи, чагарники, краї лісу, тераси слугують природними бар'єрами для відтоку, якщо вони розташовуються впоперек схилу. На територіях з господарствами, які мають великі площі, запобігати ерозії можна за допомогою смуг трави шириною в декілька метрів, які розташовуються впоперек схилу. Розміщення польових шляхів слід проєктувати у такий спосіб, щоб уникати накопичення води на поверхні; поверхневі води, які потрапляють на поверхню дороги, мають, за можливістю, відводитися за допомогою ухилів через плече дороги. Чим довше волога залишатиметься в ландшафті і чим повільнішим буде її відтік, тим більшим буде просочування, випаровування й затримка суспензійних часток у поверхневій воді. Якщо затримка поверхневої води є неминучою, то це має відбуватися в бічних придорожніх канавах, спрямованих в сторону підвищення; накопичена вода має відводитися в найближчу природну водойму. На лісових територіях поверхнева вода на невеликих відстанях може спрямовуватися в напрямку пониження місцевості.

Отже, уповільнюється швидкість відтоку води й забезпечується осад наносних часток ґрунту. Дощові опади можуть відводитися через покриті рослинністю улоговину. Для забезпечення під'їзду до земельної ділянки така улоговина може перериватися трубами для водовідведення або укріпленою мілиною.

Мережа лісових просік і проїздів повинна примикати до громадської мережі доріг так, щоб забезпечувалося недороге й безпечне транспортування продукції до місць переробки. Внутрішнє освоєння лісових площ повинно орієнтуватися на робочі процеси в лісовому господарстві й враховувати захист від ризиків, пов'язаний з такими подіями, як буревії, дерева, зламани снігом, лісові пожежі та ін. Плани потреб у лісових шляхах, які, як правило, розробляються державними управліннями лісового господарства, відображають вимоги щодо освоєння відповідного регіону. Планування шляхів має відбуватися з бережним ставленням до ландшафту й лісу, оскільки ліс, проріджений внаслідок прокладання нових шляхів, у перші роки стає особливо вразливим до буреломів. Стовбури дерев зберігаються, як правило, вздовж шляхів; для цього необхідно передбачити достатню кількість неукріплених смуг. Через обмежену довжину стріли крану на

транспортних засобах ширина смуги вздовж шляху має бути не більшою 4 м. Крім того, слід передбачити наявність достатньої кількості місць для складування стволів дерев. Необхідно також передбачити заходи з протипожежного захисту, як наприклад, протипожежні ставки чи протипожежні розриви, виділити їх і утримувати як об'єкти громадського користування. До того ж треба враховувати рекреаційну функцію лісу для населення й розробляти концепцію мережі шляхів так, щоби вона задовольняла не тільки лісгосподарські потреби, але й слугувала для відпочинку людей. Раціональне управління дозвіллям у лісі забезпечується через створення відповідних місць для паркування, екологічних стежок для знайомства з лісом, місць для гриля чи ігор у лісі.

Передумовою для комплексного й правильного врахування особливостей місцевості при плануванні шляхів на горбистих ландшафтах є наявність бездоганих планів висот чи цифрових моделей місцевості. Незважаючи на надання кваліфікованих гео- й топографічних документів органами із землеустрою, у критичних зонах інколи буває необхідним огляд на місці та додатковий аналіз місцевості. Чим точнішою є інформація про висоти й топографічні деталі при розробці плану об'єктів спільного та громадського користування, тим точніше вдасться зробити планування і тим надійнішою буде калькуляція витрат для виконання робіт.

4.4.3.2. Проєктні елементи сільськогосподарських і лісових шляхів

В «Інструкціях про будівництво польових шляхів» (DWA 2018) розрізняють такі категорії шляхів:

Шляхи для з'єднання сільськогосподарських і лісгосподарських підприємств з громадською мережею доріг, а також підприємств з полем і сусідніми населеними пунктами. Польові шляхи охоплюють господарські шляхи й «зелені» шляхи. Господарські шляхи слугують освоєнню земельних ділянок у межах одного поля/лугу. Згідно з встановленими вимогами до цих шляхів, вони повинні мати тверде покриття або бути укріпленими в природний спосіб, тобто вони не потребують будівельно-технічних робіт з укріплення поверхні; ці шляхи створюють передумови для використання сільськогосподарської техніки, але придатні для пересування лише за відповідних погодних умов. Якщо функція освоєння, яку виконують ці шляхи, вимагає забезпечення здатності до пересування протягом всього року, то такі господарські шляхи мають бути відповідно розбудовані. «Зелені» шляхи здійснюють функцію освоєння полів і обробітку земельних ділянок. Це неукріплені польові шляхи, які призначаються для руху тракторів та інших сільськогосподарських агрегатів лише за придатних для цього умов.

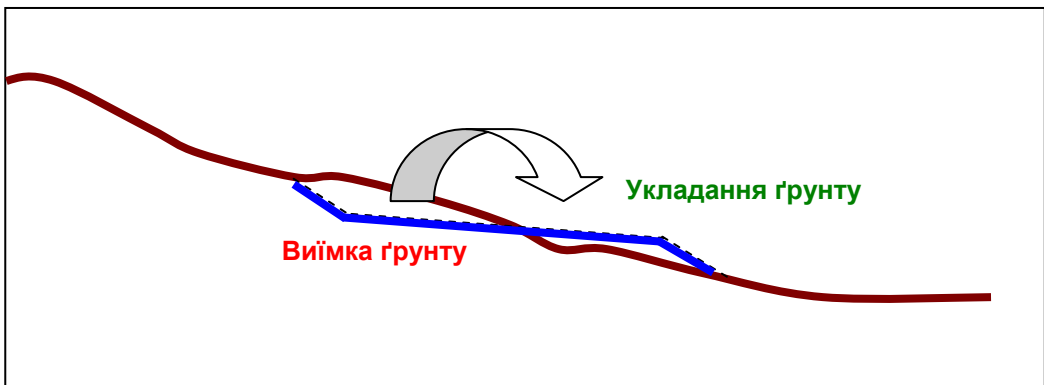
Планування польових шляхів та лісових просік і проїздів відбувається відповідно до очікуваного транспортного навантаження. При будівництві з'єднувальних шляхів перевага надається швидкій прокладці. Перехідні криві (клотоїди) для визначення осі шляху поки що залишаються незвичними, але в майбутньому будуть частіше використовуватися на шляхах для машин з великою вантажопідйомністю чи довгих вантажних автомобілів. Параметри для визначення радіуса повороту (кола) й перехідних кривих залежать від форми місцевості, довжини транспортних засобів, які будуть рухатися цими шляхами, а також від переважної швидкості руху. Між різноспрямованими змінами кривизни мають бути передбачені прямі лінії довжиною мінімум 15 м. При трасуванні господарських шляхів на передній план виходить зручна форма суміжних полів, яка має вирішальне значення для рентабельного використання сучасної сільськогосподарської техніки. Проте, з огляду на ландшафтну естетику, тут слід, за можливістю, відмовлятися від правильних геометричних форм. На перетинах і

примиканнях шляхів слід звертати увагу на достатню дальність видимості, яка залежить від проєктної швидкості руху на відповідних шляхах. У таблиці, поданій нижче, містяться мінімальні радіуси, нижче від яких опускатися заборонено; якщо дозволяють умови, трасування слід проводити із запасом.

Подовжній ухил шляхів має бути якнайкраще адаптований до місцевості. З'єднувальні шляхи повинні прокладатися, за можливістю, з рівномірним подовжнім ухилом. При з'єднанні шляхів слід уникати змін кута ухилу й не допускати зворотного ухилу. Для пошуку такого прокладання шляху використовується метод (дотримання «балансу нульових робіт») «нульової лінії». При цьому не повинні перевищуватися максимальні показники ухилу (6 % — шляхи для з'єднання, 8 % — господарські шляхи). У виняткових випадках на окремих ділянках шляхів може допускатися кут ухилу 12–15 %, що, як правило, приводить до необхідності укріплення поверхні шляху цементуючими матеріалами. Для того, щоб забезпечити відтік поверхневої води, подовжній ухил шляху не повинен бути меншим за 1 %.

Оскільки серпантин зумовлює значне втручання в ландшафт, спричинене поворотами, то до прокладання серпантину слід вдаватися як до останнього засобу. На горбистих ландшафтах часто не виходить уникнути врізання в пагорб і привнесення ґрунту; воно призводить не тільки до втручання в ландшафт, яке потім потребує екологічної компенсації, але й спричиняє високі будівельні витрати й більшу потребу в землі для прокладання шляху. Найпростіша реалізація врізання в пагорб відбувається так, щоб земля, вийнята над віссю шляху, залишалася на місці й укладалася зі сторони долини (Klappweg).

Рис. 4.4-4. Земля, вийнята з боку пагорба (виймка), укладається на місці зі сторони долини (укладка) (Klappweg)

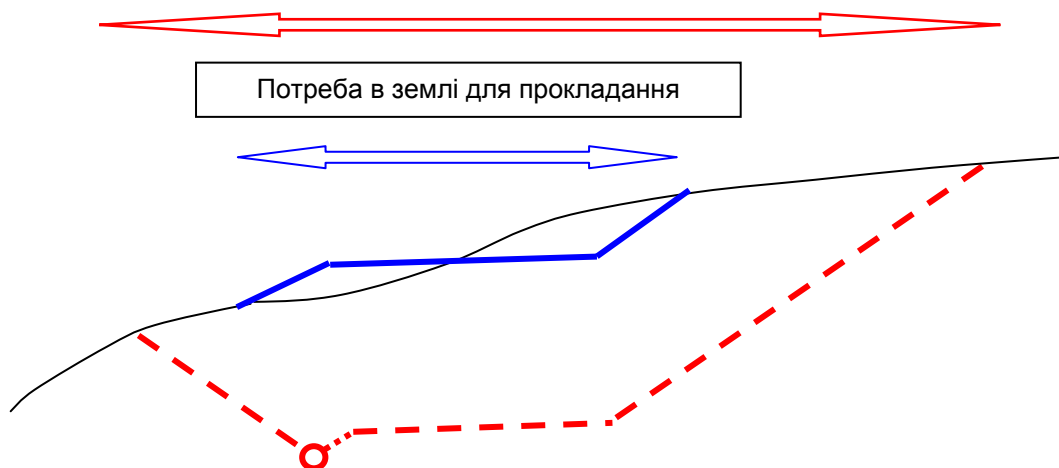


Якщо під час будівництва шляхів зміни поверхні землі є неминучими, що дає змогу забезпечити рівномірний подовжній і поперечний ухил шляху, то прийнято говорити про планування й будівництво «профільного шляху» (нім. «Profilweg»). У цьому разі, як правило, виймаються більші чи менші маси землі й укладаються в іншому місці. У багатьох випадках вийнята земля транспортується автомобілями до місця укладки. «Klappweg» — це особлива форма «профільного шляху», оскільки вийнята земля укладається відразу на місці зі сторони долини.

Такі «профільні шляхи» зі своїми лініями ухилу мають бути сплановані так, щоб у межах шляху відбувалася компенсація переміщеної під час будівництва землі (тобто обсяг «виймки» має дорівнювати обсягу «насипу»). У такий спосіб можна звести до мінімуму транспортні витрати, пов'язані з вийманням землі та її укладанням в іншому місці.

На поданому нижче рисунку 4.4.-5 можна побачити, що «профільний шлях», у межах якого внаслідок особливостей місцевості компенсація маси землі не може бути проведена на місці, порівнюючи з «Klarrweg», має не тільки більші будівельні витрати, але й більшу потребу в землі для виділення площі під будівництво шляху, яка повинна покриватися земельним внеском згідно з § 47, п. 1, Закону про консолідацію земель (див. пп. 3.2.5.2). У цьому прикладі «профільний шлях», як порівняти з виділеним на цьому відрізку шляху «Klarrweg», має вдвічі більшу потребу в землі.

Рис. 4.4-5. Потреба в землі й будівельних витратах залежно від типу проєктованого шляху



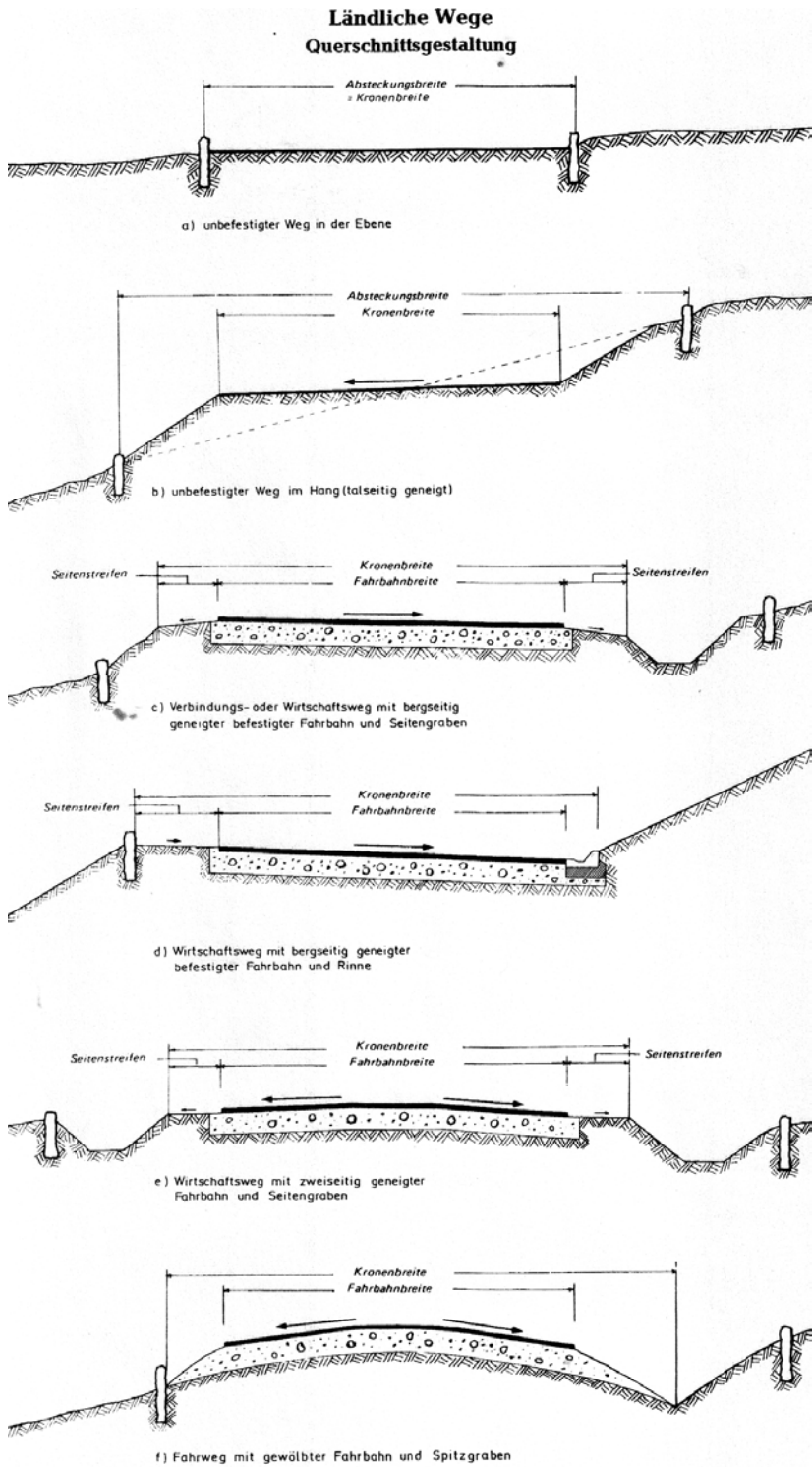
Для того щоб шлях можна було використовувати протягом усього року, основа дороги має залишатися сухою; це відбувається, як правило, залежно від виду ґрунту за допомогою бічних придорожніх каналів. Бічна вода чи вода, що тече під напором, повинна регулярно відводитися від основи дороги за допомогою бічних каналів; можливою альтернативою цьому є трубчаті дрени або водовідвідні жолоби.

На суглинистих ґрунтах з високим водним режимом можуть бути необхідними заходи зі стабілізації матеріалу під полотном дороги (напр., геотестиль); подовжні дрени в полотні дороги також можуть допомогти утримувати дорогу в сухому стані. Загалом вважається, що кількість бічних придорожніх каналів не має перевищувати мінімальну потребу. Якщо є необхідною бічна канава, то вже на етапі трасування слід звернути увагу на те, щоб шлях, за можливістю, не проходив по найнижчій точці місцевості.

Відведення поверхневих вод має вирішальне значення для стабільності й тривалого функціонування польових доріг (шляхів); відведення води відбувається завдяки односторонньому поперечному ухилу полотна дороги чи несучого шару; поперечний ухил має бути не меншим ніж 3 %. Бічні смуги повинні мати поперечний ухил 6 %.

Слід оминати з великим запасом місця з джерелами води й стоячою водою. Неминучі перетини з проточною водою мають плануватися з якомога більш бережним ставленням до ландшафту й водних об'єктів. При прокладці шляхів на вологих територіях слід, крім того, звертати увагу на те, що дренажні системи можуть осушувати й площі, що примикають до шляху.

Рис. 4.4-6. Формування поперечного перетину сільських шляхів (Федеральне міністерство продовольства, сільського та лісового господарств, 1992)



Поперечний перетин шляхів визначається залежно від інтенсивності руху. Як правило, планується шлях з однією смугою руху; в разі інтенсивного зустрічного руху шляхи плануються з двома смугами руху. У разі шляхів з однією смугою зустрічний транспорт рухається бічною смугою, яка має бути відповідно стабілізована.

Рис. 4.4-7. Зустрічний рух на сільських дорогах (DLKG, 2010)



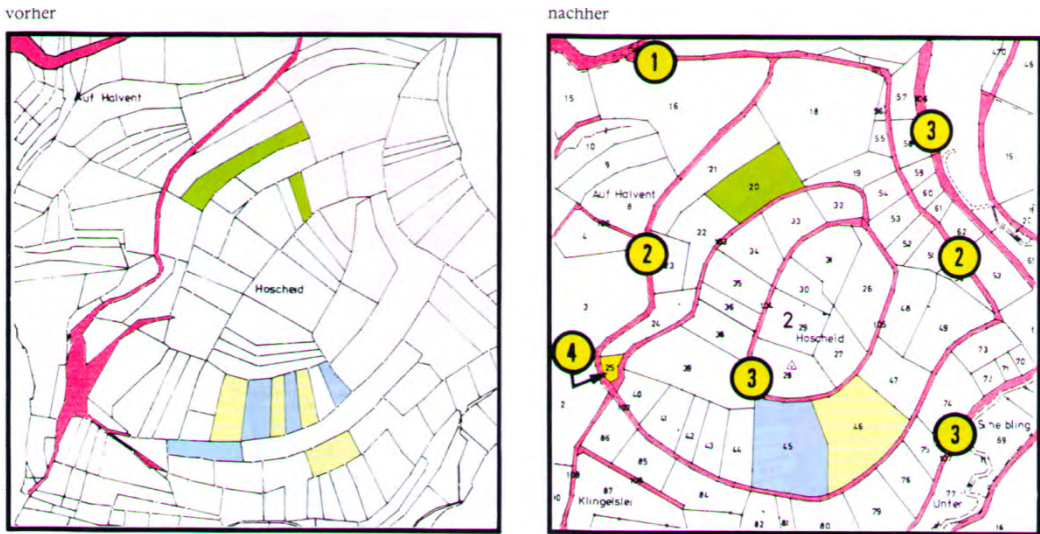
Лісові проїзди й просіки слугують освоєнню та проведенню господарських робіт на лісових площах, що межують з ними; за своїми функціями вони розрізняються на (укріплені чи укріплені в природний спосіб) проїжджі шляхи й (неукріплені) шляхи для трелювального волоку. Рух у лісових зонах приблизно на третину складається з руху важких вантажівок і на дві третини із загального руху транспорту лісових підприємств.

Проїжджий шлях для транспортних засобів з великою вантажопідйомністю слугує переважно для вивезення деревини за допомогою вантажних автомобілів, польових і лісових тракторів чи тягачів з причепами та напівпричепами. Переміщення працівників лісгосподарств забезпечується за допомогою легкових автомобілів, мікроавтобусів та інших транспортних засобів лісництва; до цього належить також перевезення засобів виробництва, розсади, заборів, решіток, добрив тощо. Лісгосподарські комбайни також використовують цю мережу шляхів для того, щоб дістатися до території проведення робіт. Але в межах цієї території вони рухаються вільно, якщо дозволяють умови місцевості. Лісові проїзди й дороги прокладаються й укріплюються так, щоб по них могли безпечно рухатися всі вантажні автомобілі та спеціальні машини, які отримали дозвіл згідно з порядком допуску транспортних засобів до експлуатації; такі шляхи зорієнтовані на невисоку швидкість руху й використовуються, як правило, для транспортування деревини.

Проїжджі частини повинні уможливлувати належний рух транспорту й бути якомога краще адаптованими до місцевості. Вони повинні мати рівномірний ухил, щоби під час руху не було необхідності в перемиканні передач; насамперед, вони не повинні мати зворотного ухилу, бути добре укріпленими й придатними для використання протягом усього року. Шляхи повинні прокладатися в найкоротший

спосіб від місця зберігання деревини до громадської дороги (без необхідності розвороту). Якщо лісові проїзди примикають до мережі сільськогосподарських шляхів, то останні повинні витримувати навантаження, на яке розраховані лісгосподарські шляхи, до найближчої громадської дороги. Від під'їзних шляхів з місцями для розвороту слід, якщо є можливість, відмовитися. Автор посібника не поділяє думку, яка інколи зустрічається у фаховій літературі, щоб за допомогою під'їзних шляхів «не пускати транзитний рух до лісу»; такий захід є непридатним і неспівмірним для вирішення пов'язаних з цим екологічних і будівельних проблем. Замість цього для автомобілів з великою вантажопідйомністю слід створювати можливості для об'їзду, як це показано в наступному прикладі.

Рис. 4.4-8. Мережа лісових шляхів (MWVLW, 2006)



На рівнинах мінімальні радіуси поворотів і розворотів повинні бути не менше 20 м, а на горбистій місцевості — не менше 12 м. Для поворотів на горбистій місцевості з понад 50 гонів (45°) при зміні напрямку руху слід застосовувати особливі елементи і, як правило, створювати такі траєкторії, які описують задні колеса причепа, коли передні колеса тягача рухаються по колу; більш детальна інформація міститься в BMELF (1992).

Проїжджі шляхи для транспортування кругляка вимагають ширини смуги мінімум 3,50 м, а також (укріплену) ширину полотна дороги щонайменше 4,50 м. Профіль дороги на прямих лініях має бути випуклим з поперечним ухилом в обидві сторони від 5 до 7 %; на поворотах може бути доцільним односторонній поперечний ухил.

Шляхи для трелювального волоку й неукріплені лісові шляхи мають використовуватися тільки трелювальним транспортом для перевезень стволів на місце зберігання деревини. Вони можуть прокладатися з подовжнім ухилом до 50 %; їхня ширина становить, як правило, 3 м. Відстань між ними залежить від можливостей місцевості для забезпечення руху транспорту; в будь-якому разі має забезпечуватися трелювання стволів до місця зберігання деревини. Шляхи для трелювального волоку повинні примикати до проїжджих шляхів поблизу від місця зберігання деревини.

Щільність лісгосподарської мережі шляхів (як і сільськогосподарської мережі шляхів) визначається в км/га як поділ довжини шляхів на площу території, яка

Спочатку ділянка для прокладання шляху звільняється від рослин, будівельних споруд та інших перешкод. Родючий (верхній) шар ґрунту складається по боках від площі прокладання й потім використовується для вкриття відкосів. Під час земляних робіт планомірно насипається підґрунтя і, якщо є потреба, створюється основа для дорожнього покриття. Необхідні для цього земляні роботи охоплюють виїмку, навантаження, переміщення, засипання й ущільнення землі, скельних порід та інших матеріалів; до цього відноситься також використання геокмпозитних матеріалів або геотекстилю.

За допомогою вирівнювання й ущільнення підґрунтя створюється основа земляного полотна. Для суглинистих ґрунтів можуть бути необхідними заходи з покращення ґрунту за допомогою підмішування вапна чи цементу, щоб забезпечити необхідну стабільність земляного полотна. Над земляним полотном укладається нижній шар основи, на нього — верхній шар і в разі потреби ще додатковий покривний шар.

Нижній шар основи (незв'язаний, з подрібненого кам'яного матеріалу чи гравію) має так розподіляти сили, які припадають на підґрунтя, щоб при навантаженні на шлях не наступала деформація полотна дороги; його товщина коливається від 0,20 до 0,45 м (в ущільненому стані) й вимірюється відповідно до осевого навантаження на шлях. Крім того, він визначається тим, який кам'яний матеріал використовується для нижнього шару основи — подрібнений чи неподрібнений. З кожної сторони він має бути ширшим приблизно на 0,20 м від верхнього шару основи, щоб уникнути зламу країв шляху при наїзді на кромку. Зв'язаний верхній шар основи запобігає надто швидкому зношенню поверхні шляху внаслідок транспортного руху й, крім того, посилює здатність шляху витримувати навантаження. Він складається із суміші будівельних матеріалів з визначеним розподілом величини фракцій, що змішується з гідравлічними цементуючими речовинами чи бітумом. Покривний шар (поверхня) захищає нижні шари від проникання води. Здебільшого він складається з асфальтової суміші чи бетону. Через економію коштів часто використовується шар асфальтового покриття або гідравлічно зв'язаний покривний шар основи, який повинен відповідати властивостям як верхнього шару основи, так і покривного шару, і тому повинен мати особливий склад.

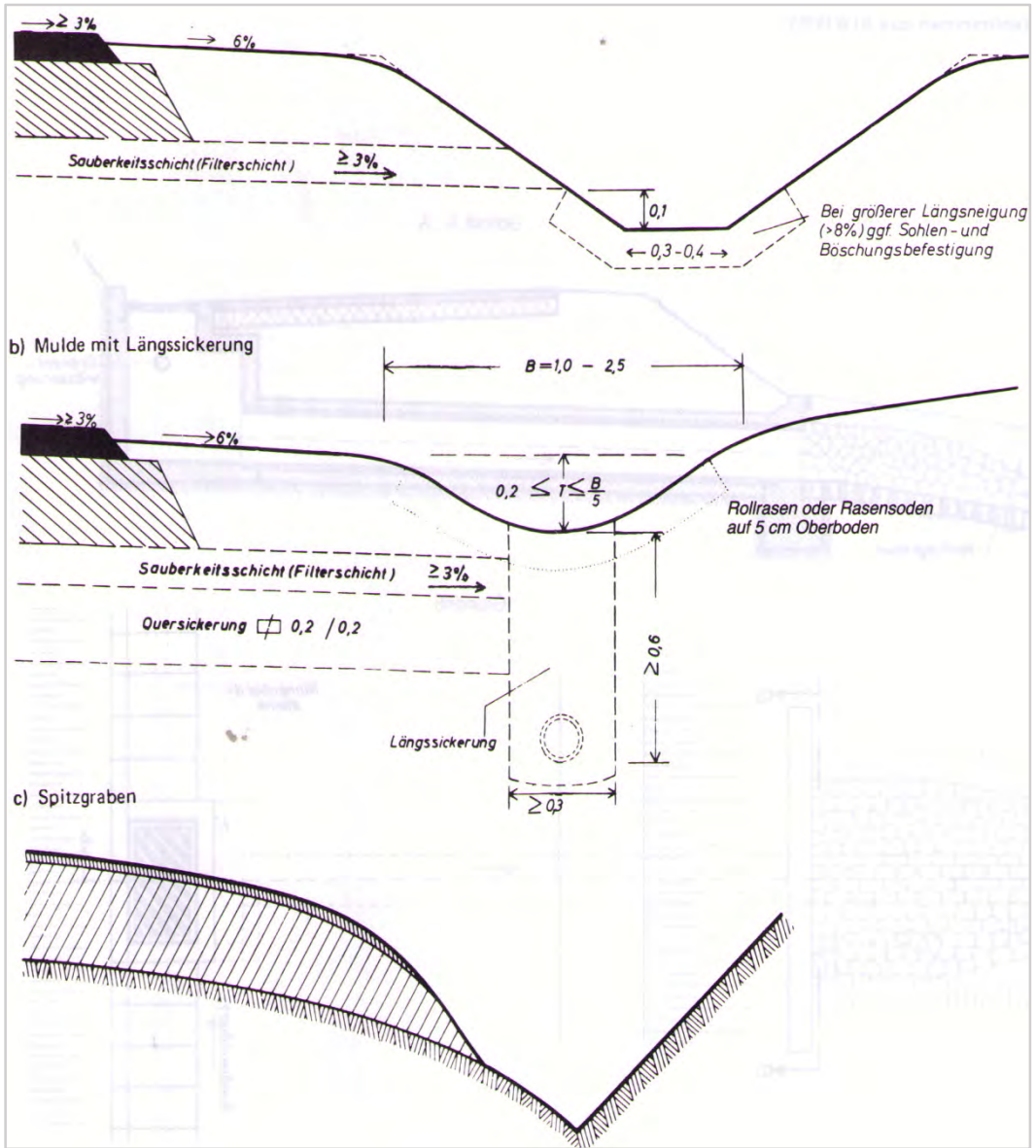
Бокові смуги на шляхах з однією смугою руху повинні забезпечувати можливість надати дорогу зустрічному транспорту, не будучи при цьому пошкодженими, і, отже, мати таку саму здатність витримувати навантаження, як і смуга для руху. Тому покривний шар в зоні бокових смуг слід розширити, а після завершення укладки зв'язаного укріплення смуги руху він заповнюється незв'язаним матеріалом і ущільняється. Бокові смуги мають відводити поверхневу воду зі смуги руху, щоб вода не потрапляла в нижні шари основи. Для цього бокові смуги роблять на декілька сантиметрів нижчими, ніж поверхня смуги руху й будують з поперечним ухилом $\geq 6\%$. Укоси шляхів повинні мати на виїмках ухил 1:1,25, а на насипу — 1:1,5. У разі невисокої здатності ґрунту до витримування навантажень слід обирати більш пласкі укоси. За наявності стабільного ґрунту укоси на виїмках можуть бути більш крутими; але в будь-якому разі треба перевірити, чи не буде зменшуватися ця стабільність за тривалих опадів внаслідок необхідності утримувати більший об'єм вологи, або через потрапляння підґрунтових вод. Структуроване узагальнення основних будівельних понять у сфері будівництва сільських доріг з представленням переваг і недоліків різних видів будівництва міститься в ALR-SH (2008 b).

Рис. 4.4-11. Залежність виду будівництва від відповідних вимог до використання шляхів (KTBL, 2005)

Вид будівництва	Високий рівень експлуатації	Середній рівень експлуатації	Низький рівень експлуатації
без матеріалів зв'язування і без шару покриття	не придатний	придатний	придатний
без матеріалів зв'язування і з шаром покриття	придатний	придатний	придатний
асфальтне покриття	придатний	придатний	
асфальтні колії	непридатний	непридатний	
бетонне покриття	придатний	придатний	
бетонні колії	непридатний	придатний	
покриття з бруківки	придатний	придатний	
колії з бетонної бруківки	непридатний	придатний	
колії з бетонних плит	непридатний	придатний	
гідравлічно зв'язане опорне покриття	непридатний	придатний	
гідравлічно зв'язане покриття	непридатний	придатний	

Важливе значення для стабільності шляху має достатнє й постійної дії осушення полотна дороги. Це відбувається, як правило, за допомогою бічних (придорожніх) каналів, підшова яких має розміщуватися мінімум на 0,20 м нижче рівня земляного полотна; у горбистій місцевості бічні канали не пропускають воду з пагорбів до полотна дороги. Грунтова вода, яка виступає на укосах, просочується через кам'яну породу або уловлюється за допомогою дренажу (дренажних жолобів) і спрямовується до систем водовідведення. У разі подовжнього ухилу бічної каналу понад 5 % підшова каналу повинна бути укріплена за допомогою кам'яного осипу.

Рис. 4.4-12. Можливості осушення шляхів (Федеральне міністерство продовольства, сільського й лісового господарств, BMELF, 1992)



Вода бічних каналів має відводитися до природних водойм. Перед спуском до водойм, як правило, необхідно облаштувати систему вловлення часток, щоб зібрати весь матеріал, що несе вода. Якщо від застосування бічних каналів відмовляються, то поверхнева вода відводиться за допомогою поперечних жолобів у сторони пониження й просочується через укоси.

На лісових територіях будівництво проїжджих шляхів відбувається, як правило, без виїмки землі для утворення земляного полотна. Замість цього викопуються наявні кореневища та пні й складаються для природного перегнивання на ділянках, що примикають до шляху, або закопуються, а материнський ґрунт укладається по боках. На підготовлену в такий спосіб землю насапється гравійний матеріал. У разі нездатності підґрунтя нести навантаження, шлях переноситься вбік, поки підґрунтя знову не стане стабільним; стабілізація ґрунту за допомогою підмішування цементу, вапна чи застосування мінеральних тканин у лісових зонах не проводиться. Для забезпечення необхідної стабільності, якщо є потреба, можна збільшити товщину гравійного матеріалу; інколи може бути корисним застосування шарів з лап сосни чи ялини. Бічні канали у разі потреби можуть бути сформовані як трикутні канали.

Особливість лісогосподарських шляхів полягає в тому, що проїжджі шляхи інколи роками не використовуються; при проведенні заходів догляду за лісовими насадженнями або на етапі кінцевого використання дерев навантаження на шляхи значно зростає, що пов'язується з використанням значної частки транспортних засобів з великою вантажопідйомністю; це слід урахувати при плануванні, укріпленні й утриманні проїжджих доріг. Якщо в лісових зонах застосовуються вибіркові господарства, то періоди часу між незначним і значним транспортним навантаженням можуть бути коротшими й розподіляються більш рівномірно.

4.4.3.4. Особливі об'єкти в сільськогосподарських мережах шляхів

Розширення площ мережі польових шляхів має наслідком те, що вони перетинаються з громадськими дорогами, коліями, водоймами й іншими лінійними об'єктами, як-от: трубопроводами для водопостачання та водовідведення, газопроводами, підземними кабелями між населеними пунктами та ін. Такий перетин відбувається або «згідно з планом» на одному рівні, або «без перетину» за допомогою підземних чи надземних переходів.

У разі примикання польових шляхів до класифікованих доріг слід брати до уваги Інструкції з будівництва доріг (RAS-K 2001). Шлях, що примикає до дороги, повинен підходити до неї, за можливістю, під правим кутом і протягом останніх 15 метрів бути якомога більш горизонтальним і витягнутим. На таких ділянках особливої уваги потребує забезпечення належної видимості й відведення поверхневої води.

При перетині із залізничними коліями слід керуватися положеннями Закону про перетин залізничних колій. Кількість планових перетинів з коліями має бути зменшена за допомогою відповідного планування мережі шляхів; перетини повинні бути устатковані сучасними системами безпеки. Для будівництва запланованих перетинів необхідно отримати погодження служб з організації руху. У разі наявності перетину із залізничними коліями, трубопроводами чи кабельними лініями слід урахувати особливі положення з безпеки, які визначаються операторами цих об'єктів, і дотримуватися їх під час будівництва.

Будівельні елементи перетинів у формі підземних переходів чи віадуків на території консолідації трапляються нечасто; їхній вид і розміри визначаються залежно від виду об'єкта, що перетинається. Планування й будівництво таких споруд вимагає залучення відповідних фахівців з проектування.

Рис. 4.4-13. Водопропускна споруда ліворуч на перетині з річкою має достатнє накриття й субстрат основи; жолоб праворуч становить непереборну перешкоду для водної фауни (фото: Peter; Thomas)



Будівельні елементи перетинів на водоймах будуються, як правило, у формі водопропускних споруд і, як виняток, у формі мостів. Їхній розмір залежить від максимального обсягу води, що має відводитися, транспортного значення й поперечного перетину відповідного шляху, а також водно-екологічних відносин в зоні перетину. Спорудження таких будівельних об'єктів спричиняє регулярне втручання в природний життєвий простір водойми і тому має плануватися й будуватися з якомога більш бережним ставленням до навколишнього середовища. Найпростішою формою будівельних елементів перетину є водопропускна труба з бетону з круглим поперечним перетином. Необхідний діаметр труби визначається на основі гідравлічних розрахунків. Водопропускні споруди необхідно прокласти на такій глибині, щоб всередині будівельної споруди могло утворюватися ложе водойми з природного наносного матеріалу. Субстрат всередині ложа має бути мінімум 20 см завтовшки.

**Рис. 4.4-14.
Найстаріша форма перетину шляху з водоймою — мілина — знову набуває значення, якщо цьому не перешкоджають водотік і транспортне значення шляху (фото: Thomas)**



У разі значної інтенсивності потоку використовуються водопропускні споруди з рамок чи панелей або зі сталевих листів чи залізобетону. У будь-якому разі на водопропускних спорудах має забезпечуватися визначене виробником, достатнє накриття для утримання осьового навантаження транспортних засобів. Зазначене вище стосується також планування й будівництва мостів над водоймами.

У горбистій місцевості для будівництва шляху може бути необхідним спорудження опорних стінок, якщо ухил пагорбу є більшим за 40 %. Це завжди пов'язано з додатковими витратами й ускладнює доступ до земельних ділянок і господарювання на них. Тому, якщо є можливість, слід уникати будівництва опорних стінок. Залежно від функцій, які має виконувати стінка, розрізняють облицювальну стінку, опору в формі консольної стінки чи гравітаційну стінку. Для планування й будівництва таких стінок необхідно залучати відповідного фахівця з проектування. Останніми роками опорні стінки часто будуються за допомогою габіонів (каркасних сіток з дроту, заповнених гравійним матеріалом), оскільки вони мають схожий позитивний вплив, як і дорогі сухі кам'яні кладки.

4.4.3.5. Будівельно-технічні заходи на водоймах

Цілі й принципи планування

Тривалий час зусилля із захисту водних об'єктів були спрямовані на покращення якості води й водних стоків. Найпізніше з ухваленням європейської Водної рамкової директиви (EU-WRRRL 2000) та її імплементацією в національне право до водних об'єктів починає застосовуватися цілісний підхід, який поруч із фізичними та хімічними властивостями води враховує її течію, седиментаційні процеси й морфологічну структуру водойм та їхньої заплави. Річки й потічки повинні створювати якомога різноманітніший життєвий простір для тварин і рослин, залежних від води. Сьогодні водні об'єкти оцінюються за їхнім «належним екологічним станом» чи «належним екологічним потенціалом».

Водне тіло, ложа водного об'єкта, береги й навколишня територія поєднуються складними взаємозв'язками, від яких залежать фауна і флора. Постійні зміни водотоку й пов'язане з цим формування заплави, а також динаміка підняття та опускання рівня води створюють різноманітний ландшафтний простір. Функції, які виконують природні водойми та їхні заплави, підлягають захисту, відновленню і розвитку (Hübner; Tara 1995).



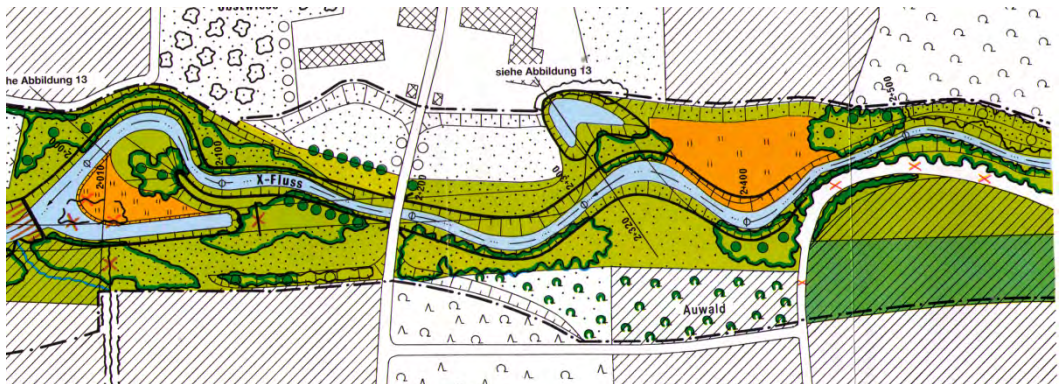
Рис. 4.4-15.
Водне тіло, ложа водного об'єкта й береги створюють комплексний взаємозв'язок: виступ на Гамм
(джерело: районна адміністрація Арнсберг)

Будь-яке планування формування і розвитку водотоку має орієнтуватися на особливості природної водойми. Будівельні заходи повинні створювати ситуацію для подальшого розвитку водотоку в напрямку природного середовища; зокрема, не слід

без потреби змінювати дані природою, визначальні для ландшафту елементи водойми. Розвиток і форма поперечного перетину водойми перебувають у тісному взаємозв'язку. Трасування має, за можливості, відтворювати типові лінії водотоку. Формування структурних елементів має передаватися формуючій силі води. Для динамічного розвитку водойми потребують достатньо широких берегових смуг, які уможливають ерозію звивів і широких місць водотоку й допускають наявність вимоїн, берегових обвалів, відкладення наносів, утворення берегів і банок. Тут часто застосовується концепція, яка ґрунтується на тому, що водні організми, покидаючи ділянки з хорошою структурою водойми, можуть заселяти ділянки з менш хорошою структурою. При цьому застосовуються заходи із запуску власної динаміки розвитку водойми. До них належать заходи з подовження течії, формування берегів і ложа водойми, оздоровлення субстрату й підвищення частки відмерлої деревини, підведення бічних протоків і старих рукавів, а також заходи з усунення будівельних споруд і покращення балансу наносних матеріалів. Усі ці заходи сприяють покращенню місця проживання організмів у водоймі.

Заходи з демонтажу антропогенних змін водотоку спрямовуються на забезпечення прохідності (за течією і проти течії) водотоку; вони стосуються, зокрема, усунення запруд млинів, перепадів ложа, обсадних труб та інших перепон у водоймі.

Рис. 4.4-16. План формування природного розвитку водотоку (Blauerichtl, 2010)



Умовні позначення в наявності заплановано		
		водойма
		межа зони повені
		шлях
		луг
		рільня
		листяні дерева
		хвойні дерева
		цілісний гай
		окремі дерева
		споруда для перетину
		площа природної спадковості
		берегоза смуга
		огорожа
		хід ложа
		зсув ложа
		споруда чи елемент ландшафту, які підлягають усуненню
		рів

Широке узагальнення можливих заходів з розвитку природних водотоків міститься, наприклад, в настанові BlaueRichtl (2010). Ця настанова федеральної землі Північний Рейн-Вестфалія описує, як відбувається захист природних водотоків і розвиток структурно слабких водойм з наближенням до їхнього природного стану. Інженер-землевпорядник, розробляючи процедуру консолідації земель, повинен вже на ранній стадії контактувати з органами державної влади, які відповідають за водне господарство та імплементацію європейської Водної рамкової директиви, і з'ясувати, які заходи, зазначені в програмах заходів федеральних земель, мають бути впроваджені на території консолідації. Усі будівельні заходи мають одночасно слугувати й захисту від повеней; вони повинні якомога довше утримувати воду на площі й уповільнювати водотік; до таких заходів належать, зокрема, збереження природної рослинності та її цілеспрямоване доповнення, створення нових зон повеней і підготовка площ для затримки води й берегових смуг. Більш детальна інформація міститься в BMELF 1992.

Основи водного будівництва з наближенням до природного стану

Заходи з водного будівництва концентруються на покращенні екологічного стану водойм, які ще сьогодні залишають бажати кращого. Будівельне втручання допускається тоді, коли воно одночасно слугує наближенню водойми до її природного стану. Заходи з водного будівництва повинні створювати умови для забезпечення подальшого автономного природного розвитку.

Будь-яке будівництво вимагає достатньо широкого простору для розвитку водойми; як у подовжній течії, так і в поперечному профілі воно має орієнтуватися на відповідний тип водойми; це стосується водних, земноводних і земних сфер, які зачіпаються будівництвом. Водотік не можна скорочувати; наявні скорочення слід привести в первісний стан. Площі для розливів підлягають збереженню, а в разі потреби, ця функція має відновлюватися. Історичні карти можуть надавати цінну інформацію про колишній, часто змінений людьми фарватер річки. Водойма повинна зберігати біологічну прохідність в усіх напрямках і бути пов'язаною зі своїм оточуючим середовищем. Слід уникати перепадів і водопропускних труб; наявні обсадні труби мають бути демонтовані.

Стік води визначається ухилом, поперечним перетином і нерівністю ложа й укосів; тому слід утриматися від заходів, які підвищують ухил, збільшують поперечний перетин і зменшують нерівності. Слід створювати берегові насадження, очеретові зони й кущі, якщо вони не зростають самостійно. Якщо необхідне берегоукріплення, то це має відбуватися за допомогою живих матеріалів, як наприклад, вільха, верба і ясен. Якщо (як виняток) для укріплення споруд застосовуються камінь, то це не повинно змінювати характер водойми; у зонах з монолітною породою не слід привносити інші види порід, необхідно використовувати автохтонну породу. Старі рукави слід зберігати і, за можливістю, знову відновлювати. Неживі будівельні матеріали у формі кам'яної засипки, рукавних пиловловлювачів, переплетених матеріалів, парканів-грат можуть використовуватися тільки як виняток, а саме тоді, коли саморозвиток водотоку не допускається, або допускається в обмеженому обсязі.

Земляні роботи на водних об'єктах мають проводитися тільки з одного боку, якщо це допускають ширина водоймища й умови місцевості. Якщо вода тече повз лісову галявину, то слід брати до уваги захист дерев і крон. Наявна дернина підлягає подальшому використанню. Материнський ґрунт виймається в належний спосіб, складається окремо й знову укладається на придатних місцях або розподіляється на землі з рослинністю в долині.

Будівництво, експлуатація та утримання об'єктів на водоймах і біля них мають керуватися положеннями Закону про водний баланс (WHG 2009). Спорудження об'єктів або значні зміни об'єктів на водоймах і біля них потребують дозволу; слід відмовитися від об'єктів у водоймах, які переривають чи погіршують прохідність водотоку або суттєво змінюють його екологічну функцію.

Для природного розвитку водойма повинна мати достатньо простору, в якому вона може розвиватися на основі власної динаміки. Для цього водойми з обох боків повинні мати достатньо широкі берегові смуги. Ці смуги є невід'ємною складовою частиною водойми. Необхідна ширина визначається метою розвитку водойми і залежить від її типу, сили течії, стабільності берегів, формування поверхні й використання берегових зон. Берегова смуга з кожного боку має бути мінімум 5 метрів завширшки від верхньої кромки укосу. Якщо точки напруги вимагають стабільного укріплення берегового укосу, то таке укріплення здійснюється за допомогою типових для ландшафту живих чи мертвих матеріалів. Водночас слід звертати увагу на те, щоб внаслідок такого укріплення не виникало глибинної ерозії; в разі потреби вона має обмежуватися за допомогою відповідного укріплення підшоши (напр., кам'яної засипки).

Рис. 4.4-17. Водойми у Вест-Мюнстерланд
(джерело: адміністрація округу Мюнстер)



Камені або пні дерев, які створюють перепони, можуть розміщуватися у водоймі, щоб змінити рівномірний стан водотоку біля ложа й укосів так, щоб виникли зони зі слабкою течією, які утворюють спокійні зони для водної фауни. Невеликі біотопи можуть утворюватися у водоймі внаслідок зміни водотоку за допомогою донних порогів. Перепад висот ложа може бути подоланий за допомогою донних зсувів, які виникають внаслідок скорочення фарватеру водоймища; вони створюються, як правило, з ухилом 1:20 і менше. Отже, необхідна довжина донного зсуву залежить від перепаду висот.

4.4.4. Заходи із збереження ландшафтів у межах консолідації земель

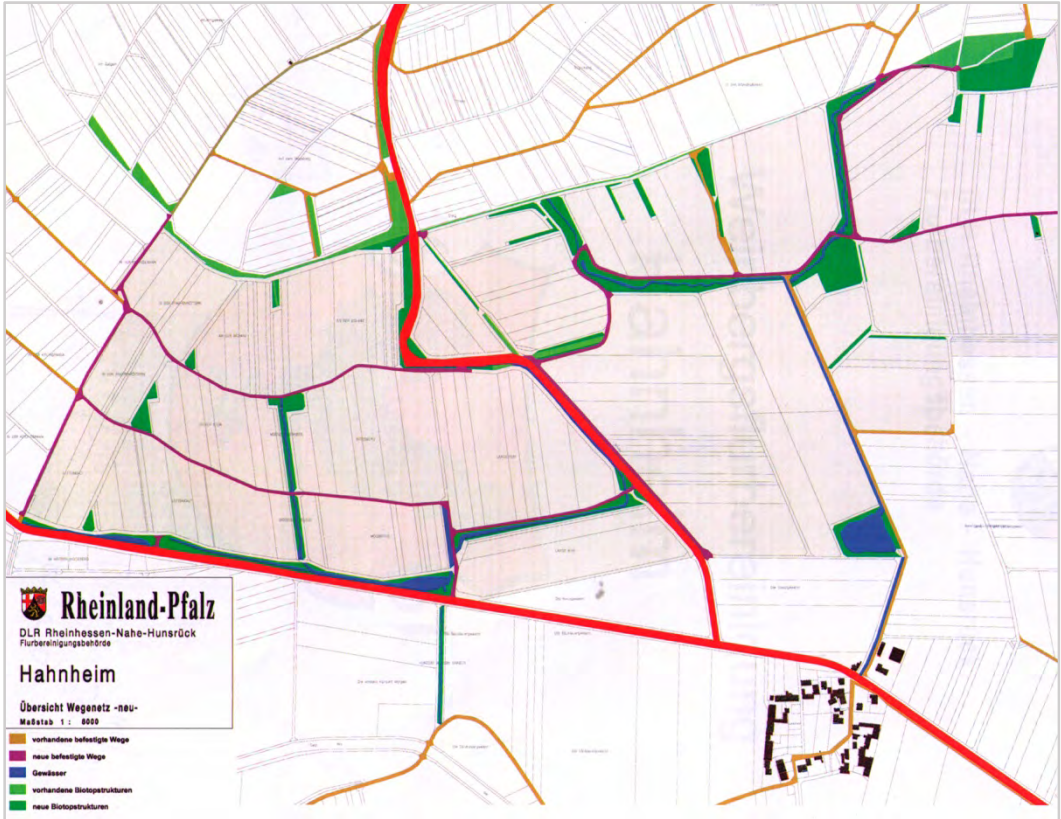
4.4.4.1. Цілі та принципи планування

Завдання упорядкування і формування, які виконує консолідація земель, охоплює згідно із Законом про консолідацію земель і збереження ландшафтів, які розглядаються як сполучна ланка між продуктивним аграрним і лісогосподарським використанням землі, з одного боку, і захистом природних умов життя та природного балансу в культурному ландшафті, який формує людина, з іншого боку. Отож, заходи землеустрою, спрямовані на покращення умов виробництва й праці в сільському й лісовому господарствах, одночасно спрямовані й на заходи зі збереження ландшафтів. Ця діяльність керується такими принципами й цілями:

Природний баланс, природні ресурси, тваринний і рослинний світи, а також різноманітність, особливість і краса природи й ландшафту підлягають сталому захисту, збереженню і розвитку. Слід впливати на екологічно дієве і привабливе поєднання складових частин ландшафту (об'єднання біотопів). Аграрні ландшафти, бідні на природні елементи, слід структурувати й формувати з погляду екології і ландшафтної естетики. Основна ціль полягає у створенні системи пріоритетних площ і з'єднаних природних біотопів, які, як сіть, накривають культурний ландшафт. Завдяки цьому долається ізоляція окремих біотопів і популяцій, які проживають у них, а також стає можливою зміна місця розташування видів і постійний обмін наявного генетичного матеріалу. Екологічні пріоритетні площі ущільнюються за допомогою невеликих за площею елементів з'єднання і межових біотопів біля доріг чи водойм; типовими елементами з'єднання є заплавні озера, ставки, зарослі ставки, джерела, гаї, переліски, вологі луки, суха дернина, чагарники, кущі, лісові галлявини, польові межі, зорані смуги, укоси, низини, смуги обабіч доріг, придорожні канави, яри, зелені шляхи, струмки й потічки, стінки терас, (залишкові) болота й інше.

Елементи природи та ландшафту, які підлягають захисту, мають не тільки зберігатися, але й за можливістю передаватися у власність відповідних організацій і, якщо є потреба, забезпечуватися захисною чи буферною зонами, щоб запобігти негативному впливу сільськогосподарського використання землі поруч, а також доріг та шляхів, що примикають до них. Деревя, чагарники й інші елементи, які формують та структурують ландшафт, підлягають збереженню; це стосується також низин, пагорбів і терас на схилах. Збереженню таких ландшафтних елементів має надаватися перевага, порівнянні зі створенням їхніх замісників. Як показує наступний приклад із федеральної землі Райнланд-Пфальц, ціль збереження ландшафту, який складається з різноманітних частин, може бути абсолютно узгоджена з вимогами до сучасного землеробства; завдяки розумній реорганізації полів можуть бути убезпечені елементи ландшафту, які загалом страждають від господарського землекористування.

Рис. 4.4-18. Найвні структури біотопів можуть екологічно доповнюватися в межах консолідації земель (консолідація Гангайм)
(джерело: DLR Бад Кройцнах)



Функціональна спроможність залежних від води частин ландшафтів, як наприклад, заплавних озер, ставків, залишків лісу на болоті чи самих боліт підлягає збереженню; вологі біотопи не повинні зазнавати змін стану внаслідок заходів з консолідації земель. На сусідніх сільськогосподарських угіддях слід відмовитися від проведення всіх заходів, які можуть спричиняти негативний вплив на такі елементи ландшафту.

Дерева та кущі, які, як правило, супроводжують мережу доріг, шляхів і водойм, мають, за можливістю, зберігатися і в разі потреби доповнюватися. Особливу увагу слід приділяти збереженню дерев на околицях і всередині населених пунктів; луки з плодовими деревами, які часто зустрічаються як рудименти, і типові зелені насадження з галявинами кущів і трав навколо сіл мають високу екологічну цінність та повинні зберігатися й відновлюватися в своїх функціях. Тут мають відігравати роль не тільки ландшафтно-естетичні чи дизайнерські аспекти; екологічні цілі селищ, пов'язані зі збереженням та розвитком типової для даної місцевості флори і фауни, набувають з часом все більшого значення (див. напр., Henkel 2011).

Рис. 4.4-19: У межах населених пунктів часто зустрічаються цінні рудеральні зони й інші «співмешканці» (фото: Pflug)



Відкриті поля повинні доповнюватися структурними елементами з урахуванням особливостей ландшафтів. Для цього особливо придатні лінійні структури шляхів і водойм; але й точкові елементи у формі окремих дерев, груп кущів і перелісків мають на полях із зібраним урожаєм значний вплив на формування ландшафту. Слід обов'язково уникати врізання в краї лісу (напр., під час будівництва шляхів). Незахищені відкриті краї лісу повинні отримати ступінчатий захист, який складається з листяних дерев, смуг кущів і багаторічних рослин.

Загалом система об'єднаних біотопів, залежності від відповідного типу ландшафту, повинна мати частку в просторі ландшафту від 5 до 20 % (Eichenauer, Joeris, 1993, BMELF, 1992); як орієнтир може слугувати середній показник у 10 % від загальної площі. До збереження ландшафтів відноситься також збереження будівельних, земельних і культурних пам'яток, які залишаються в культурному ландшафті внаслідок людської діяльності. Найчастіше в типових для ландшафту місцях зустрічаються розп'яття й польові хрести, причину спорудження яких уже не відшукати. Подекуди це може бути справжнім викликом для фахівця з планування — інтегрувати такі пам'ятки до плану об'єктів спільного та громадського користування. Можливість переміщення таких пам'яток розглядається лише у виняткових випадках і проводиться в тісному узгодженні з громадою, службою з охорони пам'яток і місцевими краєзнавчими чи історичними об'єднаннями. Це стосується також усіх покинутих (часто єврейських) могил біля полів; переніс тут не розглядається через єврейську заборону порушувати спокій померлих.

З наданих вище роз'яснень зрозуміло, що заходи зі збереження ландшафту в рамках консолідації є невід'ємною частиною всіх аграрно-структурних заходів з реорганізації земель.

4.4.4.2. Рекомендації для проведення заходів зі збереження ландшафтів

Інформація про запланований розвиток ландшафту міститься в рамковому ландшафтному плані й (муніципальному) ландшафтному плані, в розробці яких, як правило, бере участь відомство з консолідації земель як суб'єкт публічних інтересів; у цьому спеціалізованому плані містяться фахово узгоджені висновки й рекомендації для ландшафтного розвитку. Тут зібрані численні можливості щодо належного розміщення і здійснення природозахисних компенсаційних заходів. Крім того, в межах консолідації земель проводяться й інші заходи з ландшафтного розвитку. Ці заходи й необхідні компенсації знаходять своє правове визначення в плані об'єктів спільного та громадського використання із супровідним планом зі збереження ландшафтів.

Для проведення заходів з компенсації та розвитку необхідно, як правило, мати детальне планування (у разі потреби з планом насаджень). План насаджень конкретизує планування рослинного матеріалу й схему посадки. Насадження, які здійснюються згідно зі схемою посадки, повинні бути мінімум трирядними; для кожного наступного ряду ширина площі насаджень збільшується щонайменше на один метр. Величина насаджень дерев біля водойм не залежить від поперечного перетину водойми й орієнтується на її тип. Схему посадки біля водойм унаочнює наступний рисунок.

Рис. 4.4-20. План насаджень посадки однорядних і кількарядних лісосмуг біля водойми (Blauerichtl, 2010)



План насаджень має надати уявлення, які параметри слід урахувати щодо виду рослин, схеми посадки, розміру рослин і їхнього змішування. Отже, фактична висадка не віддається на розсуд залученого зеленого господарства, а керується екологічною метою озеленення в поєднанні з типовим ландшафтним і геоморфологічним середовищем. Потреба в площі, яка впливає з цього, встановлюється (пп. 3.2.2.7) вже під час розробки плану об'єктів спільного та громадського користування (§ 41 Закону про консолідацію земель) і реалізується під час складання плану консолідації земель (пп. 3.2.6.2) через виділення відповідної площі.

При плануванні заходів з посадки кущів і дерев слід брати до уваги ріст рослин з огляду на їхній розмір та обсяг крони, щоб забезпечити всі необхідні відстані до транспортних об'єктів і приватних земельних ділянок, що примикають; у цій сфері діє законодавство про сусідство, яке є специфічним для кожної федеральної землі, а також місцеві приписи щодо утримання водойм і статuti місцевих водних і земельних об'єднань. Це стосується як окремих дерев, так і рядів дерев і групових насаджень.

Висаджуватися можуть лише типові для таких ландшафтів і територій рослини. Придбаючи рослини, слід звертати увагу на те, щоб це був автохтонний рослинний матеріал. Генетика місцевих, регіонально адаптованих рослин оптимально пристосована до ґрунту й клімату. Для посадки плодкових дерев у рядній формі вздовж доріг і шляхів, а також для закладки чи розширення лугових садів мають використовуватися тільки типові для цієї місцевості сорти.

Саджанці з розплідників чи садівництва часто бувають непотрібні: для верб, як правило, достатньо додати в ґрунт свіжий зрізаний матеріал (гілки); завдяки підрізання верхівки з часом виникає типова форма безверхівкової верби. Якщо з причин планування ландшафтні елементи мають видалятися, то слід розглядати можливість їхнього перенесення методом «живої пересадки» на інші місця на території консолідації; але це має сенс лише тоді, коли рослинний матеріал є ще достатньо життєздатним і має хороші шанси прижитися на новому місці.

Інколи не завжди і не все потрібно забудовувати чи засаджувати. Залишкові площі можуть залишатися під впливом природної спадкоємності; внаслідок цього з часом відповідно до «потенційної природної вегетації» утворюються рослинні й лісові угруповання. Для того щоб запустити загальну спадкоємність, на початку корисно захистити такі площі від людського впливу, огородивши їх хмизом чи пеньками. Особливою формою ініціальної висадки є чагарник Бенйеса, який створюється не за допомогою нової посадки, а внаслідок проростання насіння, яке приносить вітром, чи насіння з посліду птахів. Для чагарника Бенйеса або чагарника з мертвої деревини на відповідній місцині відкладають гілки та хмиз (Benjes 1997).

Польові шляхи в улоговинах мають, як правило, високу екологічну цінність і тому повинні, за можливістю, зберігатися. Як це найкраще зробити, залежить від майбутнього транспортного руху цими шляхами. Якщо внаслідок реорганізації земель транспортне значення шляху змінюється несуттєво, то такі шляхи можуть і надалі залишатися в біотопі, оскільки біотоп, який не використовується і розвивається сам по собі, переходить у лісове співтовариство. Якщо біотоп внаслідок розбудови шляху наражається на небезпеку, то транспортний рух слід вилучити з біотопу й реалізувати його поблизу. Для того щоб уникнути втрати функціональності шляху в улоговині, цей шлях має бути з'єднаний з новою мережею шляхів і залишатися в потенційному використанні, наприклад, для мандрівників чи мотоциклістів.

Рис. 4.4-21. Численні низинні луги (на фото: долина нарцисів біля Моншау / район Аахен) можуть бути збережені тільки завдяки екстенсивному сільськогосподарському господарству (фото: Schumacher)



Аграрні підприємства нерідко залишають території з низькими (граничними) врожайми, як наприклад, вузькі важкодоступні долини, що наражає на трансформацію цього типу ландшафту (внаслідок автономної зміни біоценозів — сукцесії). Якщо луки перебувають під паром, то вони відповідно до їхньої потенційної природної вегетації поступово переходять у лісове співтовариство. Для виконання завдання з використання луків їх часто засаджують тополями, вільхою чи ялицями. Для того щоб такі луги біля струмків тримати відкритими, можуть укладатися договори на проведення господарських робіт у рамках узгодженого захисту природи, що забезпечить подальше екстенсивне використання цих площ. Інколи може бути необхідним викорчування нетипових для долин лісових площ. Щоб чагарники, зокрема ялівцеві, залишалися відкритими, необхідно впроваджувати інтенсивний випас овець, інакше вони після етапу зарощування деревами й кущами перейдуть до лісового співтовариства. Ця форма відкритості може забезпечуватися через узгоджений захист природи. Такі заходи можуть реалізуватися в інших місцях як заходи з розвитку або заходи з компенсації чи заміщення втручання, якщо їхня довговічність забезпечується відповідними договірними положеннями між особою, яка спричиняє втручання, та особою, яка відповідає за проведення заходів (див. п. 4.5.3).

Роботи зі збереження ландшафтів проводяться, як правило, на початку або відразу після вегетаційного періоду, а отже, рано навесні або пізно восени; водночас слід ураховувати час гніздування птахів і нересту риб.

4.4.4.3. Заходи зі зменшення ерозії ґрунтів (водної і вітрової)

На землеробських площах із значним ухилом останніми роками часто лунають скарги на ерозійне руйнування внаслідок сильних злив та опадів. Можливі причини цього можуть полягати, по-перше, в розширенні площ під просапні культури, зокрема кукурудзу (особливо силосну кукурудзу), тобто під культуру, яка в

періоди найвищої ерозійної небезпеки (травень-липень) особливо погано покриває ґрунт. По-друге, погіршилося забезпечення ґрунтів органічною масою. Структура ґрунтів зазнає більшого навантаження через несприятливий обробіток ґрунту (важка техніка, несприятливий час для обробітку). Внаслідок цього зменшується стійкість ґрунту й водопроникність, що сприяє ерозії ґрунтів. Оскільки обсяг ерозії залежить не тільки від властивостей ґрунту та способу господарювання, але й від форми господарських площ, то під час реорганізації земель варто проаналізувати, чи зможе зміна поділу угідь і мережі шляхів зменшити загрозу ерозії.

У Центральній Європі явища повністю зруйнованих ерозією площ поки невідомі, але водна й вітрова ерозія ґрунтів спостерігається на багатьох орних землях Німеччини. Повзуча, майже непомітна втрата ґрунту становить довгострокову загрозу для продовольчої безпеки, оскільки утворення нового ґрунту відбувається набагато повільніше, ніж його втрата.

Водна ерозія ґрунтів обумовлюється, крім того, незначним покриттям ґрунту при інтенсивному землеробстві, великими обсягами опадів за короткий період часу, значним ухилом схилів, довгими схилами без бар'єрів і насамперед суглинистими й глинисто-піщаними типами ґрунтів. Такі умови переважно зустрічаються в горбистих місцевостях. Але сильні зливи можуть призводити до значних ерозійних руйнацій і на територіях з меншими ризиками. Для оцінки ерозійної загрози федеральні землі створили карти наявних ґрунтів з потенційними загрозами водної і вітрової ерозії. Потенційна ерозія може бути уяочнена за допомогою процесів симуляції.

У межах законодавчих вимог щодо захисту ґрунтів і водойм (федеральний Закон про захист ґрунтів, європейські акти щодо сприяння аграрному розвитку, Водна рамкова директива ЄС) є необхідною оцінка ерозії ґрунтів та її наслідків, а також планування заходів захисту. У багатьох федеральних землях однією з головних причин ерозії є дифузні джерела й пов'язані з ними процеси транспортування. Тому для профілактичного захисту ґрунтів і водойм є потреба у розвитку ефективних підходів і пілотних рішень, спрямованих на планування, симуляцію та оцінку заходів із захисту ґрунтів і водойм. Ієрархічний підхід до планування заходів базується на модульних одиницях (ландшафтних одиницях, руслах річок / поверхні водойм, полях), які відповідно до визначеного просторового масштабу стають територією для аналізу. Для прогнозування масштабної ерозії ґрунту й виділення ґрунтів з потенційною ерозійною загрозою є придатним емпіричний метод «загального рівняння ерозії ґрунту» (Schwertmann et al., 1990). Заходи із захисту ґрунтів у рамках консолідації земель тісно пов'язані із загальною культурою ведення сільського господарства й збереженням ландшафтів. Планування в межах консолідації має відбуватися як міждисциплінарний процес з урахуванням конкретної ситуації, до якого залучаються фахівці з ґрунтознавства, аграрні експерти та члени правління товариства учасників консолідації.

Оптимальний захист від ерозії досягається тільки завдяки комбінації заходів як окремих підприємств, так і на міжвиробничому рівні. Інші можливості зменшення ерозії можна знайти в «Рекомендаціях з питань ерозії ґрунтів та паводків» відомства з питань сільського господарства й садівництва федеральної землі Саксонія-Ангальт (LLG, 2018).

4.4.4.4. Цілі й заходи з поліпшення ґрунтів

Мета заходів з покращення ґрунтів полягає в тривалому збереженні природної родючості придатних для сільського господарства ґрунтів, а також у полегшенні роботи на землі. Порушення повітряних і водних відносин у ґрунті підлягають усуненню, а пошкоджена (як правило, внаслідок людської діяльності)

структура ґрунту — відновленню. Заходи з покращення ґрунтів оцінюються критично й повинні обмежуватися лише необхідним мінімумом. Вони мають проводитися тільки на результативних культурних землях і не застосовуватися для створення нових культурних земель. Вплив масштабних заходів з покращення ґрунтів на природний баланс і ландшафт підлягає попередньому ґрунтовому аналізу. Вони повинні здійснюватися тільки там, де внаслідок людського втручання порушуються відносини в ґрунтах, і виключаються, якщо можуть виникати негативні наслідки для водного господарства, або є нагальні причини, пов'язані з видовим захистом і захистом природи.

ґрунти з порушенням водно-повітряного балансу можуть покращуватися, як правило, за допомогою дренажу; завдяки цьому усувається ґрунтова волога, яка може негативно впливати на культурні рослини й обробіток ґрунту, покращується вентиляція ґрунту, освоюються глибші земельні пласти для росту коріння рослин, краще засвоюються поживні речовини, поживляється діяльність ґрунтових бактерій, полегшуються господарські роботи, а час росту рослин збільшується. Відповідні місцеві умови визначають питання доцільності й форми проведення меліорації підґрунтя. У межах консолідації земель після поділу ділянок відбувається дренавання ґрунту як захід для забезпечення рівноцінної земельної компенсації (дренування за потреби). Воно призначене для усунення застійної вологи й уможлиблює уніфікованість господарських робіт на великих полях. Таке дренавання не може проводитися для осушення вологих територій. Дренавання за потреби здійснюється або як трубчатий дренаж, або як дренаж без труб (так звана кротова дрена). Він також застосовується, наприклад, якщо треба уловити воду, що стікає з ухилу, за допомогою нагріної перехоплюючої дрени впоперек до напрямку стоку. Для спорудження дренажу слід керуватися стандартом DIN 1185 (DIN 2016).

Поліпшення фізичного стану ґрунтів за допомогою зміни структури ґрунту слугує також для регулювання водно-повітряного балансу ґрунту; завдяки розпушуванню ущільнених пластів підґрунтя за допомогою відповідного важкого агрегату застійна волога може краще розподілятися й проникати в глибші шару ґрунту. Водночас розширюється пронизаний корінням обсяг ґрунту і стабілізується родючість. Такі заходи з поліпшення ґрунтів повинні, як правило, доповнюватися наступним висівом рослин з глибоким корінням, а також (у разі потреби) меліоративним вапнуванням. Глибока оранка сьогодні переважно не використовується, оскільки внаслідок цього відбувається перевертання природної структури ґрунту й змінюються умови для врожаю. Час для покращення ґрунтів слід обирати дуже ретельно за наявності належної вологості ґрунту, необхідної для відповідного заходу. ґрунт має бути достатньо сухим до рівня розпушування, щоб у процесі оранки могла виникати структура у формі грудочок.

Мінеральне покращення ґрунтів повинне змінювати базові зв'язки в ґрунті й підвищувати пропозицію поживних речовин. Якщо ґрунти страждають не від надлишку вологи, а від її дефіциту, то для покращення умов урожайності застосовується зрошування. Зрошування — це забезпечення культурних земель вологою з метою сприяння росту рослин і заміщення відсутніх дощів. Підпірне, краплинне та струминне зрошування, яке ще практикується в багатьох посушливих частинах світу, коли вода подається на площі за допомогою системи каналів і золотникової системи, в Німеччині більше не зустрічається. Підґрунтове зрошування через систему трубопроводів чи способом підняття рівня ґрунтових вод у Німеччині також не застосовують. Вода подається переважно через дощувальні системи зрошування, а саме за допомогою стаціонарних, частково стаціонарних і повністю мобільних систем. Дощувальний метод узагальнює процеси зрошування за допомогою стаціонарних чи мобільних систем для розбризкування води. Вода

подається водопроводами до системи зрошування за допомогою насосів і розбризкується на полі. Зрошування може частково проводитися й для захисту від замерзання, наприклад, у виноградарстві та плодівництві, а також для внесення добрив і засобів захисту рослин. Насоси й труби для систем зрошування, як правило, встановлюються стаціонарно; якщо водоводи дощувальних установок переміщуються по полю, то йдеться про частково стаціонарні системи. У мобільних системах як насоси, так і труби стаціонарно не встановлюються. Зрошування за допомогою краплинних систем укорінилося в овочівництві й частково виноградарстві. Дощувальне зрошування зі стаціонарно встановленими системами використовується тільки для багаторічних культур.

Рис. 4.4-22. Стаціонарні й мобільні дощувальні установки

(джерела: адміністративний район Кельн, Жовтоног)



Вид зрошування, який застосовується в посушливому регіоні, має вплив на план об'єктів спільного й громадського використання і новий розподіл ділянок; воно має залучатися до планування, так само як і місце розташування й доступність свердловин. Стаціонарно встановлені системи водоводів у межах консолідації земель призводять до значних витрат на адаптацію, якщо розташування систем зрошування має змінюватися. У разі виникнення конкретних питань слід користуватися стандартом DIN (2016) і порадами спеціалізованих служб.

4.4.5. Інші вимоги до консолідації земель у контексті культури ведення сільського господарства

4.4.5.1. Вимоги до лісового господарства в контексті культури ведення сільського господарства

Відносини власності й володіння у лісових зонах, зокрема у невеликих приватних лісах і на територіях поділу, принципово не відрізняються від подібних відносин на полях. І тут на великих територіях є подрібнені й економічно невігдно сформовані ділянки, які часто залишаються неосвоєними та недоступними для транспортних засобів лісництва. Нечіткі межі й часта неузгодженість місцевості з офіційно підтвердженими правами власності на нерухомість ще й досі залишаються поширеним явищем. Тому й тут консолідація земель є придатним інструментом для усунення цих структурних дефіцитів і покращення виробничих відносин та умов праці в лісовому господарстві (Hahn, 1960).

Рис. 4.4-23. Структура власності й володіння в лісових зонах (кадастрова ситуація — білим кольором; фактичні шляхи — жовтим кольором) (джерело: район Арнсберг)



Вимоги до лісогосподарської консолідації земель відрізняються від вимог, які стоять перед структурною консолідацією в аграрній сфері. Якщо сільськогосподарські рослини час від часу змінюють своє розташування чи поле, то дерева в лісовому господарстві згідно з довгостроковими цілями використання ростуть майже сто років; ландшафт змінює свій вигляд тільки внаслідок збільшення віку дерев. Вид господарювання в лісовій сфері є також абсолютно іншим: у той час як заходи землеробства суттєво скорочуються після збору врожаю і починаються тільки перед наступним періодом росту, в лісовому господарстві основні господарські заходи відбуваються протягом зимових місяців. З цього випливають важливі наслідки для консолідації площ у лісових зонах.

**Рис. 4.4-24.
Лісові шляхи повинні бути місцем роботи, складом і транспортним шляхом**
(джерело: район Арнсберг)



Формування й реорганізація лісових володінь мають орієнтуватися на майбутню функцію лісу; вони впливають з лісовпорядкування та функціональних планів лісу. Пріоритетні екологічні зони й типові для ландшафту лісові біотопи підлягають збереженню і захисту.

Земельні ділянки, які створюються для надання земельної компенсації, повинні мати достатню ширину й розмір; водночас паралельність земельних ділянок не має великого значення, набагато більше значення має приділятися їхньому освоєнню за допомогою лісових шляхів. Малі володіння на великих одиницях мають бути сформовані так, щоб власники могли об'єднуватися в лісові співтовариства у формі кооперативної власності (Ahlborn, 2008); створенню лісових кооперативів має надаватися сприяння через об'єднання земельних ділянок.

Лісові площі в Зігерланді й районі Опле, в яких діє лісопилне господарство, перебувають вже в спільній власності. Вони мають особливу форму використання (як представлено в LFV-NRW 1995) і екологічний потенціал, який виник на основі цього виду лісового господарства, й тому не підлягають обміну чи перенесенню.

Рис. 4.4-25. Ця нова лісова дорога використовується лісовим господарством, але може служити й для прогулянок (фото: Merten)

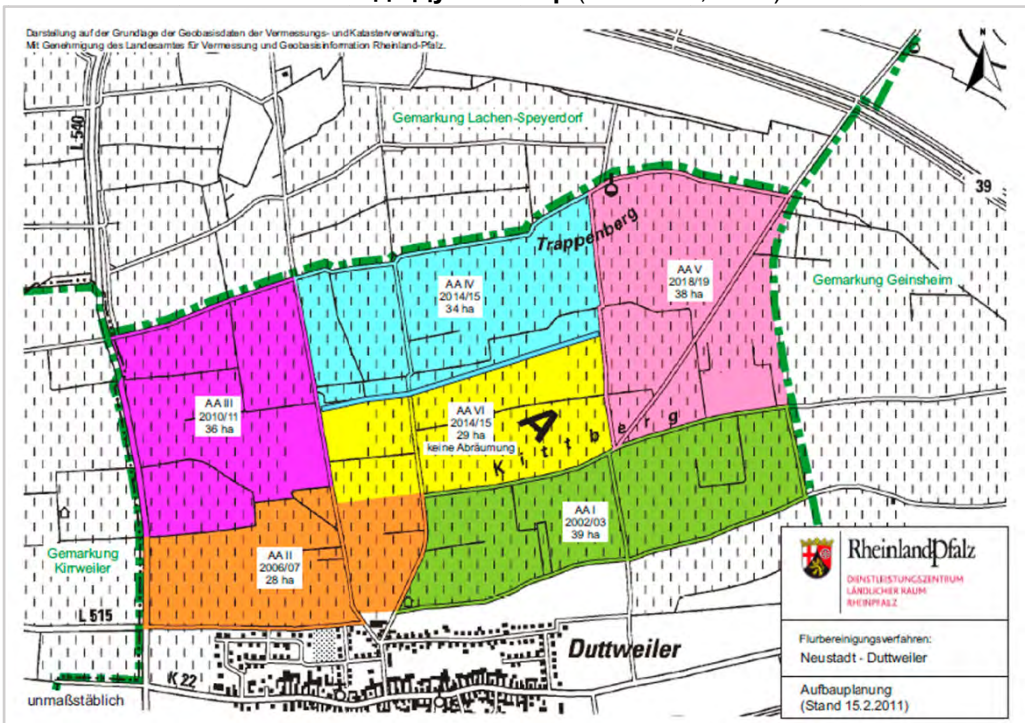


4.4.5.2. Вимоги до виноградарства в контексті культури ведення сільського господарства

Виноградарство поряд із садівництвом є найбільш трудомістким видом господарства, тому й у виноградарстві йдеться про покращення умов виробництва і праці через реорганізацію землеволодінь у формі «реконсолідації земель»; реконсолідація у фаховій літературі може позначатися також як «консолідація виноградників». Завдяки реконсолідації має відбуватися зниження трудомісткості,

полегшення робіт, особливо на схилах і крутих схилах, та підвищення надійності врожаїв (BMELF, 1979). Методи господарювання у зонах виноградарства залежать від топографічних умов: на рівнинах з ухилом схилу менше 30 % ареали можуть освоюватися за допомогою господарських шляхів, а площі оброблятися за допомогою техніки. Але таке розташування виноградників є часто бідним на екологічні елементи й у разі реорганізації потребує постійного збагачення ландшафту. Місця розташування виноградників на крутих схилах з ухилом понад 30 % мають, як правило, особливі природні умови для врожаїв (ґрунт і клімат) та протягом часу стали цінним ареалом для тваринного й рослинного світів. Тут виноградарство страждає через недостатню механізацію праці й високу трудомісткість, що супроводжується значними виробничими витратами. Проте саме тут виробляються вина найвищої якості й вирощуються найкращі сорти винограду. В обох випадках реорганізація земельних ділянок має відбуватися з бережним ставленням до ландшафту, зі створенням придатних для виноградарства господарських площ і належної мережі шляхів. Реорганізація земельних ділянок у виноградарстві слугує, як правило, приводом для оновлення лози й планомірного розвитку виноградника. При цьому застаріла, пошкоджена морозами чи інколи виноградною філоксерою лоза замінюється на сорти, адаптовані до цієї місцевості. Тільки в поєднанні з консолідацією земель виникає можливість для створення нового цілісного виноградника з урахуванням усіх вимог. Для спільного облаштування виноградників створюються кооперативи або спільноти виноробів, які організують виконання необхідних робіт згідно з місцевим планом облаштування виноградника. Перед тим площі під виноградник повністю очищуються. Нова лоза висаджується після переходу власності в межах консолідації або спільнотою виноробів, або самостійно кожним учасником спільноти.

Рис. 4.4-26. План створення виноградника в межах консолідації в Нойштадт-Дуттвайлер (DLR-RLP, 2017)

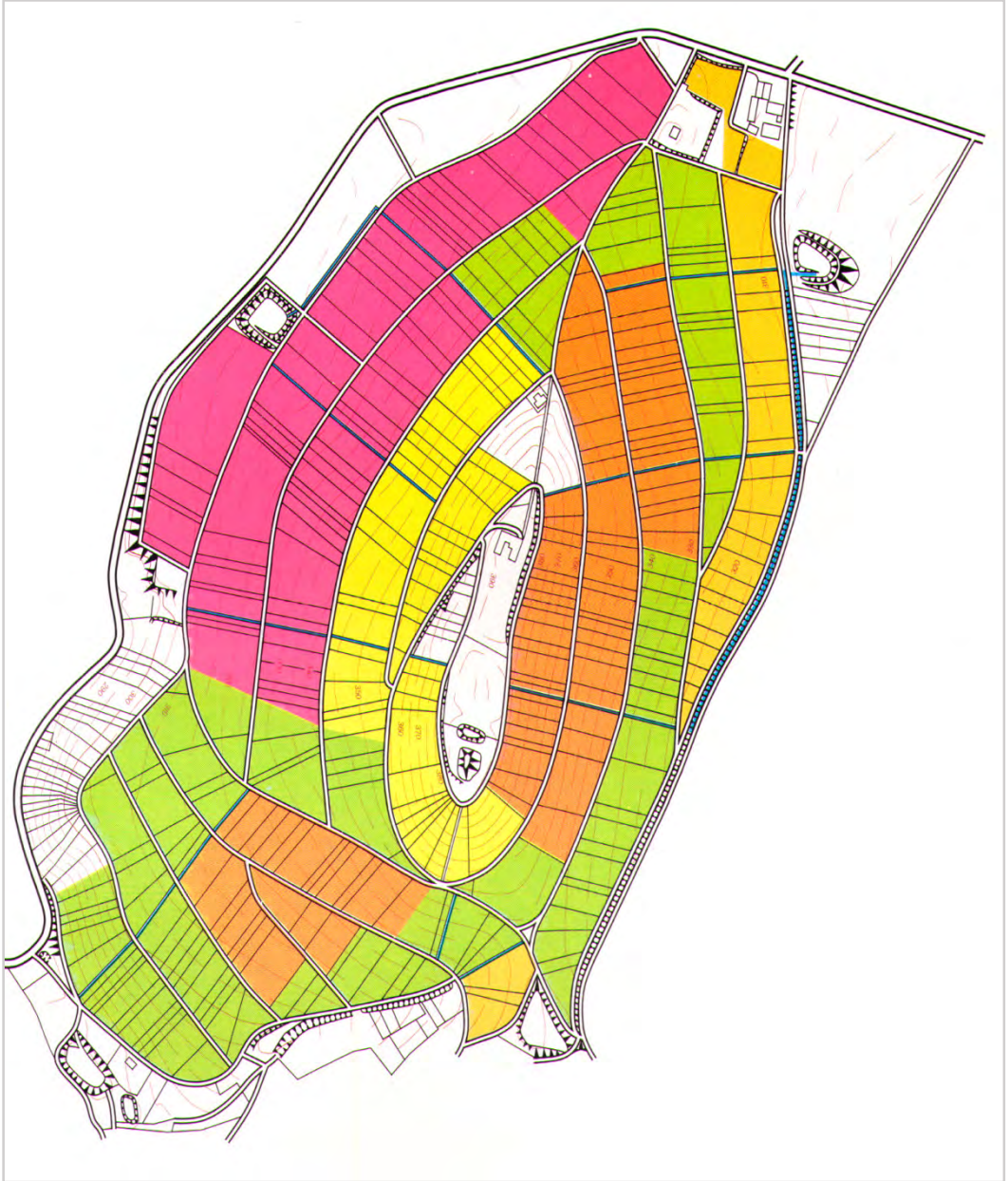


На крутих схилах з ухилом понад 30 % часто виникають екологічно цінні ареали життя, зокрема для теплолюбних тварин і рослин; тут є значна частка невеликих терас, стін із сухою кладкою, скальних утворень і сухої землі. Через незначну механізацію робочих процесів на цих площах і пов'язану з цим високу трудомісткість, ці площі у виробництві вже майже не використовуються. Проте розташування цих площ створює величезний потенціал для виробництва вин дуже високої якості. Крім того, виноградники на крутих схилах утворюють ландшафт, який має високу туристичну привабливість і має іміджевий ефект для цілих регіонів. Для того щоб і на крутих схилах забезпечити специфічні ефекти раціоналізації в межах консолідації земель, пов'язані з освоєнням, об'єднанням, укрупненням і економічною доцільністю форм земельних ділянок, мають створюватися тераси; вони дають змогу виноробам заїжджати вузькоколійними тракторами на площу між укосом і дровою рамкою впоперек до схилу й виконувати значну частину робіт у механізованій спосіб; а ту ручну працю, що ще залишається, як наприклад, обрізання лози, робота з листям і збирання врожаю, винороби можуть виконувати, стоячи на вузьких терасах, але вже зі значно меншими зусиллями, ніж на крутих схилах. Багато вдалих прикладів демонструють, що підвищення продуктивності у виноградарстві й покращення стану біотопів і територій, що перебувають під охороною, не вступають у протиріччя, а є двома сторонами однієї медалі.

Рис. 4.4-27. Сучасне виноградарство на крутих схилах (джерело: MWVLW, 2006)



Рис. 4.4-28. Ідеальна мережа шляхів у межах реконсолідації земель із шляхами, що йдуть паралельно до схилу, й реорганізацією виноградників (консолідація земель Клеебронн/Міхаельсберг) (Федеральне міністерство продовольства, сільського й лісового господарства, BMELF, 1979)



Мережа шляхів і водойм у процесі реконсолідації має орієнтуватися на форму місцевості, кут ухилу й вид обробітку лози. Шляхи, за можливістю, мають прокладатися паралельно до схилу; форма виноградника виникає на основі шляхів для з'єднання, які прокладаються між основними шляхами. Довжина рядка

створюється так, щоб уможливити механічний обробіток винограду. Рядки повинні примикати до шляхів з обох сторін; виділення компенсаційних земельних ділянок повинно, за можливістю, сприяти досягненню декількох цілей одночасно. Щодо відстані між паралельними шляхами, діють такі рекомендації:

Рис. 4.4-29. Довжина рядків у виноградарстві залежно від кута ухилу
(Федеральне міністерство продовольства, сільського й лісового господарства, BMELF, 1992)

Ухил схилу	Довжина рядка впоперек
до 10 %	150–200 м
15–30 %	150–80 м
понад 30 %	80–60 м

Щодо елементів шляхів на території виноградників діють загальні положення, зазначені в пп. 4.4.3.2. Але тут слід урахувати деякі особливості. Якщо на крутих схилах необхідно будувати серпантин, то мінімальний радіус повороту має бути не меншим за 5,50 м. Паралельні шляхи повинні проходити вздовж наявних звивів місцевості, щоби під час робіт із тросовою тягою трос залишався в натягнутому стані. Відстань між паралельними шляхами орієнтується на кут ухилу, вид ґрунту й техніку, що використовується. Паралельні шляхи повинні плануватися з шириною проїжджої частини 3,0 м й шириною полотна дороги по верху 4,5–5,25 м; у будь-якому разі вони потребують прокладання водотоку з боку пагорба, дно такого водотоку має бути укріпленим. Це стосується, зокрема, ломких і вивітрених ґрунтів. Шлях, який проходить над виноградником, повинен мати з боку долини бокову смугу з шириною мінімум 1,5 м; ця смуга використовується зустрічним транспортом і слугує для стоянки агрегатів під час роботи (напр., тросової тяги). Подовжній ухил паралельних шляхів має становити мінімум 2 % і бути не більшим ніж 6 %; з'єднувальні шляхи між паралельними шляхами не повинні мати подовжній нахил більший за 12 %. Ухил паралельних шляхів з боку пагорба має становити 3–6 %.

Водній ерозії слід приділяти особливу увагу. Для водоводів необхідно по ходу паралельних шляхів створювати найвищі й найнижчі точки, а відведення поверхневої води має відбуватися в місці найбільшого ухилу. Завдяки такому підходу площа збору води залишається невеликою, і водоводи можуть мати невеликі розміри. Виклик для планування полягає в тому, щоб поєднати затримку води під виноградником для забезпечення лози вологою з одночасним і нешкідливим відведенням поверхневої води. Вода, як правило, відводиться вздовж шляхів; вона відводиться по подовжньому ухилу паралельно до схилу до найнижчих точок місцевості, а тоді — по лінії падіння в напрямку долини. У підніжжя схилу вода потрапляє в уловлювачі шламу та наноси, які мають бути розраховані так, щоб вони були доступними для механізованої очистки. Перед спуском поверхневої води у природні водоймища необхідно передбачити резервуар (басейн) для відстою води, він має бути теж доступним для під'їзду техніки. Щоб зменшити силу води, круті ділянки водоводу оздоблюються кам'яним осипом або заводськими бетонними елементами, які встановлюються у формі каскаду. Необхідно проводити гідравлічні обчислення для визначення достатнього розміру водотоку.

Рис. 4.4-30. Занедбані стіни сухої кладки (ліворуч) замінюються габіонами (каркасними сітками з дроту з гравійним матеріалом всередині) (праворуч) з огляду на навколишнє середовище й ландшафт (фото: Thomas)



Спорудження опорних стінок було розглянуто в пп. 4.4.3.4. Але й тут слід враховувати особливості виноградарства, як, наприклад, те, що опорні стінки у виноградарстві зустрічаються набагато частіше, і що по них може проїжджати техніка або принаймні ходити людина; на крутих схилах вони є нижнім кінцем рядка виноградника. Огляд різноманітних форм реорганізації й культурно-технічних практик вирощування винограду міститься в Kurbjuhn (2002).

Реорганізація площ, зайнятих виноградниками, крім прокладання шляхів і водоводів, часто вимагає комплексного планування із подекуди значним втручанням у природу й ландшафт. Тому слід ретельно зважувати і порівнювати екологічні й економічні вимоги та вплив, який виникатиме внаслідок планування. Переміщення земляних мас слід передбачати лише там, де воно є необхідним для сталого покращення продуктивності виноградарства та допустимим з економічного й екологічного погляду (BMELF, 1992). Завдяки плануванню укрупнюються площі під виноградник, що дає змогу обробляти його як одну одиницю, крім того, можуть усунути проблеми з холодним повітрям і перешкоди для обробітки. Інколи планування використовується для зміни експозиції схилу й збільшення сонячного випромінювання на площу. Схил повинен уможливлювати розташування рядків винограду по лінії падіння. Якщо господарювання на схилі має відбуватися впоперек ухилу, то поперечний ухил схилу має бути не більше ніж 6 %, інакше механізований обробіток схилу буде дуже ускладнений. З плануванням, як правило, пов'язується покращення ґрунтів за допомогою підмішування добрив, компосту чи гумусу. Планування має бути технічно точним. Передумовою для цього є наявність точних висот і дані щодо геологічних та агромеханічних відносин. Цифрові моделі місцевості дають змогу у простий спосіб здійснити точне планування бажаного стану місцевості й провести калькуляцію земельних мас, які підлягають переміщенню. Джерела і водомісткі горизонти ґрунту підлягають обліку й водовідведенню за допомогою дренажних ліній чи каналів. У такий самий спосіб має терасуватися площа, передбачена для насипання землі, яка також забезпечується належним водоводом. Щоб пізніше уникнути зсувів землі, вже на рівні планування має визначатися висота насипу, а також вид і обсяг ущільнення. По завершенню планування необхідно подбати про швидке озеленення й посадку лози.

Щоб не допустити витіснення тварин і рідкісних видів рослин з їхнього попереднього місця розташування, необхідно вчасно подбати про створення нових структурних зв'язків. Наявні площі під паром або площі, на яких через недостатню

врожайність не буде вирощуватися виноград, можуть використовуватися для заміни біотопів.

Як і на орних площах, на територіях виноградників є маркери, які формують вигляд ландшафту: польові хрести, розп'яття, каплиці, будиночки виноробів, захисні сараї, вежі. Особливою формою є також консольно-купольні будинки в Гессені («трулло»). Такі маркери належать до культурної спадщини й виконують, крім того, практичні функції, як наприклад, захист від негоди, тому їх, за можливістю, слід зберігати. У разі нового будівництва необхідно звертати увагу на використання типових для цього регіону будівельних матеріалів і належну інтеграцію будівельних споруд у ландшафт.

4.4.5.3. Вимоги до плідівництва, овочівництва та хмелярства в контексті культури ведення сільського господарства

У зонах плідівництва і хмелярства та на територіях з вирощуванням польових овочів і спаржі також проводяться заходи з консолідації земель. Так само як і при консолідації лісових площ чи реконсолідації виноградників тут також слід ураховувати особливі рамкові умови, які диктуються культурою ведення сільського господарства. Вони пов'язані з тією обставиною, що рослини, які використовуються в цих сферах, мають багаторічне використання, і тому в разі зміни власника тут має місце високий розмір відшкодування. Крім того, такі спеціальні культури устатковуються технічними спорудами. Трудомістке вирощування цих культур сьогодні переважно відбувається в механізований спосіб; це стосується як обробітку ґрунту, догляду за посівами, заходів захисту рослин, так і збору врожаю. Це має враховуватися при складанні плану об'єктів спільного й громадського користування. Компенсаційні земельні ділянки в подовжньому напрямку повинні мати точно паралельні межі; ширина земельних ділянок повинна дорівнювати цілому кратному (різному в різних регіонах) відстані між рослинами. Земельні ділянки повинні, крім того, за можливістю, правим кутом примикати до запланованих шляхів з обох торцевих сторін.

Зрошення таких культур на територіях з низьким рівнем опадів є найважливішою передумовою для економічного успіху. Це стосується й тих територій вирощування, де не так мало опадів, але посушливе літо. Щоб забезпечити надійність урожаю, на легких ґрунтах часто є необхідним додаткове зрошення. У межах консолідації земель це призводить до необхідності перебудови наявних систем зрошення чи створення для них нової концепції. Особливе значення мають дощувальні системи в плідівництві; на територіях, де навесні бувають пізні заморозки, вони використовуються під час цвітіння для захисту від замерзання.

Реорганізація відносин власності в зонах плідівництва стратегічно розглядається як і консолідація площ під виноградниками. Якщо проводиться комплексна реорганізація в зоні вирощування, то перебіг процедури і час зміни власності обираються так, щоб учасники могли отримати врожай і уникнути сплати компенсаційних виплат за сади, які змінюють власника. Цей час суттєво залежить від віку садів, які залежно від сорту плодів мають строк експлуатації від 30 до 40 років. Якщо сади мають ще довгий час експлуатації, то показник доходу таких садів має визначатися експертами. У цьому разі положення щодо переходу власності відіграють особливу роль, яка може зменшувати чи збільшувати витрати.

Лугові сади — це така форма плідівництва, за якої на лугах ростуть переважно швидкорослі, високі плодові дерева з великою кроною на достатній відстані одне від одного і з максимальною кількістю 150 дерев на гектар. Такі сади,

зокрема, в середніх горах, належать до формуючих елементів культурного ландшафту. Характерним для лугових садів є їхнє регулярне використання як пасовищ; це необхідно враховувати в рамках консолідації земель при зміні власності. Водночас є плодові дерева на полях, які використовуються як рілля або сади, щоправда така форма зустрічається тільки в підприємствах, де сільське господарство є побічним або неосновним видом діяльності. Часто лугові сади складаються з плодкових дерев різних видів і сортів, а також різного віку й класу за розміром.

Рис. 4.4-31. Луговий сад на околиці населеного пункту виконує важливі екологічні й ландшафтно-естетичні функції (фото: Thomas)



Хмель вирощується за допомогою опорних систем на хмельових плантаціях. Опорні системи створюються з довгих опор, подекуди до семи метрів заввишки, які вкопуються в землю й кріпляться за допомогою розтяжок. Верхні кінці цих опор з'єднані із сусідніми опорами. Дріт, що з'єднує опори, проходить до саджанців хмелю, по ньому рослина в'ється до гори. Посадка хмелю проводиться рядами; відстань між рядами становить 2,5 м і більше, що дає змогу заїжджати на плантацію важкими агрегатами з підйомними механізмами. Відстань між саджанцями хмелю орієнтується на вимоги відповідного сорту й становить, як правило, приблизно 1,5 м. Паростки саджанців хмелю, які, як правило, підрізаються в механізований спосіб, чіпляють за розподільний дріт, і до визрівання вони досягають висоти опор, тобто семи метрів; нові сорти обходяться і меншою висотою опор. Під час збору врожаю лоза хмелю знімається з опор; зонтичні суцвіття відділяються від пагонів у

фермерських господарствах за допомогою хмелезбиральної техніки. Посадка хмелю використовуються 15–20 років, після того їхня врожайність падає і їх викорчуюють. Опори становлять значну підприємницьку інвестицію; їхні зміни чи перенесення в межах консолідації земель пов'язані з великими витратами. У такому разі є необхідним ретельний аналіз залишкового періоду використання посадок хмелю, а також їхньої величини, віку й стану плантацій.

Обсяги вирощування овочевої спаржі останніми роками збільшилося в Німеччині більше ніж на 30 %, що пов'язується з високим чистим доходом від цього виду діяльності. Для спаржі необхідне тепло, а також розпушені, піщані, не надто вологі ґрунти. Вирощування спаржі потребує трудомісткого створення грядок з мінімальним резервом часу в три роки; бічна відстань між грядками повинна становити мінімум 1,0 м. Тут також діє правило: для оптимальної експлуатації площ компенсаційні земельні ділянки повинні мати в подовжньому напрямку точно паралельні межі. Ширина земельних ділянок має становити, за можливостю, ціле кратне (різне в різних регіонах) відстані між рослинами. За правильного догляду й удобрення грядки дають хороші врожаї до 10 років. Тому залежно від залишкового періоду використання плантації при зміні власника необхідно вирішити, чи визначатиметься в плані консолідації довгострокове регулювання користування, чи під час залишкового періоду використання неотриманий прибуток буде відшкодовуватися старому власнику грошима. Останнім часом спаржа все частіше культивується на «нормальних» ґрунтах, якщо ґрунт розпушений, не має застійної вологи і містить достатньо вапна. Внаслідок цього вимоги щодо культури ведення сільського господарства, актуальні для вирощування спаржі, набувають у межах консолідації земель все більшого значення.

У зонах з представленими вище спеціальними культурами значення мають не тільки особливі вимоги до інфраструктурних об'єктів і форми полів. Рішення про новий розподіл мають також урахувати особливі аспекти. Це стосується, з одного боку, фізичних властивостей ґрунту, пов'язаних з його видом, станом і водним балансом. З іншого боку, це стосується також місця розташування і рівня ухилу місцевості, а також наявних мікрокліматичних умов на окремих площах, які можуть бути дуже різними, незважаючи на короткі відстані. Тут не можна надати загальних рекомендацій. У кожному конкретному випадку необхідно з'ясовувати відносини на місці й аналізувати їх, узгоджуючись з правлінням товариства учасників консолідації. Перед складанням плану реорганізації необхідно провести аналіз і складання карт потенційних територій для вирощування фруктів, хмелю чи спаржі, залучаючи для цього відповідних експертів.

Такими ж різноманітними можуть бути й умови для вирощування овочів і декоративних рослин на відкритих ґрунтах; і тут у разі консолідації земель необхідно провести аналіз вимог культури ведення сільського господарства в тісному узгодженні з регіональними професійними об'єднаннями й перенести їх у планові рішення з урахуванням конкретної ситуації.

Якими би не були форми використання ландшафту в Німеччині, «культурний ландшафт» — це дещо більше, ніж фактор виробництва; він є постійним і привабливим простором для дозвілля й відпочинку людей у місті та селі. І це має враховуватися в кожному плані об'єктів спільного й громадського використання та в плані збереження ландшафтів.

4.5. Перевірка впливу на навколишнє середовище й положення щодо екологічної компенсації в межах консолідації земель

Процедура консолідації земель є певною мірою завжди заходом, який впливає на простір, оскільки внаслідок консолідації мають бути усунені структурні дефіцити у використанні землі, які заважають загальному розвитку. Отож, заходи, що реалізуються, й об'єкти спільного та громадського використання, що створюються чи змінюються, впливають на природу й ландшафт. Тому під час планування заходів необхідно аналізувати можливий негативний вплив на природу, ландшафт і навколишнє середовище, а також способи здійснення екологічної компенсації. Для цього в процесі консолідації земель проводяться різні перевірки:

1. **Перевірка впливу на навколишнє середовище (в Україні вживається термін «оцінка впливу на довкілля»)** проводиться відповідно до Закону про перевірку впливу на навколишнє середовище (2010); за допомогою цієї перевірки перевіряється вплив проєкту на людей, тварин, рослин, біологічне розмаїття, ґрунт, воду, повітря, клімат, ландшафт, культурні й інші матеріальні об'єкти. Згідно з п. 14 додатка до § 3 цього Закону, створення об'єктів спільного й громадського використання, зміни, перенесення і вилучення наявних об'єктів підлягають перевірці впливу на навколишнє середовище.
2. Крім того, проводиться перевірка відповідності проєкту цілям NATURA 2000 (**перевірка впливу на ареал флори і фауни**); правова основа цієї перевірки міститься в Директиві про ареали флори та фауни 92/43/ЄС (EU-FFH 1992).
3. У межах перевірки видового захисту згідно з Директивою ЄС про захист птахів проєкт потребує підтвердження, що він не має негативного впливу на суворо захищені види. Правова основа **перевірки видового захисту** міститься в Директиві 2009/147/ЄС.
4. Порядок про екологічну компенсацію втручання регулюється федеральним Законом про охорону природи (2009) або законами про захист природи й ландшафтів федеральних земель.

4.5.1. Підготовка і проведення перевірки впливу на навколишнє середовище

Мета перевірки впливу на навколишнє середовище полягає в забезпеченні цілей захисту навколишнього середовища в проєктах, які можуть мати вплив на нього. У додатку до § 3 Закону про перевірку впливу на навколишнє середовище зазначено:

- види впливів на навколишнє середовище мають бути визначені, описані й проаналізовані в проєкті згідно з єдиними принципами, на ранній стадії і повністю;
- результати перевірки впливу на навколишнє середовище мають бути якомога раніше враховані в межах рішень органів державної влади, якими надається дозвіл на реалізацію проєкту.

Предметом перевірки є оцінка впливу на навколишнє середовище сукупності запланованих заходів та об'єктів включно з відповідною взаємодією. Висновки, зроблені під час проведення перевірки та оцінки мають бути враховані при ухваленні рішення щодо надання дозволу на реалізацію проєкту. Перевірка впливу на навколишнє середовище є несамостійною частиною адміністративних процедур, які слугують ухваленню рішень щодо надання дозволу на реалізацію проєктів.

Для того щоб при проведенні перевірки впливу на навколишнє середовище уникнути в запланованому проєкті зволікань часу і непотрібних зусиль, у рамках першого кроку перевірки, «скринінгу», проводиться оцінка, чи очікується взагалі у відповідному проєкті негативний вплив на навколишнє середовище; для цього суб'єкт планування повинен поінформувати уповноважений дозвільний орган влади про запланований захід і на основі відповідних документів описати предмет та обсяг необхідних заходів, важливих для навколишнього середовища. Дозвільний орган влади обговорює на цій основі важливі питання, пов'язані з перевіркою впливу на навколишнє середовище, зокрема аналіз ситуації і методи, які мають застосовуватися для перевірки впливу на навколишнє середовище та її оцінки. Згідно з § 19 Закону про перевірку на вплив навколишнього середовища, конкретна дата для проведення скринінгу в межах процедури консолідації земель не призначається. Але відомство з консолідації земель, будучи суб'єктом планування, вчинить правильно, якщо воно вже під час зустрічі для з'ясування і заслуховування позицій залучених сторін (п. 3.2.2) винесе на обговорення аналіз ситуації і методи оцінки, оскільки на цей момент вже відомі й мають бути оприлюднені, принаймні в загальній формі, всі важливі аспекти консолідації (цілі та заходи проєкту). Вже на рівні перевірки питання, чи має в громаді проводитися процедура консолідації земель, необхідно залучати аспекти захисту навколишнього середовища до розробки стратегії розвитку (див. підрозд. 4.1). Крім того, під час зустрічі для з'ясування й заслуховування позицій учасників і суб'єктів публічних інтересів необхідно надати роз'яснення, який вплив на довкілля можуть мати заходи, заплановані в рамках консолідації земель. У процедурі консолідації, яка має проводитися з урахуванням спеціальних цілей захисту природи й збереження ландшафтів, після такого скринінгу зустріч для з'ясування позицій може завершуватися висновком, що перевірка впливу на навколишнє середовище не потрібна. Рішення щодо відмови від проведення цієї перевірки й результат перевірки оприлюднюються.

Якщо в межах процедури консолідації земель очікується значний вплив на довкілля, як наприклад, у консолідації земель з метою покращення аграрної структури, або з метою розвитку сільських територій, де має складатися план об'єктів спільного й громадського користування, то в такому разі слід проводити перевірку впливу на навколишнє середовище. Вже на етапі підготовки відомство з консолідації земель інформує інституції із захисту природи й збереження ландшафтів про простір, передбачений для аналізу в рамках перевірки впливу на навколишнє середовище, а також про зміст, що аналізується. Інституції із захисту природи й збереження ландшафтів надають відомству з консолідації земель свою експертизу щодо природи та ландшафтів, а також щодо заходів захисту природи і збереження ландшафтів на території, передбаченій для проведення консолідації. З органами влади, які відповідають за збереження ландшафтів, і природоохоронними асоціаціями проводиться так званий «скоупінг» (**scoping**), у межах якого обговорюється визначення простору, що досліджується в рамках перевірки впливу на навколишнє середовище, й досліджуваного змісту; таке обговорення проводиться найпізніше під час зустрічі із заслуховування позицій щодо впровадження процедури консолідації земель. Відомство з консолідації земель урахує цю інформацію й результат обговорення у подальшому проведенні процедури.

Природоохоронні цілі й цілі зі збереження ландшафтів реалізуються в процедурах консолідації земель у тісному співробітництві з органами влади із захисту природи. При цьому слід впливати на збереження і відновлення спроможності природного балансу. Потрібно сприяти розвитку розмаїття,

особливості й краси ландшафтів. Слід ураховувати захист тваринного та рослинного світів і ресурсів, упроваджуючи відповідні заходи (п. 2.3.4). Основою для реалізації цілей у сфері захисту природи і збереження ландшафтів слугують відповідні плани та програми на національному й муніципальному рівнях. Заходи з реорганізації в межах консолідації земель не повинні навантажувати навколишнє середовище. Слід уникати значного чи постійного погіршення екологічної ситуації. Заходи проводяться так, щоб забезпечувалися збереження і розвиток культурного ландшафту. Ареали життя та види, які підлягають захисту, включно зі структурними ландшафтними елементами, підлягають збереженню й захисту від негативного впливу, а також, за можливості, розвитку та з'єднанню. Процедури консолідації земель мають сприяти вирішенню чи принаймні зменшенню конфліктів цілей між захистом природи й збереження ландшафтів, з одного боку, і сільського та лісового господарств, з іншого боку. Якщо втручання в ландшафт уникнути не вдається, слід застосовувати положення щодо компенсації втручання (п. 4.5.2).

У разі створення нових чи зміни наявних об'єктів спільного й громадського користування вже на етапі планування слід перевірити, як можна уникнути втручання в природний баланс. Всі види впливів мають бути описані й надані для ознайомлення громадськості. Рішення щодо пропозицій і сумнівів, озвучених під час заслуховування позицій, ухвалюється відомством з консолідації земель під час затвердження плану об'єктів спільного й громадського користування і плану з ландшафтного розвитку (пп. 3.2.2.3).

Рис. 4.5-1. Ландшафт середніх гір з численними межовими біотопами й перелісками, а також «аграрний степ», сформований площами промислового сільського господарства (фото: Thomas)



Відразу після формального впровадження процедури консолідації земель (п. 3.1.3) відповідний орган влади організує аналіз ситуації (інвентаризацію) та оцінку природи й ландшафту на території консолідації. Мета аналізу ситуації і оцінки природи та ландшафту полягає в обліку й аналізі актуальних відносин. Аналіз ситуації та оцінка створюють основу для:

- реорганізації території консолідації земель,
- розробки плану об'єктів спільного й громадського користування із супровідним планом зі збереження ландшафтів,
- оцінки допустимості втручання в природний баланс і ландшафтний вигляд,
- визначення виду, обсягу й розташування на місцевості необхідних заходів з екологічної компенсації.

Аналіз ситуації (інвентаризація) має бути завершений до розробки загальних принципів для реорганізації території консолідації земель (пп. 3.2.2.1).

4.5.1.1. Інвентаризація природи й ландшафту

Інвентаризація проводиться на основі наявної документації із захисту природи та водного середовища, а також інших природоохоронних даних; вона, як правило, перевіряється й доповнюється збором даних на місці.

Документація із захисту природи та водного середовища стосується підтвердження статусу природоохоронних зон на основі європейського чи національного права, до яких належать, наприклад: території NATURA 2000, національні парки, природні парки, заповідники, ландшафтні заповідники, захищені ландшафтні елементи, пам'ятки природи, законодавчо захищені біотопи, водоохоронні зони, зони водозабору, законодавчо визначені території розливів. Згідно з національним правом ця документація є наявною у відповідних органів влади.

Інші природоохоронні дані, зокрема, з кадастру біотопів, мають важливе практичне значення для проведення перевірки впливу на навколишнє середовище, оскільки вони створюють основу для місцевих робіт з аналізу фактичного стану. При цьому йдеться про фахову інформацію, в якій із високим рівнем деталізації описуються не тільки законодавчо захищені біотопи, але й зазначаються всі інші біотопи, які можуть підлягати захисту.

Кадастр біотопів містить збірку даних (встановлену як база даних з геоінформаційною системою) щодо ареалів життя, диких видів тварин і дикорослих видів рослин, які є важливими для видового захисту й захисту біотопів. Збірка даних побудована за єдиними науковими критеріями і має різні рівні захисту природи. Ці дані є у вільному доступі для ознайомлення громадськості. Дані кадастру біотопів надають відомству з консолідації земель і відповідальному за планування консолідації інженеру-землевпоряднику важливу інформацію щодо наявних природних і ландшафтних потенціалів та ризиків на території проєкту.

Рис. 4.5-2. Приклад витягу з кадастру біотопів (LANUV, 2008)

Вид біотопу	Цінність біотопу	Законодавчо захищений	Не може бути компенсований / спеціальна територія	Вид життєвого простору флори та фауни
Місця з виходом соленої води				
Природні солоні озера, солончаки	10	X	X, +	X 1340
Джерела, ручаї, річки				
Не сумісні з природним станом, у бетонних ложах, із сильним забрудненням	1			
Далекі від природного стану	2			
Умовно далекі від природного стану	5		(X)	(X) 3260,
Умовно близькі до природного стану	8		X, +	(X) 3270,
Близькі до природного стану / природні	10	X	X, +	(X) (7220)
Русла, канали				
Далекі від природного стану	2			
Умовно далекі від природного стану	4			

Умовно близькі до природного стану	6				
Близькі до природного стану	7				
Старі рукави, заплави					
Далекі від природного стану	2				
Умовно далекі від природного стану	5		(X)	(X)	3110,
Умовно близькі до природного стану	8		X, +	(X)	3130,
Близькі до природного стану / природні	10	X	X, +	(X)	3140, 3150, 3160
Ставки, водойми на місцях виїмки землі, у низинах, запруді, мала вода					
Далекі від природного стану	2				
Умовно далекі від природного стану	4				
Умовно близькі до природного стану	6				
Близькі до природного стану / природні	7	X			
ЛІС, ОКРАЙКИ ЛІСУ, ГАЇ з типовими для ареалу видами дерев та їхніми частками на всіх наявних ярусах (без трав'яного ярусу) 0 < 30 % Наступна інформація стосується всіх лісових видів біотопів (частка типових для ареалу видів дерев 0–100 %): Типові для ареалу види дерев — види потенційно природних лісових спільнот на їхній природній території поширення включно з їхніми видами-попередниками; Молода поросль до крупних жердин , період розвитку до 30 років (прогнозний вид біотопу), або невеликі й середні дерева у типових для ареалу лісах з видами дерев, що швидко ростуть, на заплавах (заплавний ліс). Діаметр стовбура на висоті груди (діаметр стовбура) на висоті 1,3 м Структури: класифікація за критеріями класів росту, старі й мертві дерева Вирубка на 1 бал шкали , але не менше ніж мінімальний показник біотопу 3 для: - молодих лісів на ізольованих нелісових територіях (напр., на полях); - луґів та пасовищ, низин, незапечатаних площ; стосується і прогнозних показників); - значних погіршень, напр., евтрофікація та/або неофіти >25 % та/або осушення Молода поросль — крупні жердини, діаметр стовбура до 13 см					
Структури типових для ареалу видів дерев з вираженістю від середньої до поганої	3				
Структури типових для ареалу видів дерев з хорошою вираженістю	4				
Структури типових для ареалу видів дерев з відмінною вираженістю	5				
Дерева від невеликого до середнього розміру, діаметр стовбура ≥ 14–49 см					
Структури типових для ареалу видів дерев з вираженістю від середньої до поганої	4		X		
Структури типових для ареалу видів дерев з хорошою вираженістю	5		X		
Структури типових для ареалу видів дерев з відмінною вираженістю	6		X		
Дерева від великих до дуже великих, діаметр стовбура ≥ 50 см					
Структури типових для ареалу видів дерев з вираженістю від середньої до поганої	4		X		

Структури типових для ареалу видів дерев з хорошою вираженістю	5		X	
gut ausgerägt				
Структури типових для ареалу видів дерев з відмінною вираженістю	6		X	

Пояснення

Види біотопів, які повністю знаходяться під захистом Закону про охорону природи, позначені «х», окремі біотопи, віднесені до цієї категорії, позначені (х).

З огляду на часову відновлюваність види біотопів, які не можуть бути компенсовані, позначені «х», окремі біотопи, які не можуть бути компенсовані, позначені (х).

Види біотопів з довгим періодом розвитку (>100 років) та особливими територіальними факторами позначені «+», окремі біотопи, віднесені до цієї категорії (наприклад, «ліс з типовими для ареалу видами дерев >5 0%», заболочений ліс) позначені (+). Якщо при використанні цих біотопів подібне відновлення є неможливим, то виникає додаткова потреба в компенсації. Деякі з наступних значимих щодо охорони природи видів біотопів з екстремальними територіальними умовами можуть в окремих випадках також підпадати під це регулювання, якщо їхнє функціональне відновлення є неможливим.

Види біотопів, які є одночасно і життєвим простором флори та фауни, позначені «х», окремі біотопи, віднесені до цієї категорії, позначені (х).

Види біотопів, які є одночасно життєвим простором для видів, важливих для планування, віднесені до скороченого позначення відповідного життєвого простору. У межах компенсації для виду біотопу, який підлягає розвитку, та його прогнозного показника береться за основу період 30 років (одне покоління людей).

Збір даних на місцевості покликаний перевірити достовірність наявної фахової інформації і в разі потреби доповнити її та актуалізувати. Такий збір даних має проводитися на основі карти, на якій фіксуються і всі інші елементи й складові ландшафту, як наприклад: дороги, шляхи, водні об'єкти, укоси, кладки, а також інші об'єкти, важливі для консолідації (археологічні пам'ятки, придорожні хрести й інше).

Просторовий обсяг інвентаризації орієнтується на вид та обсяг запланованих заходів консолідації. Після визначення обсягу інвентаризації відбувається геодезичний і географічний облік об'єктів та сфер і фіксується на карті; масштаб карти може бути від 1:2000 до 1:5000. Основою для карти слугує фотокарта або інша збільшена до цього масштабу топографічна карта. Результати інвентаризації та її оцінки переносяться на карту із застосуванням легенди, яка уніфікована на національному рівні. Для відображення окремих аспектів, якщо є потреба, створюються спеціальні карти у відповідному масштабі.

На карті можуть позначатися письмові пояснення, якщо це не погіршує читабельність карти; в іншому разі створюється окреме текстове й графічне представлення. Водночас слід звертати увагу на те, щоб зберігався змістовий зв'язок між текстовим чи графічним представленням і картою.

Роботи на місцевості, пов'язані з екологічним аналізом ситуації, мають тривати весь вегетаційний період, що дає змогу правильно описати флору й фауну на території консолідації. Якщо аналіз ситуації (інвентаризація) не може бути розпочатий ранньою весною, то повинна бути надана можливість для продовження аналізу навесні наступного року. Результати мають бути готові найпізніше на момент розробки принципів реорганізації території консолідації (пп. 3.2.2.1).

Збір даних на місцевості виконується експертами, які мають освіту у сфері екології чи догляду за ландшафтами, і які є або співробітниками відомства з консолідації земель, або залученими цим відомством зовнішніми експертами. Часто ці роботи проводяться експертами з лісового господарства. Уповноважений експерт, узгоджуючись з відповідними національними органами влади із захисту природи й збереження ландшафтів, визначає метод оцінки (див. наступний пп. 4.5.1.2).

Результат інвентаризації документується на «карті ландшафту й довкілля». Природоохоронні зони зазначаються інформаційно відповідно до права у сфері охорони природи, захисту ландшафтів і водного середовища; відповідні правові основи зазначаються в документації з екологічного аналізу ситуації (інвентаризації) і в плані об'єктів спільного й громадського користування. Карта ландшафту та довкілля слугує основою для оцінки впливу на навколишнє середовище, а також для робіт за планом об'єктів спільного й громадського користування із супровідним планом зі збереження ландшафтів.

4.5.1.2. Оцінка природи й ландшафту

Для оцінки природи й ландшафту доцільно поділити територію проєкту на частини за такими критеріями:

- подібним рельєфом, характерними геоморфологічними структурами,
- подібним використанням площ (напр., рілля, луг, ліс),
- населеними пунктами, антропогенними ландшафтними елементами.

Передумовою для належної оцінки наявності негативного впливу на природний баланс та/або ландшафтний вигляд є знання біотичних та абіотичних функцій на території, що досліджується.

Біотичні функції аналізуються, як правило, на основі переліків типів біотопів по всій території, що досліджується. Наявні фауністичні й вегетаційні дані підлягають аналізу і можуть бути корисними для оцінки необхідності втручання. Види тварин, які прив'язані до певних ареалів життя й потребують для збереження своєї популяції відповідні ареали, підлягають особливому обліку. В окремих випадках можуть бути необхідними поглиблені фауністичні дослідження.

Абіотичні функції стосуються як геоморфології, так і гідрології. На основі аналізу цих функцій розглядається не тільки морфологія, форма землі й водне середовище, але й описуються ризики землекористування, як наприклад, ризики вітрової чи водної ерозії, затоплення, тривалого перезволоження, деградації, посухи тощо. Площі чи ландшафтні елементи, які мають особливий вплив на формування ландшафту, детально описуються у разі потреби із зазначенням їхнього естетичного впливу.

Ландшафтні елементи й біотопи оцінюються за такими критеріями:

- **особливі ландшафтні умови:** тут потрібно з'ясувати необхідність захисту, пов'язану з особливостями місцевості (напр., виходи кам'яних порід, дюни, болота, водні джерела, утворення скал, періодично підтопювані території (блюдця), придорожні канали та краї шляхів, укоси, луги з видовим багатством);
- **рівень природності й наближеності до природного стану:** для оцінки застосовуються рівні наближення до природних умов (напр., наближені до природних біотопи і ландшафтні елементи, напівприродні біотопи й ландшафтні елементи, далекі від природних біотопи й ландшафтні елементи);
- **значення елементів ландшафтів як життєвого простору для рослин:** тут проводиться оцінка біотопу чи ландшафтного елемента як життєвого простору для дикорослих рослин. Рослинність з видовим багатством і рослинність із захищеними видами отримують високу оцінку;
- **роль життєвого простору для тварин:** тут оцінюються структурне багатство біотопу чи ландшафтного елемента, придатність біотопу до

гніздування й харчування, значення ландшафтного елемента для міграції тварин. Також для оцінки можуть мати значення і місце розташування біотопу в ландшафтному просторі, вік і різноманітність вегетації.

- **рідкісність та унікальність:** тут враховується частота, з якою зустрічається біотоп чи ландшафтний елемент у ландшафтному чи природному просторі; типи біотопів, типові для природного простору, які зустрічаються зрідка, отримують високу оцінку, а ті біотопи, які зустрічаються часто, отримують нижчу оцінку;
- **відновлюваність:** оцінка відновлюваності елементів ландшафту чи біотопів має стосуватися періоду часу, на який розповсюджується планування; вирішальними для цього є своєрідність і вік біотопу.

Проводячи оцінку природи й ландшафту слід обов'язково враховувати відповідне законодавство з екологічними вимогами, яке має застосовуватися до аспектів, що були проаналізовані та є важливими для ухвалення рішень. У зв'язку з консолідацією земель до такого законодавства належать:

- закони з охорони природи щодо природоохоронних зон і захищених складових частин ландшафтів;
- закони у сфері лісового господарства стосовно реорганізації лісів і насаджень;
- закони у сфері водного середовища щодо реорганізації водоохоронних територій, територій водозабору або будівельних заходів на водоймах.

На підзаконному рівні оцінка природи й ландшафту, а також аналіз впливу проєкту на навколишнє середовище потребують стандартизації. Для цього, починаючи з 1980-х років, були розроблені різні процедури оцінки:

- ADAM; NOHL; VALENTIN (1986): основи оцінки компенсаційних заходів у разі втручання в ландшафт. Міністерство екології, захисту природи, сільського господарства і захисту справ споживачів федеральної землі Північний Рейн-Вестфалія, Дюссельдорф з практичними і наочними прикладами;
- Робоча. Розробка єдиної шкали оцінки для втручань у природу й ландшафти, обумовлені будівництвом доріг, і їхня компенсація. Міністерство економіки, малих та середніх підприємств і транспорту федеральної землі Північний Рейн-Вестфалія / Міністерство екології, захисту природи, сільського господарства і захисту справ споживачів федеральної землі Північний Рейн-Вестфалія, Дюссельдорф;
- LUDWIG; MEINIG (1991): Методи екологічної оцінки функцій біотопів, з переважним фокусуванням на містобудівельні заходи.
FROENLICH; SPORBECK; SMEETS; DAMASCHKE; REINISCH (2002): Керівництво з розробки й перевірки супровідних планів з формування й збереження ландшафтів для проєктів з дорожнього будівництва у федеральній землі Мекленбург-Форпоммерн. Бохум/Шверін, вересень 2002, розроблено за дорученням відомства з будівництва доріг і транспорту федеральної землі Мекленбург-Форпоммерн.

Огляд методичних відмінностей у підходах міститься в LANUV (2008).

Спільним у цих процедурах оцінки є те, що вони вербально й аргументовано виводять на якісну оцінку втручання в природний баланс і вигляд ландшафту, а

також на відповідну екологічну компенсацію. Крім того, вони містять формалізовані, числові процедури оцінки показників функцій життєвого простору, які слугують для математичного підтвердження компенсації в кількісному вимірі.

Одна з процедур оцінки, яка орієнтується на спеціальні цілі консолідації земель, була розроблена у федеральній землі Баден-Вюртемберг на основі «екологічного аналізу ресурсів». Цей метод містить облік поточного стану й оцінку природних реалій у межах процедури консолідації земель і апостеріорний контроль успішності заходів екологічної компенсації по завершенню реалізації проекту. Тут розглядаються земля, водотоки, флора, фауна, біотопи, природоохоронні зони Natura 2000, ландшафтні елементи, з'єднання життєвих просторів і (у певних випадках) аспекти історичного культурного ландшафту. Особливе значення при цьому має збір даних про всі захищені об'єкти, необхідні для проведення природоохоронних перевірок, як наприклад: види ареалів проживання флори та фауни, типи життєвих просторів, захищені європейським правом, біотопи згідно з федеральним Законом про охорону природи (місця проживання диких тварин і дикорослих рослин, яким загрожує вимирання) або види, захищені на національному рівні. Ці дані обліковуються за допомогою геоінформаційної системи, відображаються на картах і надаються в узагальненому зведеному балансі для порівняння різних варіантів планування. Підсумковий звіт, крім того, містить конкретні рекомендації для планування, доцільні заходи для захисту й підвищення якості екологічних ресурсів у рамках компенсаційних заходів (LGL-BW 2009).

Результат оцінки документується на «карті оцінки ландшафту і довкілля» та має враховуватися в усіх рішеннях, які ухвалюються в процесі консолідації. Це важлива основа для оцінки допустимості втручання в природу й ландшафт і для визначення виду, обсягу й місця необхідних компенсаційних заходів.

У простих випадках оцінка може бути задокументована на карті «ландшафт і довкілля». У більш складних випадках результати аналізу ситуації та екологічної оцінки документуються в окремих картах і доповнюються атрибутами й текстовими поясненнями. Для цього окремі біотопи й ландшафтні елементи, які на карті оцінки мають свою безперервну нумерацію, вносяться до формуляру оцінки разом із важливими для оцінки атрибутами, як-от:

- пояснення щодо біотопу чи ландшафтного елемента, що аналізується (напр., інвентаризація видів, небезпеки, погіршення, захищені види);
- вербально-агументативна оцінка;
- віднесення до відповідного рівня оцінки (особливо цінний, придатний для збереження, непридатний для збереження); при визначенні рівня слід урахувати загальні взаємозв'язки в природному просторі;
- можливості для планування, як наприклад: заплановане усунення об'єктів, нові об'єкти, зміна меж, доповнення через відповідні заходи, заплановане взяття під захист.

У випадках з особливим розташуванням може бути необхідним зробити оцінку на основі кількісних критеріїв чи індикаторів.

Весь процес оцінки біотопів і ландшафтних елементів фіксується у **звіті-поясненні** з усіма необхідними для розуміння аспектами. Звіт-пояснення містить:

- обґрунтування вибору методу оцінки;

- узагальнену коротку оцінку наявної ситуації щодо охорони природи й збереження ландшафтів;
- принципи планування й цілі розвитку, які ставить перед собою процедура консолідації земель;
- основні риси запланованих заходів і пов'язаних з ними ситуацій втручання;
- представлення виду, обсягу й часового перебігу очікуваних втручань у природу та ландшафт;
- представлення виду, обсягу й часового плану заходів зі зменшення наслідків втручання і заходів екологічної компенсації.

4.5.2. Основи та раціональність регулювання екологічної компенсації

Згідно з § 14 федерального Закону про охорону природи під втручанням розуміють зміну вигляду чи використання земельних площ або зміну рівня ґрунтових вод, пов'язаних з живим шаром ґрунту, яка може значною мірою погіршувати спроможність і функціональність природного балансу й вигляд ландшафту. Втручанням вважається, наприклад, будівництво доріг, перетворення лісу, видобуток корисних копалин. Використання землі в сільському й лісовому господарстві не розглядається як втручання, якщо при цьому враховуються цілі захисту природи та збереження ландшафтів.

Слід уникати значного погіршення природи й ландшафту («принцип уникнення»). Значне погіршення, якого не можна уникнути, компенсуються за допомогою заходів заміни чи компенсації; якщо це неможливо, то тоді компенсація відбувається в грошовій формі (§ 13 федерального Закону про охорону природи).

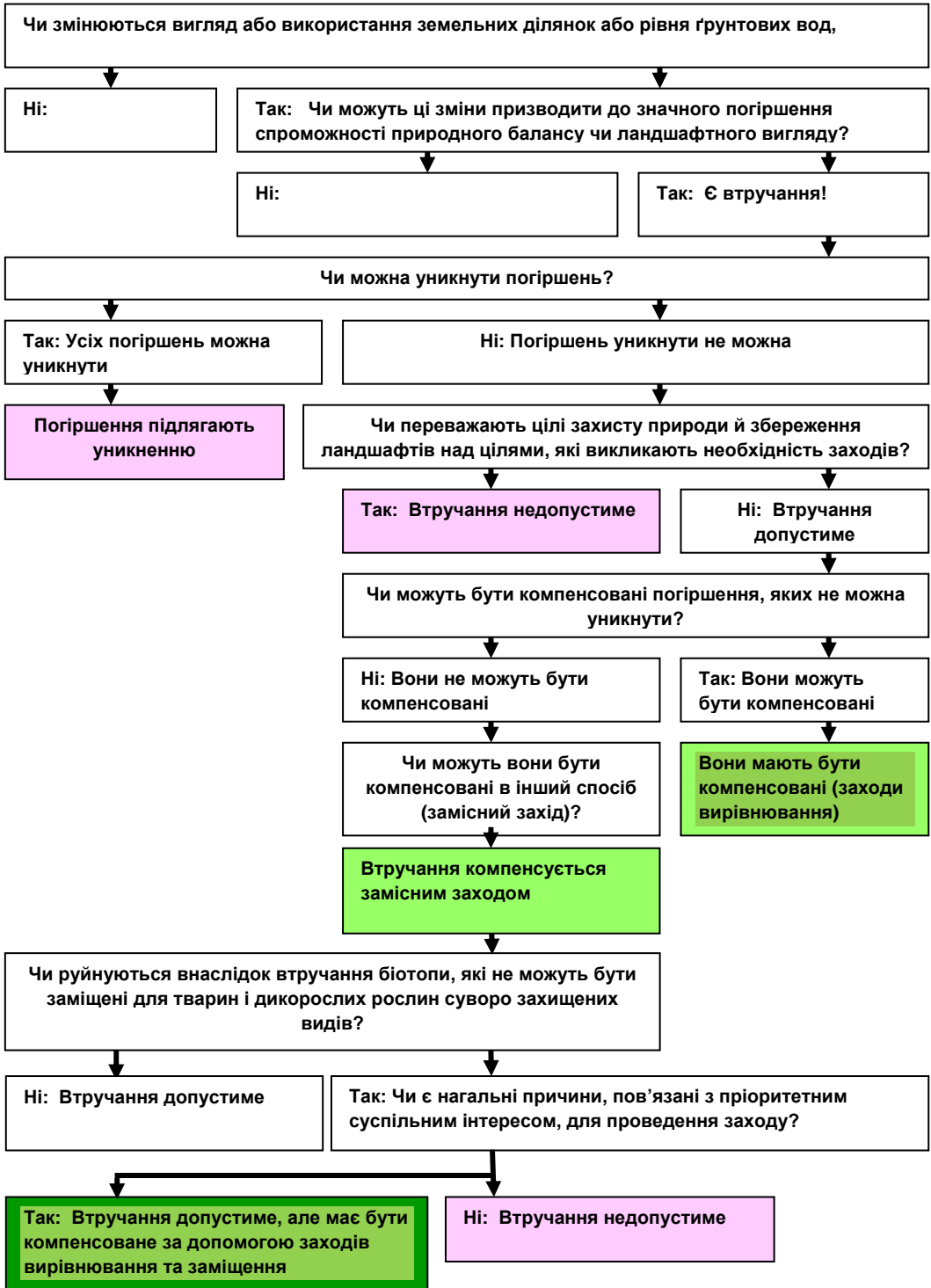
Згідно з § 17 п. 4 федерального Закону про охорону природи особа, яка спричиняє втручання, зобов'язана представити й описати місце, вид і обсяг втручання, а також описати необхідні заходи компенсації за якісними й кількісними показниками. Одночасно особа, яка спричиняє втручання, має надати необхідні дані щодо фактичної та юридичної наявності площ, необхідних для компенсації та заміни. У межах консолідації земель, де реалізація всього плану відбувається на основі права із землеустрою, це не є предметом розгляду. Представлення необхідних даних здебільшого відбувається на основі окремого плану — супровідного плану зі збереження ландшафтів, подання якого може вимагатися відповідними органами влади; в межах консолідації земель супровідний план зі збереження ландшафтів, як правило, інтегрований до плану консолідації згідно з § 41 Закону про консолідацію земель.

Згідно з § 15 п. 2 федерального Закону про охорону природи, втручання в природу й ландшафт вважається компенсованим в інший спосіб, коли функції природного балансу, що зазнали погіршення, знову відновлені у відповідному природному просторі в рівнозначний спосіб або створено новий вигляд ландшафту відповідно до вимог зі збереження ландшафтів.

Регулювання щодо компенсації втручань має мінімізувати негативні наслідки втручання в природу й ландшафт; регулювання ставить перед собою ціль зберегти актуальний стан природи й ландшафту в зоні проєкту, незважаючи на заплановане втручання.

За цією логікою необхідно перевіряти, чи має місце втручання і чи є воно допустимим. Ухвалення відповідного рішення відбувається на основі схеми перевірки, представленої на рис. 4.5–34.

Рис. 4.5-3. Схема перевірки допустимості втручання у природний баланс і вигляд ландшафту



Водночас мають оцінюватися важливість і сталість очікуваного погіршення й перевірятися, чи вичерпані всі можливості для уникнення або зменшення цих погіршень.

Перевірка важливості чи сталості погіршення відбувається у вербально-аргументативній формі. Глибина перевірки орієнтується на відповідні місцеві умови; вона може варіюватися залежно від інтенсивності впливу, пов'язаного з втручанням, і чутливості та значення відповідних біотопів і ландшафтів. У результаті все залежить від достовірності й зрозумілості відповідно обґрунтованих припущень.

У межах консолідації земель регулярно проводяться заходи, які можуть погіршувати спроможність природного балансу й вигляд ландшафту. До заходів, які в окремих випадках можуть чинити суттєвий негативний вплив на природний баланс і вигляд ландшафтів, серед іншого, належать:

- будівництво нових і розбудова наявних шляхів;
- рекультивация старих шляхів;
- розбудова водойм і перетини шляхів і водойм;
- заходи з меліорації, якщо вони слугують осушенню вологих лугов і пасовищ;
- роботи з викорчовування й вирівнювання земельних ділянок з усуненням відкосів, терас і понижень;
- заходи із забезпечення рівнозначної земельної компенсації у формі укладання материнського ґрунту або будівництва під'їздів до вище чи нижче розташованих нових земельних ділянок.

Крім того, втручанням вважається:

- будівництво або суттєві зміни доріг, сільськогосподарських чи лісогосподарських шляхів із непроникною поверхнею і будівельних об'єктів;
- усунення чагарників, алей, рядів дерев і лугових садів, якщо вони є формуючими складовими ландшафту, а також водойм зі стоячою водою площею понад 100 м²;
- прокладання під- чи надземних трубопроводів поза межами населених пунктів;
- руйнування або інше значне чи стале погіршення площ і об'єктів, які перебувають під законодавчим захистом;
- трансформацію сіножатей і пасовищ на ріллю;
- трансформацію лісу на ріллю чи сіножаті й пасовища;
- насипи від 2 метрів висоти чи ями від 2 метрів глибини на площі понад 400 м²;
- видобуток корисних копалин у відкритий спосіб.

Втручанням, як правило, не вважається:

- усунення біотопів, які виникли внаслідок природної спадкоємності чи заходів збереження або внаслідок відновлення колишнього використання площ, які в минулому використовувалися для сільськогосподарських, будівельних чи транспортних цілей («природа на час»);
- перенесення комунікацій, які є в покритті доріг та укріплених шляхах поза межами населених пунктів, якщо при цьому не відбувається значних пошкоджень сусідніх дерев;
- заходи з утримання на основі законодавчих зобов'язань;
- заходи з утримання водойм з метою уникнення поглиблення ложа.

Якщо втручання є допустимим, оскільки цілі консолідації земель є більш важливими, ніж цілі охорони природи й збереження ландшафтів, то за допомогою методу, який був використаний під час аналізу ситуації та оцінки, визначається кількісний вимір втручання та необхідна компенсація з перенесенням на місцевість. Органи влади більшості федеральних земель оприлюднили посібники із застосування регулювань щодо компенсації втручання. Такі посібники керуються принципом «впровадження екологічних компенсаційних заходів з мінімізацією конфліктів» (Hammer et al., 2001). Для вирішення конфліктів землекористування, які спричиняються заходами компенсації третіх осіб, придатним засобом є землеустрій сільських територій відповідно до Закону про консолідацію земель (Klaus, 2001; FGSV, 2003).

4.5.3. Визначення якісних і кількісних показників зобов'язань з екологічної компенсації

Екологічний негативний вплив вважається **компенсованим**, якщо

- погіршені функції природного балансу знову відновлені, і
- ландшафтний вигляд відновлено у відповідності до ландшафтних вимог або сформовано новий ландшафт.

Негативний вплив вважається **компенсованим в інший спосіб**, якщо погіршені функції природного балансу у відповідному природному просторі замінено в рівнозначний спосіб або сформовано новий вигляд ландшафту відповідно до ландшафтних вимог.

Є об'єкти (напр., споруди у вигляді опор, як наприклад, установки з вітрогенерації або лінії електропередач), які, не беручи до уваги інших видів негативного впливу, як наприклад, впливу на світ птахів, становлять значне погіршення ландшафтного вигляду. Через висоту таких об'єктів вони, як правило, не можуть бути компенсовані чи замінені. Тому якщо такий об'єкт отримав будівельний дозвіл, то такий негативний вплив компенсується природоохоронному органу влади в грошовій формі. Таке втручання в природу й ландшафт, яке функціонально не може бути компенсованим, є неможливим у межах консолідації земель. Можливості землеустрою, які виникають у процесі реорганізації території консолідації земель, становлять для кожного фахівця з планування виклик: у разі необхідного втручання у природний баланс чи вигляд ландшафту необхідно віднайти якнайкращу функціональну компенсацію негативного впливу. Тому в межах консолідації земель компенсація за здійснене втручання в природний баланс чи ландшафтний вигляд у грошовій формі виключається.

Залежно від конкретної ситуації для забезпечення компенсації мають розглядатися такі заходи:

- екологічне покращення нинішнього сільськогосподарського чи лісогосподарського землекористування і наявних ландшафтних структур;
- ренатуралізація площ із непроникною поверхнею для природної спадкоємності;
- розкриття водотоків, які протікали трубами;
- екологічне покращення водотоків включно зі створенням кромки берегових смуг;
- висадка дерев і кущів, адаптованих до певної території, і типових для регіону сортів плодкових дерев як межових біотопів чи лугових садів;
- усунення хвойних культур з долин сіножатей;

- висадка біля доріг і шляхів рядів дерев, окремих дерев, груп дерев і кущів, чагарників для створення структурних елементів ландшафту та з'єднання біотопів ландшафту;
- перехід від інтенсивного до екстенсивного використання площ (напр., через перетворення ріллі в луки й пасовища, екстенсивне використання луків і пасовищ);
- передача площ у вільну природну чи керовану спадкоємність;
- створення або оптимізація вологих територій;
- збільшення лісів на територіях з невеликими лісовими площами чи перетворення лісових зон;
- проведення заходів у зв'язку з національною імплементацією Водної рамкової директиви ЄС (EU WRRRL, 2000).

Як компенсація, крім того, можуть розглядатися господарські роботи, які слугують тривалому покращенню якості природного балансу чи ландшафтного вигляду; до цього відносяться також заходи на змінних культурних площах, якщо тривалість їхнього впливу підтверджується договором між особою, яка спричиняє негативний вплив, і суб'єктом, який здійснює заходи. Щодо проведення компенсаційних заходів на змінних площах, то зобов'язання з компенсації вважається виконаним, якщо особа, яка спричиняє негативний вплив, підтверджує це укладанням договору. Такі компенсаційні заходи можуть визначатися відомством з консолідації земель у плані з консолідації.

Компенсаційні заходи, інтегровані у виробництво

Починаючи з 1990-х років існували думки щодо більшої гнучкості в застосуванні природоохоронних компенсацій, що врешті знайшло свій вираз у понятті «компенсаційні заходи, інтегровані у виробництво» (нім. «produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahme» й укорінилося як самостійний інструмент (Czibulka; Hampicke; Litterski, 2002). Під компенсаційними заходами, інтегрованими у виробництво, розуміються природоохоронні заходи на землях сільськогосподарського призначення, які слугують компенсації втручання в природу й ландшафт та інтегруються в роботу аграрних підприємств. На відміну від класичних компенсаційних заходів, спрямованих на покращення природного балансу й ландшафтного вигляду, компенсаційні заходи, інтегровані у виробництво, стають частиною звичайної виробничої діяльності й робочих процесів у сільськогосподарських підприємствах. Площі, які використовуються для такої компенсації, залишаються в аграрному використанні.

Інтегровані у виробництво компенсаційні заходи можуть реалізовуватися постійно на одних і тих самих площах (з речовим зобов'язанням у формі внесеного до поземельної книги обмеженого особистого сервітуту), або на змінних площах. Компенсаційні зобов'язання на змінних площах забезпечуються в інституційний спосіб зобов'язанням, що бере на себе особа, яка спричиняє втручання, щодо відповідних установ, як наприклад, органів влади з охорони природи, природоохоронних фондів чи асоціацій з догляду за ландшафтами. Укладаючи відповідні договори з аграрними підприємствами про природоохоронні зобов'язання щодо проведення господарської діяльності, ці установи забезпечують фактичне виконання компенсаційних зобов'язань.

Для інтегрованих у виробництво компенсаційних заходів на постійних чи змінних площах береться за основу період 25 років. Інші формальні аспекти регулюються відповідними розпорядженнями, які мають специфічний для кожної федеральної землі характер, як наприклад, у ВауКомпV, 2013. Щодо компенсаційних зобов'язань по відношенню до федеральних установ діє Федеральне розпорядження про компенсації (ВКомпV, 2020).

Нижчі врожаї чи більші витрати, які спричиняються компенсаційними зобов'язаннями фермера, відшкодовуються в грошовій формі на основі відповідних приватно-правових угод за кошт особи, яка спричиняє втручання (§ 15, п. 4, Федерального закону про охорону природи, 2009). Отож, фермер продовжує обробляти відповідну площу й зберігає і надалі право на отримання дотацій у межах Спільної аграрної політики (САП) Європейського Союзу.

Систематичний огляд відповідних компенсаційних заходів, інтегрованих у виробництво, міститься в Gödeke; Schwabe; Bärwolff et al. (2014). У цій публікації, з огляду на стан площ, на яких мають відбуватися компенсаційні заходи, описані заходи, спрямовані на досягнення бажаної цілі розвитку. Одночасно зазначається, яким екологічним балом відповідний захід оцінюється в екобалансі. Такий самий принцип також застосовується, коли компенсаційні заходи, інтегровані у виробництво, вносяться до екологічного рахунку (див. п. 5.7.4). У ландшафтах, що переважно формуються площами для землеробства, за допомогою такого підходу аграрно-екологічна система може бути знову відновлена відповідно до видових та індивідуальних потреб. Ефективними заходами є, наприклад, зменшення обсягу висіву від 20 до 50 %, збільшення міжрядної відстані, зменшення внесення добрив, відмова від вирощування бобових, використання спеціальних змішувань насіння для висіву кормових культур, створення зелених смуг, берегових смуг і екологічних ніш для птахів, що гніздяться на землі.

Якщо втручання має позитивний вплив на захист біотопу й видовий захист чи ландшафтний вигляд, то він може бути належним чином врахований під час оцінки втручання й визначення компенсаційних заходів. За допомогою цього можна уникнути вилучення площ із сільськогосподарського використання. За допомогою відбору й комбінування відповідних компенсаційних площ і заходів можна обмежити використання площ сільськогосподарського призначення до необхідного мінімуму. Площі сільськогосподарського призначення, призначені для сукупної компенсації, не повинні перевищувати площу втручання. Якщо обсяг компенсації за погіршення певних функцій (напр., окремих дерев або внаслідок зміни ґрунтових вод, погіршення біотопів) не може бути визначений через розмір площі, то застосовується вербально-аргументативне обґрунтування, яке в балансі втручання та компенсацій розглядається окремо.

Місце для заходів компенсації слід обирати таким чином, щоб забезпечувалося виконання поставлених перед нею функціональних вимог. З цієї вимоги випливає таке:

- компенсаційні заходи мають реалізовуватися в тісному просторовому зв'язку з місцем втручання й бути пов'язаними з функціями, що погіршуються. Можливі відхилення, якщо цього вимагають місцеві умови;
- якщо такий просторовий зв'язок встановити не вдається, то компенсаційні заходи проводяться в ландшафтному просторі, який зазнає втручання. Це означає, що незважаючи на послаблення функціонального й просторового

зв'язку, не слід повністю відмовлятися від просторової прив'язки місця, де проводиться захід з компенсації, до місця втручання. Ландшафтний простір — це простір, який у сукупності своїх живих і неживих складових включно із їхнім взаємовпливом утворює ландшафтно-екологічну єдність з типовими умовами місцевості;

- площі, які перебувають у державній чи комунальній власності, переважно залучаються — якщо вони для цього придатні — до заходів з компенсації;
- заходи з компенсації плануються з урахуванням просторово-функціональних відносин до оточення; слід уникати ізольованих місць проведення компенсаційних заходів.

У кожному конкретному випадку встановлюється обсяг компенсаційної площі і визначається її просторова прив'язка. Рівень суттєвості та/або сталості втручання враховується через збільшення чи зменшення обсягу компенсаційної площі. Втручання, які підлягають компенсації, та компенсаційні заходи балануються в простій формі (баланс втручання й компенсацій). Якісне підтвердження втручання та компенсацій може також здійснюватися в спрощеній формі.

Екологічні наслідки оцінюються і документуються в узагальненому представленні сукупності запланованих заходів та їхнього впливу на навколишнє середовище. Як правило, недостатньо просто сальдувати екологічні наслідки, необхідно визначати значущість цих наслідків з розбивкою за найважливішими ресурсними сферами. Водночас слід перевірити альтернативні проєкти на предмет того, яка альтернатива призводить до найменшого потенціалу конфліктів і найменших ризиків для навколишнього середовища.

Оцінка екологічних наслідків використовується для підготовки рішення щодо надання дозволу на реалізацію проєкту. Результат оцінки вноситься до протоколу.

4.5.4. Ефективність регулювання компенсації втручань

Попередні пояснення щодо перевірки впливу на навколишнє середовище в межах процедури консолідації земель унаочнюють, що заходи з реорганізації згідно із Законом про консолідацію земель передбачають дбайливе ставлення до навколишнього середовища й конструктивну співпрацю всіх осіб, задіяних у процедурі консолідації, і що на етапі планування важливе значення має ефективна взаємодія фахівців з планування й експертів з екології. Навіть за умов ретельного врахування даних щодо природи й ландшафту в зоні проєкту, які містяться на «карті актуальної ситуації і оцінки ландшафту та екології», необхідна взаємодія фахівців з планування і експертів з екології, щоби правильно оцінити вплив плану на навколишнє середовище. Це стосується також і затвердження компенсаційних заходів. Крім того, в цьому процесі бере участь правління товариства учасників консолідації, суб'єкти публічних інтересів, а також загальна громадськість. Пропозиції й рекомендації, які виникають під час консультацій з правлінням товариства учасників, а також пропозиції та сумніви, які озвучуються під час заслуховування позицій суб'єктів публічних інтересів і громадськості, приводять до рекурсивного робочого процесу, який, у свою чергу, веде до консенсусної редакції плану об'єктів спільного й громадського користування із супровідним планом зі збереження ландшафтів.

Фактична реалізація компенсаційних заходів повинна починатися якомога раніше після затвердження чи надання дозволу для плану об'єктів спільного й громадського користування із супровідним планом зі збереження ландшафтів і

завершуватися перед формальним закінченням процедури консолідації земель (див. п. 3.3.6).

Витрати на реалізацію затверджених компенсаційних заходів — це витрати на проведення консолідації, які фінансуються з бюджету консолідації земель. Якщо причиною компенсаційних заходів є заплановані публічні об'єкти, то витрати несе особа, яка є ініціатором спорудження таких об'єктів.

4.6. Конфліктний менеджмент в межах консолідації земель і розвитку сільських територій

Консолідація земель і формуючий землеустрій, а також суспільний поступ у напрямі перспективного сільського розвитку на місцевому рівні базуються на процесуальній взаємодії державного рівня. Така взаємодія відбувається не тільки між громадянами й державними чи муніципальними інституціями; вона також є і між залученими громадянами і тому не позбавлена високого конфліктного потенціалу, який має професійно вирішуватися відповідальними керівниками проєктів.

4.6.1. Конфлікти та їх подолання в загальних рисах

Зовнішні конфлікти виникають як феномен, що постійно повторюється в суспільному співіснуванні; вони викликаються різними зовнішніми факторами і можуть мати своїм предметом різні обставини. Вони виникають у формі матеріальних конфліктів, конфліктів відносин, розподілу, цінностей чи визнання. В основі цих типів конфліктів — протиріччя чи антагонізм суспільного співіснування. Всі типи конфліктів часто обумовлюють один одного і мають тісну взаємну кореляцію.

Конфлікти в усіх випадках — це засвідчують дані психології та соціології — мають один і той самий перебіг. Спочатку конфлікт тліє під поверхнею непомітно для сторонніх осіб. На цьому етапі конфлікт між задіяними особами ще можна залагодити за допомогою розмов, переговорів, дискусій чи обміну інформацією. Коли конфлікт виходить на поверхню і стає помітним для сторонніх осіб, його вирішення, як правило, вже потребує підключення третьої особи, інституції чи посередника. Чим більше загострюється конфлікт, тим більшим має бути внесок третьої особи у вирішення конфлікту. Залучення інституцій до вирішення конфлікту відбувається здебільшого на основі відповідних законодавчих положень чи договірних відносин.

Що стосується посередника (медіатора), то сторони конфлікту повинні домовитися про його залучення. Під час медіації необхідно домогтися того, щоб сторони конфлікту були в стані відокремити обставини справи від особистих стосунків, визнати індивідуальне сприйняття обставин як факторів конфлікту, а також усвідомити власні потреби й інтереси та потреби й інтереси іншої сторони. Мета медіації полягає в узгодженому, позасудовому вирішенню конфлікту — якщо можливо, за допомогою взаємного обміну думками щодо причин конфлікту — і в досягненні обов'язкової, спрямованої в майбутнє домовленості між сторонами конфлікту. На відміну від судової процедури, в межах медіації у виграшному становищі опиняються обидві сторони конфлікту; слід прагнути win-win-situation, тобто ситуації, яка є виграшною для обох сторін. При цьому предмет медіації не обмежується об'єктивною основою конфлікту, а залучає індивідуальні й спільні інтереси всіх сторін.

Процес медіації ґрунтується на таких аспектах:

- власна відповідальність сторін: вирішення конфлікту розробляється самими сторонами конфлікту; медіатор несе відповідальність за процес проведення зустрічей чи переговорів;

- відкритість результату: результат медіації на початку не може бути відомим. Усі сторони конфлікту повинні починати процес медіації з певною готовністю до переговорів;
- безсторонність медіатора: медіатор демонструє свою готовність ідентифікувати себе з усіма думками сторін, а в разі потреби виступити на стороні кожного учасника.

До основ поведінки сторін у процесі медіації належать повага щодо інших людей і готовність, відстоюючи власні інтереси, враховувати вимоги й інтереси інших.

Медіація застосовується також і в процесах громадської участі/партиципації.

У вирішенні конфліктів слід розрізняти завершення конфлікту й вирішення конфлікту. Завершення конфлікту не завжди сприяє досягненню примирення, воно може мати наслідком припинення відносин та/або бажання реваншу. Для справжнього вирішення конфлікту необхідно опрацювати його глибинну структуру.

4.6.2. Причини та потенціали конфліктів у межах консолідації земель і розвитку сільських територій

При проведенні консолідації земель і використанні інструментів з розвитку сільських територій зустрічаються різні причини конфліктів, які активуються за певних ситуацій. Відповідно до поданої вище типології вони наявні в усіх процесах чи процедурах розвитку сільських територій і консолідації земель і викликаються різними обставинами. В усіх випадках йдеться про «зовнішні конфлікти», а саме у формі:

- матеріального конфлікту (напр., щодо формування плану об'єктів спільного й громадського користування);
- конфлікту відносин (напр. між сусідами щодо майбутньої спільної межі між земельними ділянками);
- конфлікту розподілу (напр., щодо того, хто в плані консолідації земель отримує яку земельну ділянку і де);
- конфлікту цінностей (напр., щодо ставлення до природних ресурсів і ландшафту в межах перевірки впливу на навколишнє середовище);
- конфлікту визнання (напр., коли цілі особи, що скаржаться, не сприймаються серйозно).

Консолідація земель, будучи державною процедурою, приховує в собі значний конфліктний потенціал, оскільки гарантоване Конституцією право власності зазнає обмежень внаслідок державної реорганізації земель і пов'язаного з нею обміну земельними ділянками. Тут виникає конфлікт з органом державної влади, який проводить цю державну процедуру, — класичний **матеріальний конфлікт**, який з оприлюдненням плану консолідації земель переростає в **конфлікт розподілу**. Залучені землевласники, щоправда, мають законодавчу гарантію того, що консолідація земельних ділянок не погіршить їхнього становища і що вони отримають компенсацію однакової вартості. Законодавча норма є виразом зобов'язання соціальної держави дбати про справедливість розподілу. Але протягом декількох місяців учасники не знають, де на території консолідації будуть розташовуватися їхні нові земельні ділянки, хто буде їхнім сусідом по ділянці і який стан матимуть ці земельні ділянки. Такі думки виникають не тільки у власників земельних ділянок, внесених у поземельну книгу, вони протягом місяців є предметом розмов у родині й колі друзів і постійно займають уми учасників. Такий душевний стан часто загострюється чутками, фейковою інформацією та «шпильками» серед колег і

сільського населення. Отже, поки не буде оприлюднена інформація про новий розподіл земельних ділянок, може виникати атмосфера недовіри до відомства з консолідації земель і уповноважених ним надавачів послуг, а також взаємні підозри серед учасників консолідації земель, що суттєво ускладнює роботу відомства з консолідації і може провокувати деяких учасників на афективну реакцію.

До цього додаються абсолютно екзистенціальні турботи землевласників: власність як фундаментальне право перебуває в тісному зв'язку з гарантією особистої свободи. У структурі законів про фундаментальні права право власності має забезпечувати суб'єкту цих прав вільний простір для дій з його майновими правами й уможливлювати йому таким чином відповідальне формування свого життя (Федеральний конституційний суд, 1968). Навіть якщо окремі учасники консолідації земель цього і не усвідомлюють, але на емоційному рівні вони все ж вбачають в реорганізації свого землеволодіння (принаймні потенційну) загрозу для своїх екзистенціальних потреб, адже для більшості фермерів їхня земля є основою для існування; вона забезпечує достатній дохід і слугує забезпеченням у старості.

Ця (уявна) загроза внаслідок реорганізації земельних ділянок має ще один психологічний компонент. Із приватної власності, за словами Фромма (Fromm, 1993), випливає вид існування: «я є те, що я маю». У центрі цього погляду на життя є володіння речами й необмежене право зберігати придбані речі. «Моя власність — основа мене самого та моєї ідентичності». Тому зміни власності сприймаються як загроза для способу життя, як загроза для «я» і власної ідентичності — **конфлікт визнання**.

Дещо інакше це виглядає на етапі, коли розробляється план об'єктів спільного й громадського користування (пп. 3.2.2.2). Тут учасник консолідації розуміє, що це питання стосується його лише опосередковано і що концепція мережі шляхів і заходів зі збереження ландшафтів, представлені в цьому плані, пізніше матимуть вплив на розмір його земельної компенсації, яка для нього поки ще залишається невідомою. Він розуміє, що при цьому він не зовсім представляє свої інтереси — **конфлікт визнання і матеріальний конфлікт**. Він може лише довіряти тому, що правління товариства учасників консолідації активно представлятиме спільні інтереси й водночас його особисті. Викликана цим «безпорадність» становить для деяких учасників значне психічне навантаження, в будь-якому разі тоді, коли вони непоінформовані чи поінформовані в недостатній мірі про загальні взаємозв'язки планування.

У сільській громаді завжди є **конфлікти відносин**, і не тільки із сусідами по земельній ділянці. Часто вони виникають і незалежно від внесеної до процедури консолідації земельної ділянки. Причини конфліктів відносин полягають у далеких подіях минулого; вони зберігаються в поколіннях і спалахують у сучасності знову і знову. І якщо в рамках розвитку сільської території змінюються межі земельних ділянок, або з метою кращого землекористування земельні ділянки виділяються в інший спосіб, конфлікти відносин спалахують з усією гостротою. Подекуди вони такі гострі, що взаємоузгоджене вирішення здається цілком неможливим, навіть тоді, коли це призводить до не вигідної ситуації для всіх сторін конфлікту.

Конфлікти цінностей виникають у рамках розвитку сільських територій тоді, коли на аргументи та рішення впливають світоглядні й етичні погляди окремих учасників. У межах консолідації земель такі конфлікти стають помітними, зокрема, під час розробки принципів реорганізації території консолідації земель і перевірки впливу на навколишнє середовище.

Під час роботи над концепціями інтегрованого сільського розвитку (підрозд. 4.1) також можуть виникати конфлікти цінностей, які мають часто дуже запеклий і фундаментальний характер. У всіх випадках конфлікти цінностей стають

помітними, як правило, вже на етапі інвентаризації та аналізу поточної ситуації, а потім пронизують усі етапи процесу діалогу. Виклик для модератора процесу полягає в тому, щоб перевести конфлікт з рівня цінностей на предметно-матеріальний рівень. Це вдається зробити тим простіше, чим більш чітко будуть показані можливості, які має землеустрій для неконфліктного впровадження законодавчих вимог. В іншому разі модератор потрапляє в позицію медіатора.

4.6.3. Вирішення конфліктів у межах процедури консолідації земель і розвитку сільських територій

Мета вирішення конфлікту полягає в тому, щоб

- запобігти виникненню (відкритого) конфлікту, або
- вирішити конфлікт на якомога нижчому рівні ескалації.

Підхід до вирішення очевидного конфлікту залежить від виду самого конфлікту.

4.6.3.1. Вирішення конфлікту за допомогою формалізації

У межах процедури консолідації земель конфлікт у будь-якому разі знаходить свій вираз у тому, що учасник чи декілька учасників процедури подають заперечення чи скаргу на рішення органу державної влади. Подання заперечення чи скарги є формалізованою формою, яка дає змогу виразити несприйняття такого рішення. Формалізоване подання заперечення відіграє основну роль у забезпеченні належного перебігу адміністративної процедури. При цьому процедура консолідації, порівнюючи із загальним адміністративно-процесуальним правом, має деякі особливості, які випливають з природи консолідації:

1. У процедурі консолідації земель адміністративні рішення, як правило, спрямовуються на велику кількість адресатів (декілька сотень чи навіть тисяч учасників). Рішення органу державної влади щодо реорганізації відносин землеволодіння оприлюднюються й реалізуються в межах законодавчо нормованої адміністративної процедури й стосуються безпосередньо особистої сфери землевласників і членів їхніх родин. Це призводить до того, що рішення органу державної влади та його наслідки для родин отримують у родинах різну оцінку. Законодавча процедура подання заперечення є придатною формою, яка зобов'язує орган влади надати відповідь, яка має характер обов'язкової дії. Крім того, проведення консолідації земель перебуває під значним тиском часу. Період часу, протягом якого триває невизначеність щодо результатів реорганізації, має бути якомога коротшим. Це дає змогу не перешкоджати економічним інтересам землевласників і мінімізувати їхнє емоційне навантаження. Цей аспект також ураховується у законодавчому, формалізованому шляху завершення конфліктних ситуацій.
2. Консолідація земель проводиться в межах формалізованої адміністративної процедури. Процедурні кроки вибудовуються один на одному й завершуються прийняттям адміністративних актів чи рішень. Це робить перебіг процедури зрозумілим для учасників. Наступний процедурний крок розпочинається лише після того, як останній набув правової чинності:
 - впровадження процедури (§ 4 Закону про консолідацію земель),
 - визначення вартості (§ 32 Закону про консолідацію земель),
 - план об'єктів спільного й громадського користування із супровідним планом зі збереження ландшафтів (§ 41 Закону про консолідацію земель),

- план консолідації земель (§ 58 Закону про консолідацію земель),
- розпорядження про виконання плану консолідації земель (§ 61 Закону про консолідацію земель),
- остаточне затвердження (§ 149 Закону про консолідацію земель).

Цей підхід не тільки створює правову надійність для органу державної влади, але й для громадян, оскільки в довгому процесі не все й відразу може бути перевірене, що внаслідок необхідності врахування багатьох різних інтересів є абсолютно зрозумілим.

3. Публічно-правові рішення, які ухвалюються відомством з консолідації земель і якими завершується кожний процедурний крок, приводять до того, що адресати цих рішень не виносять різні думки на обговорення між собою, а спрямовують їх до органу влади.
4. Закон про консолідацію земель надає відомству з консолідації спеціальний статус спеціалізованого органу, який виходить за межі загального державного управління. Відомство з консолідації земель співпрацює із суб'єктами прав на земельні ділянки згідно з принципом довірчого управління. Принцип довірчого управління земельною власністю і правами на земельні ділянки зобов'язує відомство з консолідації до абсолютної нейтральності й об'єктивності. Завдяки цьому конфлікти інтересів чи конфлікти відносин між учасниками процедури консолідації виносяться за межі процесу, а емоційне сприйняття при цьому стає більш об'єктивним і нейтралізується. Це стосується також і адміністративних актів, які товариство учасників затверджує, будучи суб'єктом процедури консолідації земель. Так, наприклад, рішення про грошовий внесок учасників у процедуру консолідації є також адміністративним актом.
5. На адміністративні акти відомства з консолідації земель може бути подане **заперечення**. Рішення щодо обґрунтованості заперечення ухвалює відомство з консолідації земель; це дає йому змогу в разі потреби (а саме, якщо заперечення є обґрунтованим) задовольнити заперечення через внесення змін до адміністративного акта. Рішення щодо заперечень, які стосуються визначення вартості й оприлюдненого плану консолідації земель ухвалює комісія з розгляду заперечень у сфері консолідації земель.

Комісія з розгляду заперечень з питань консолідації земель

Якщо на адміністративний акт (окремим учасником) подається **заперечення**, то згідно з адміністративно-процесуальним законом таке заперечення, як правило, розглядається органом влади, до якого подано заперечення. Але й тут Закон про консолідацію земель має спеціальне положення (§ 141, п. 2), згідно з яким федеральні землі можуть визначати, що для ухвалення рішень щодо заперечень результатів визначення вартості й плану консолідації земель можуть залучатися два фермери на громадських засадах. Цим правом скористалася більшість федеральних земель, створивши так звані «комісії з розгляду заперечень з питань консолідації земель». Така комісія створюється, як правило, при контролюючому органі. Вона складається з голови, функції якого виконує держслужбовець високого рангу, який відповідає рангу судді, і двох фермерів як громадських засідателів. Ухвалюючи свої рішення, комісія не зобов'язана виконувати чийсь вказівки. Ця геніальна конструкція спеціалізованої комісії з розгляду заперечень має надзвичайно позитивний вплив. Так, засідателі-фермери привносять у роботу комісії фахові знання. Це приводить до

того, що рішення щодо обґрунтованості заперечення ухвалюється не тільки з огляду на формально-юридичні підстави, але й з огляду на його доцільність. Крім того, особа, яка подає заперечення, що стосується, як правило, аграрних питань, має справу з двома експертами, які «говорять його мовою», і тому більш впевнено почуває себе з фахового та емоційного погляду. При ухваленні рішення щодо поданого заперечення засідателі своїми голосами можуть переважити голос голови-юриста.

Суд з питань консолідації землі

Якщо заперечення не задовольняється ні органом влади, ні комісією з розгляду заперечень або рішення щодо поданого заперечення стає причиною нового оскарження (напр., стосовно третьої особи), то може подаватися **скарга до суду з питань консолідації земель**. Закон про консолідацію земель передбачає для суду з питань консолідації земель, відхиляючись від положень загального адміністративного судочинства, особливий статус.

Суд з питань консолідації земель створюється як судова колегія при вищому адміністративному суді відповідної федеральної землі. Отже, з питань консолідації є тільки одна інстанція. Суд з питань консолідації розглядає подані скарги в складі двох професійних суддів і трьох громадських суддів, які всі, за винятком одного з двох професійних суддів, повинні відповідати особливим критеріям. Професійний суддя та його заступник повинні бути спроможними обіймати посади вищої ланки державної служби у відомстві з консолідації земель і мати мінімум три роки практичного досвіду роботи у сфері консолідації земель. Громадські судді — це особи, які мають технічну освіту і спроможність обіймати посади вищої ланки державної служби у відомстві з консолідації земель, а також два фермери. Учасник, який подав скаргу до суду з питань консолідації земель, має за таким умов належний фаховий супровід своєї справи. «Фаховий склад суду» дає змогу відповідно оцінити практичну сторону поданої скарги й можливість реалізації пропонованого рішення проблеми не тільки з формального, але й зі змістового боку. Це посилює довіру учасників консолідації землі до рішень суду.

Особливість подання заперечення чи скарги на адміністративний акт у межах процедури консолідації землі полягає в тому, що якщо вони є обґрунтованими й підлягають задоволенню, то таке подання може зачіпати інтереси тих учасників процесу, які самі не подавали ні заперечення, ні скарги. Цей процес інколи впливає на рішення, які стосуються інших учасників і не підлягають оскарженню. Щоб якнайшвидше забезпечити правову з'ясовність процесу оскарження, шлях оскарження обмежується однією інстанцією. Це відповідає законодавчій вимозі щодо швидкого проведення процедури консолідації земель. Якщо суд з питань консолідації земель вважає скаргу, подану на визначення вартості чи план консолідації земель, обґрунтованою, то він може не тільки скасувати оскарженні положення, але й на власний розсуд внести зміни, які мають характер обов'язкової юридичної сили для всіх сторін (у разі потреби із запрошенням всіх осіб, яких стосуються ці зміни). Це дає змогу відомству з консолідації земель уникнути дій, які могли би призводити до нових суперечок.

На рішення суду з питань консолідації земель тільки в певних випадках може подаватися **апеляція до Федерального адміністративного суду**.

Витрати на процедуру оскарження в разі задоволення скарги/заперечення несе федеральна земля. У разі незадоволення скарги/заперечення судовий збір може стягуватися з особи, яка подала скаргу/заперечення. Якщо учасник відкликає заперечення/скаргу, витрати, як правило, не стягуються.

4.6.3.2. Вирішення конфліктів за допомогою інституціоналізації

Якщо в процедурі консолідації земель йдеться про спільні питання й інтереси, то представництво інтересів товариства учасників забезпечує обрана ним інституція — правління товариства учасників консолідації. Це відбувається, наприклад, якщо:

- встановлюються принципи для визначення вартості;
- розробляється проект плану об'єктів спільного й громадського користування із супровідним планом зі збереження ландшафтів;
- у межах перевірки впливу на навколишнє середовище визначаються вид та обсяг заходів екологічної компенсації;
- у разі попереднього введення у володіння визначаються положення, за допомогою яких організується практичний перехід власності на нові земельні ділянки.

Ці рішення мають, як правило, опосередкований вплив на земельну компенсацію для окремих учасників і тому можуть викликати матеріальні конфлікти. Однак, ці конфлікти не можуть бути вирішені з урахуванням інтересів окремої особи, а лише за допомогою збалансованого рішення на основі спільного інтересу. Це забезпечується правлінням товариства учасників консолідації.

Правління товариства учасників консолідації

Спільні питання учасників процедури консолідації земель вирішуються товариством учасників, яке є корпорацією публічного права. Товариство учасників назовні представляє обране правління (п. 2.5.4). Органи товариства учасників діють згідно з принципами представницької демократії, які не допускають переслідування партикулярних інтересів. Якщо окремий учасник вважає, що він має взяти участь в ухваленні рішення щодо спільних питань, то це відбувається тільки через правління товариства; в цьому разі він має донести своє питання або певну інформацію, яка видається йому важливою, правлінню. Це може відбуватися на зборах учасників або під час громадських слухань, але учасник може й напяму звернутися зі своїм питанням до правління. Завдяки своїй легітиматії, яка ґрунтується на виборах, правління товариства учасників становить для відомства з консолідації земель серйозну інституцію. Розбіжності з певних питань, які можуть виникати між правлінням і відомством з консолідації земель, є в більшості випадків матеріальними конфліктами. Обмін аргументами «за» і «проти» у вирішенні проблем між правлінням і відомством з консолідації земель дає змогу знаходити, як правило, виважені й надійні з правового погляду рішення. І коли правління повідомляє учасникам причини для ухвалення того чи іншого рішення, то це, як правило, має позитивний ефект. Тому правління здатне забезпечувати сприйняття учасниками всіх питань планування, які стосуються всього товариства.

4.6.3.3. Вирішення конфліктів за допомогою партиципації

Діалог з учасниками є основним елементом вирішення конфліктів у межах консолідації земель. Перед затвердженням адміністративного акту, який накладає обтяження, має завжди відбуватися заслуховування, під час якого учасники мають можливість висловити свою позицію. У сфері розвитку сільських територій, крім того, утворилися й інші форми залучення громадян:

Традиційні форми залучення громадян

- Відомство з консолідації земель повинно ще до розпорядження про проведення консолідації поінформувати належним чином відповідних

власників земельних ділянок про заплановану процедуру консолідації включно з імовірними витратами (§ 5 Закону про консолідацію земель). Це відбувається, як правило, на загальних зборах громадян, на яких представляється і аналізується економічна й аграрно-структурна ситуація в регіоні. Розроблені сценарії планування служать основою для обговорення підходів щодо сприяння розвитку в певному напрямі. Така «інформаційна зустріч» передбачена законом і має на меті створити основу для прийняття запланованих заходів.

- Широка участь громадськості, яка передбачена Законом про перевірку впливу на навколишнє середовище, є виразом посилення екологічної свідомості суспільства. Перевірка впливу проєкту на навколишнє середовище має відбуватися ще до початку проєкту. Кожна особа може отримати відповідну інформацію і зробити власний внесок у збереження навколишнього середовища (див. підрозд. 4.5). Це законодавче положення діє незалежно від особистої залученості громадянина чи суб'єктивної потреби в правовому захисті окремої особи. Запровадивши перевірку впливу на навколишнє середовище за необмеженої участі громадськості, практика державного управління показала, що громадський спротив щодо певних заходів консолідації земель зі звинуваченням у руйнації навколишнього середовища, що діяв у 1970-х і 1980-х роках у Німеччині, сьогодні практично не спостерігається.
- Однією з форм конструктивної участі в межах процедури консолідації є «зустріч для заслуховування побажань учасників щодо плану консолідації». Ще до того як буде розроблено план з консолідації земель, відомство з консолідації має заслухати власників земельних ділянок на предмет їхніх побажань щодо земельної компенсації (§ 57 Закону про консолідацію земель). Тут громадянин не чекає на певні дії з боку органу влади, щоб потім, наприклад, у вигляді поданого заперечення висловити свою незгоду з передбаченою компенсацією, а сам безпосередньо впливає на пізніші дії органу влади. Чим більш інтенсивним, ґрунтовним і виваженим є цей діалог між власниками земельних ділянок і відомством з питань консолідації, тим кращим і більш прийнятним буде потім результат консолідації. Часто окремі землевласники очікують від цієї зустрічі укладання угоди з фіксацією певної земельної компенсації, яка обговорювалася на зустрічі, але цього не відбувається, оскільки така угода обмежувала би простір для ухвалення рішень щодо земельної компенсації іншим землевласникам, які будуть заслухані пізніше. Зустріч для заслуховування побажань учасників щодо плану консолідації слугує запобіганню потенційних матеріальних конфліктів і конфліктів розподілу і є, певною мірою, формою «діагностики конфліктів».

Виклик, що стоїть перед фахівцем з планування, полягає в пошуку компромісу. Серед багатьох індивідуальних, часто протилежних побажань учасників необхідно знайти одне рішення, яке би сприймалося всіма учасниками. «Знайти компроміс означає поділити пиріг так, щоб кожний пішов додому з переконанням, що він отримав найбільший шматок» (Марк Твен).

Принцип кооперації

Принцип кооперації застосовується тоді, коли держава в інтересах загального добробуту хоче вплинути на поведінку певних економічних і соціальних партнерів, не використовуючи засоби законодавчої заборони чи вимоги. Для цього між органом влади й окремим громадянином укладається угода про:

- підходи до вирішення конфліктних ситуацій,
- поведження один з одним і
- принципи щодо виплати компенсацій у разі державних обмежень землекористування.

Типовою сферою застосування принципу кооперації є захист водойм і природи. Принцип кооперації створює фахову й суспільну основу для всього договірного захисту природи.

Органи державної влади визначають територію, на якій через захист водойм чи охорону природи сільськогосподарські роботи можуть відбуватися тільки певним способом (як правило, екстенсивно). Фермери, які потрапляють під дію цього обмеження, можуть укласти угоду з органом державної влади, в якій передбачається відповідна фінансова компенсація за втрати врожаю, пов'язані з таким обмеженням. Такі угоди укладаються також для реалізації програм із захисту культурних ландшафтів (вологих лугов, середніх гір, заплави річок, лугових садів, дикорослих трав на ріллі) та програм із захисту лісової природи. Таку форму застосування принципу кооперації називають також «договірним землеустроєм». Хоча участь у програмах є добровільною, проте в них беруть участь майже всі фермери — не в останню чергу через пристойні суми фінансової компенсації. Водночас основний ефект полягає в принципі добровільності; при цьому громадянин не перебуває у відносинах субординації з державою, він виступає рівноправною стороною договору, — принцип, який застосовується до природоохоронних компенсаційних заходів, інтегрованих у виробництво, що описані у п. 4.5.3.

Нові форми партиципації

Суспільний розвиток 1970-х і 1980-х років у Німеччині формувався, серед іншого, зростанням самосвідомості громадян і характеризувався відмовою від адміністративної вищості. Цей розвиток мав вплив і на форми участі громадян у розвитку сільських територій. Поруч із (законодавчо передбаченими) адміністративно-формальними та юридично-інституціональними діями поширювався тренд до більш неформальних і менш адміністративних форм участі. Співробітники відомства з консолідації земель переосмислили розуміння своєї ролі й відмовилися від домінування у відносинах, змінивши його на мотивацію і модерацію. У методичному плані йдеться про підхід, який був реалізований у Західній Європі в 1990-х роках як «місцевий порядок денний», а в Європейському Союзі — як проекти LEADER (див. п. 2.3.3).

Модерація сприяє розвитку креативності учасників, забезпечує доступ усіх учасників до ідей кожного й впливає на консенсусне досягнення результатів і ухвалення рішень, які підтримуються та впроваджуються всією групою. Для такого підходу важливе значення мають робоча атмосфера та розподіл ролей у групі. Відкритість до пошуку результату й уважне ставлення до думки кожного є невід'ємною складовою цього підходу.

Така форма партиципації у робочих групах використовується, зокрема, у процесах розробки концепцій інтегрованого сільського розвитку (див. підрозд. 4.1). У робочих групах потенційні сфери конфліктів стають помітними вже на ранньому етапі; їх необхідно вербалізувати й винести на обговорення. Це дає змогу усім учасникам переосмислити власну думку, сформулювати конструктивні компроміси й брати участь у вирішенні конфліктів.

Чим більше обговорювані теми стосуються особистої життєвої сфери учасників, тим конкретнішими стають сфери конфліктів. При цьому може швидко виникати дифузна суміш з матеріальних конфліктів, конфліктів цінностей, відносин і

визнання. Виклик, який стоїть перед модератором такого процесу, полягає в тому, щоби вчасно розкрити причини таких конфліктів і, застосовуючи інтерактивні методи роботи, як наприклад, мета-план, «асоціативні карти» (mind mapping) чи рольові ігри, підвести учасників до дій, спрямованих на вихід з можливого конфлікту. Оскільки громадяни із самого початку залучені до розвитку проєкту, вони ідентифікують себе з результатами роботи проєкту, знаходячи в ньому свої пропозиції та ідеї. Вирішенню конфлікту допомагає відсутність адміністративних приписів, які би могли провокувати «тертя». Конфлікти виникають, як правило, на основі розбіжності думок у групі. Група виступає в ролі «конструктивної громадської ініціативи»; вона каже не проти чого вона виступає, а за що. Це створює відчуття «ми» і високий рівень ідентифікації із заходами з розвитку. У методичному плані така форма партиципації може також застосовуватися і в державній процедурі консолідації земель. Хоча тут слід спочатку пояснити, що знайдені в межах дискусійного процесу рішення згодою набувають характеру обов'язкової сили й задля прискорення процедури мають бути оформлені як адміністративні акти.

4.6.4. Запобігання виникненню конфліктів за допомогою інформування й просвітницької роботи

У межах розвитку сільських територій з огляду на запобігання й пом'якшення гостроти конфліктів важливу роль відіграють робота з громадськістю та просвітницька робота; і робота з громадськістю, і просвітницька робота є засобами для уникнення конфліктів.

- У рамках роботи з громадськістю за допомогою **флаєрів, брошур, виставок** поширюється загальна інформація про цілі, процедурні кроки й приклади результатів консолідації земель; через аграрні тижневики чи подібні регіональні видання оприлюднюються статті про складні взаємозв'язки заходів із землеустрою, можливостей фінансового сприяння в межах модернізації сільських територій тощо.

Відомство з консолідації земель інформує залучених громадян про актуальні події, заплановані процедурні кроки чи заходи з модернізації сільської території через **щоденну пресу, місцеве радіо й інтернет-ресурси**. Для цього необхідно створювати спеціалізовані інтернет-сторінки для кожного поточного проєкту з консолідації. Це дає змогу всебічно інформувати громадян про заходи та їхній взаємозв'язок. Часто причиною конфліктів між громадянами чи між громадянами й органом влади у межах розвитку сільських територій стає відсутність чи недостовірність інформації. Тільки поінформований громадянин спроможний діяти раціонально й цілеспрямовано.

- Але цього недостатньо для процесів, що відбуваються в робочих групах і в рамках місцевого порядку денного. Для того, щоб і тут забезпечувалася належна фахова участь громадян, необхідна **просвітницька робота**, спрямована на досягнення такої цілі. Для цього різні федеральні землі запровадили власні просвітницькі установи, які підпорядковуються завданням розвитку сільських територій, як наприклад, академії з розвитку сільських територій у таких федеральних землях, як-от: Баварія, Баден-Вюртемберг, Гессен, Нижня Саксонія, Райнланд-Пфальц, Тюрингія, Шлезвіг-Гольштейн. Баварські школи з модернізації сіл і сільського розвитку займаються активізацією зацікавлених дійових осіб і залучають їх до участі в процесах консолідації земель і розвитку сільських територій. У федеральній землі Північний Рейн-Вестфалія Центр сільського розвитку

теж переслідує такі самі цілі; крім того, Академія захисту природи та навколишнього середовища проводить екологічну освіту широких верств населення. В цих установах проводиться, з орієнтацією на цільові групи, підвищення кваліфікації у сфері розвитку сільських територій і захисту навколишнього середовища. Тут навчають також технікам модерації та презентації, а також тренують основи комунікації включно з підходами до вирішення конфліктів. Підвищення кваліфікації завершуються навчанням з обміну досвідом між особами, які діють у сфері розвитку сільських територій, і підготовкою до заходів із сільського розвитку. Цільовими групами є, насамперед, мешканці сіл включно з молодими людьми, які навчаються в школах і здобувають професійну освіту, члени сільських громадських об'єднань та ініціатив, депутати місцевих рад, держслужбовці муніципальних і державних органів влади, землевпорядники, фахівці з планування просторового розвитку, архітектори, краєзнавці. Федеральна асоціація товариств учасників консолідації зі штаб-квартирою в Берліні (www.btg-bund.de) спрямовує свої заходи з підвищення кваліфікації на підготовку членів правлінь товариств-учасників консолідації.

Разом із поширенням знань такі освітні установи сприяють також запобіганню конфліктів і насамперед створенню суспільного консенсусу щодо необхідності екологічних заходів, заходів з розвитку і прийняттю цих заходів.

4.6.5. Вирішення конфліктів у цифрах

У федеральній землі Північний Рейн-Вестфалія декілька років тому було проведено дослідження кількості конфліктів у сфері консолідації земель, які виникали на основі різних інтересів учасників і вирішувалися в судах. На момент дослідження діяло приблизно 310 процедур консолідації земель, які охоплювали майже 9 % території федеральної землі. Ці процедури були на різних етапах і зачіпали інтереси приблизно 100 000 землевласників. Припускаючи, що кожний з учасників процедури консолідації до моменту дослідження мав справу мінімум з двома адміністративними актами у формі державних рішень, а саме щодо затвердження результатів визначення вартості й щодо оприлюднення плану консолідації земель, то можна отримати в сумі 200 000 адміністративних актів за всіма процедурами консолідації, які потенційно могли би бути оскаржені учасниками. Але по всій федеральній землі на рік було подано лише від 50 до 100 заперечень до першої інстанції і до комісії з розгляду заперечень у сфері консолідації, що становить 0,5 % від потенційно можливої кількості оскаржень. У всіх інших випадках завдяки обачним діям керівників проєкту у відомствах з консолідації земель заперечень на державні рішення не подавалося. З тих 50–100 випадків, рішення щодо яких виносила комісія з розгляду заперечень у сфері консолідації земель, максимум 20 % були подані до суду з питань консолідації, що у співвідношенні до можливої кількості потенційних конфліктів становить менше 0,1 % судових процесів.

4.6.6. Заключний коментар

Представлені підходи до вирішення конфліктів у сфері розвитку сільських територій — це не результат аналітичного процесу; вони є виразом практичного досвіду Німеччини майже 180-річної діяльності у сфері землеустрою, яка проводиться відомствами з консолідації земель на сільських територіях. При цьому в конкретних випадках не йдеться про вибір **одного** правильного підходу до вирішення конфліктів. Для того щоб у межах процедури консолідації забезпечити відкрити й ненапружену взаємодію між усіма учасниками та зберегти її протягом

усього перебігу процедури, представлені інструменти слід застосовувати ситуативно, тобто з прив'язкою до того виклику, який виникає в конкретному випадку. Крім того, співробітники відомства з питань консолідації повинні розвинути спроможність щодо раннього розпізнавання конфліктних потенціалів і вміти діяти превентивно. Це перекидає логічний місток до представлених у розділі 2 принципів вчасного проведення заходів з розвитку сільських територій. Належне застосування цих принципів вимагає високого рівня чутливості й розуміння співробітниками відомства з консолідації настроїв залучених громадян, а також прихильності та поваги до осіб і речей.

4.7. Моніторинг – оперативний контролінг – контролінг з орієнтацію на вплив

Заходи з розвитку сільських територій є заходами державного втручання. На передньому плані виступають державні процедури землеустрою, які проводяться згідно із Законом про консолідацію земель і в межах яких землеволодіння на сільських територіях адаптується до сучасних вимог громадянського життєзабезпечення та сільського й лісового господарства через реорганізацію земельних відносин. Завдання з розвитку сіл та інтегрованого розвитку сільських територій мають своє коріння в програмних рішеннях парламенту й уряду. Ці заходи реалізуються органами державної влади. Так, є абсолютно природним, що час від часу перевіряється дієвість і подальша необхідність парламентських рішень і заходів. Крім того, при продовженні заходів перевіряється ефективність упровадження цих заходів органами виконавчої влади.

У сфері розвитку сільських територій і створених для цього органів влади такий взаємозв'язок у Німеччині є з того часу, як на політичному порядку денному з'явилася функція державного землеустрою (викликана «Указом щодо регулювання поміщицьких і селянських відносин» від 1820 року). Вже тоді уряд Пруссії виходив з того, що цей захід на державній території Пруссії має бути завершений протягом 5 років, а створені для цього спеціальні органи влади можуть бути ліквідовані. Але трапилося інакше, як було зазначено в п. 1.2.1. Внаслідок змін і розширення завдань оперативна сторона діяльності виконавчих органів з часом усе більше потрапляла в поле зору уряду й парламенту, що в 1920 році привело до глибокої, чинної й до сьогодні реорганізації органів державної влади через ухвалення прусського порядку із землеустрою (див. п. 2.5.1).

Протягом років методи регулярного контролю й цілеспрямованого державного управління вдосконалювалися і вкорінювалися як складова управлінської практики. При цьому вже близько 40 років у ремісництві та промисловості застосовуються звичні економічні й господарські методи аналізу. Для сучасних органів державної влади, які орієнтовані на надання послуг, поряд із ефективністю управлінської діяльності на передньому плані виступає також і результативність (дієвість) заходів у суспільстві. Органи державної влади, які займаються питаннями розвитку сільських територій і консолідацією земель, не стоять осторонь цих процесів і застосовують різні форми управління.

4.7.1. Моніторинг керівництва органу влади, фаховий нагляд і аудиторські інституції

Спостереження за внутрішніми робочими процесами відомства з питань консолідації земель і реакцією адресатів на надані послуги традиційно належить

до обов'язкових завдань керівника цього органу. При виникненні проблем він повинен здійснювати відповідні заходи управління. Це відбувається з урахуванням повноважень, передбачених організаційною структурою органу влади: керівник відомства проводить співбесіди з керівниками управлінь, керівники управлінь — з керівниками груп, керівники груп — зі своїми співробітниками. Перевага цієї традиційної форми управління органом влади полягає в прямому особистому контакті й особистій комунікації начальників з підлеглими. Недоліком є те, що цей особистий контакт, як правило, відбувається з певного приводу і є, отже, здебільшого «ре-активним». Управління органом влади, спрямоване вперед, у такому разі відбувається тільки в поодиноких випадках. Це стосується також і тих органів влади, які мають свої підрозділи на території всієї федеральної землі. Для управління цими підрозділами, як правило, створюється **вищий орган влади з консолідації земель**, який відповідає за всю територію федеральної землі й здійснює фаховий нагляд за підпорядкованими органами на місцях, а також перебирає на себе координацію завдань між відповідним міністерством і підпорядкованими органами з консолідації земель. Для цього створюється звітність, яка подається підпорядкованими органами вищому органу, що здійснює нагляд, і яка містить найважливіші напрями діяльності з розбивкою за видом, обсягом і наявними проблемами. Підпорядковані органи звітують перед наглядовим органом, а наглядовий орган — перед відповідним міністерством. Звіти перевіряються під час робочих нарад і в разі потреби узагальнюються відповідно до можливих дій. Але й у цьому разі управління є переважно «ре-активним». Для системної організації процесів чи структури відсутні, як правило, промовисті індикатори.

Пропозиції щодо системних змін у межах традиційної моделі управління органом влади лунають лише від аудиторських інституцій, які напряму підпорядковані парламенту, коли вони здійснюють перевірку організацій. Для запровадження таких змін в окремих випадках необхідні широкі дослідження, які дають змогу отримати дані щодо робочих процесів і витрат організації, які є необхідними для впровадження змін. Для перевірки економічної доцільності державних заходів фінансового сприяння, як правило, відсутні достовірні дані.

4.7.2. Оперативний контролінг

У зв'язку з цим з початку 1980-х років у Німеччині в межах загальних процесів реформ державного управління, серед іншого, і в органах влади з консолідації земель були впроваджені нові методи управління.

4.7.2.1. Управління органом влади за допомогою цілей

Угода про досягнення цілей — це економічне поняття зі сфери управління підприємством, яке визначає результативну ціль у межах ланцюжка доданої вартості чи в рамках проектного менеджменту. Управління органами державної влади також здійснюється за допомогою угод про досягнення цілей. Угоди про досягнення цілей укладаються між робочими рівнями, які межують у ланцюжку робочих процесів, тобто між керівником органу влади й керівниками управлінь, між керівниками управлінь і керівниками відділів чи проєктів і так далі. Проміжна ціль чи віха позначає результати роботи або умови, які мають бути досягнуті протягом року чи в межах проєкту і досягнення яких підлягає контролю. У процесі укладання угод про досягнення цілей, який відбувається на початку кожного року, результати угоди фіксуються в письмовому вигляді, що дає змогу оцінити ступінь досягнення цілей, наприклад, всередині року й у разі загрози для досягнення цілей провести відповідні заходи підтримки. В угодах про досягнення цілей узгоджуються не тільки оперативні цілі, але й, наприклад, устаткування особистого робочого середовища

(наприклад, наявність офісного чи комп'ютерного обладнання) і заходи зі сприяння розвитку співробітників (наприклад, заходи з підвищення кваліфікації). Процес укладання угод про досягнення цілей розглядається як важлива складова мотивації співробітників органу влади чи проєкту, а також слугує індивідуальному сприянню розвитку співробітників; але ці цілі не є предметом подальшого розгляду.

Визначаючи пріоритетність цілей, керівник бере за основу законодавчі й політичні вимоги до свого органу влади. При цьому розрізняють коротко-, середньо- і довгострокові цілі, а також оперативні й стратегічні цілі. Визначення цілей містить їхній опис і заходи для їхнього досягнення. З цією метою для всіх сфер діяльності відповідного органу влади розробляється портфоліо з описом бюджетних програм і результатів.

Ціль має визначатися в такий спосіб, щоб:

- напрями цілей відповідали стратегічному напрямку діяльності органу влади,
- величини вимірювання цілей могли фактично відображати стратегічний напрям діяльності,
- цілі сприймалися всіма співробітниками.

Цілі мають бути «SMART» (англійський акронім: **s**pecific = специфічні, **m**easurable = вимірювані, **a**chievable = досяжні, **r**elevant = релевантні, **t**imed = визначені строками).

Заходи для досягнення цих цілей повинні бути чіткими й зрозумілими:

- хто (структурна одиниця, управління),
- що (результативна ціль з визначенням, яке можна перевірити),
- коли (строки для досягнення проміжних цілей, основних цілей і результатів),
- як (використання кадрових і фінансових ресурсів),
- шлях (визначений підхід, спеціальні методи й процедури),
- регулювання в разі досягнення чи недосягнення цілі.

Стратегічні цілі затверджуються, як правило, керівником органу державної влади й вищим органом, їхнє досягнення узгоджується між керівником органу державної влади та керівниками управлінь цього органу; вони стосуються довгострокових цілей органу влади, які є чинними одночасно для декількох організаційних структур. Так, наприклад, стратегічною ціллю може бути: активізація попиту на економічно дієву процедуру консолідації землі з метою розвитку сільських територій замість традиційної процедури об'єднання земельних ділянок, що дає змогу більш ефективно використовувати наявні кадрові й фінансові ресурси.

Оперативні цілі — це здебільшого коротко- й середньострокові цілі, які стосуються окремих управлінь чи відділів управління; вони мають бути підпорядковані досягненню стратегічних цілей і є, як правило, річними, піврічними чи кварталними. Типовими оперативними цілями в межах консолідації земель є досягнення певного етапу процедури (наприклад, «затвердження результатів визначення вартості» в рамках процедури консолідації X, або «попереднє введення у володіння» найпізніше до 31.10 відповідного року в рамках процедури консолідації Y). Більш складними для формулювання, але абсолютно доцільними є якісні цілі, які стосуються співпраці дійових осіб на території консолідації, або рівня задоволеності учасників процедури консолідації результатом нового поділу території консолідації.

Упровадження системи угод про досягнення цілей має здійснюватися в Німеччині за участі співробітників. В органах державної влади, де діє рада колективу, укладання угод про досягнення цілей зі співробітниками врегульоване через «колективну угоду» між керівництвом органу влади й радою колективу.

Управління органом влади чи проектом через досягнення цілей, яке було впроваджене в 1990-х роках, суттєво посприяло тому, що органи влади з консолідації земель, незважаючи на виконання державних завдань, усвідомлюють себе як підприємства з надання послуг у сфері розвитку сільських територій і саме так сприймаються населенням у відповідних регіонах.

4.7.2.2. Управлінський облік

Управлінський облік (облік витрат і результатів) — це інструмент оперативного контролінгу; він надає інформацію, необхідну для внутрішнього управління органу влади, і робить прозорими результати відповідної організаційної структури. Під витратами слід розуміти виражене у грошовій формі споживання матеріалів і послуг. Витрати фіксуються в обліку витрат за видами, місцем виникнення і носіями. Результати відображаються в бюджетних програмах, які генеруються для зовнішніх і внутрішніх замовників відповідною організаційною структурою; вони описують результати роботи, які має забезпечувати орган управління для громадян та інших державних чи муніципальних органів влади. Основою для управлінського обліку слугує перелік бюджетних програм і результатів, який охоплює всю сферу діяльності органу влади.

Рис. 4.7-1. Перелік бюджетних програм і результатів органу влади з консолідації земель

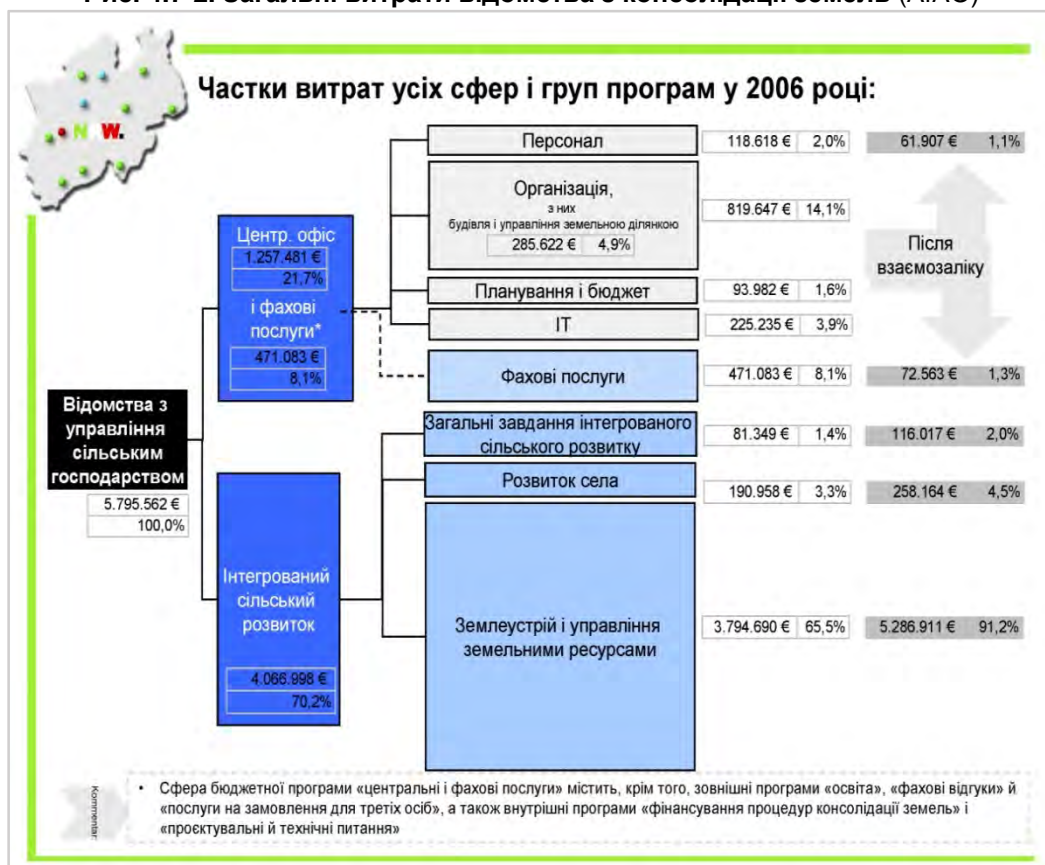


Управління з упорядкування аграрних відносин федеральної землі Північний Рейн-Вестфалія, будучи відомством з консолідації земель, є також органом, який займається структурним розвитком сільських територій у цій федеральній землі і в якому згідно з політичними вимогами реалізуються всі інструменти та заходи сприяння «з одних рук». Напрямок діяльності «інтегрований розвиток сільських територій» ділиться на такі групи бюджетних програм:

- загальні завдання з розвитку сільських територій,
- розвиток сіл,
- землеустрій.

У нашому випадку в групі бюджетних програм «землеустрій» витрачається 80–90 % ресурсів відомства з консолідації земель.

Рис. 4.7-2. Загальні витрати відомства з консолідації земель (AfAO)



Якщо бюджетні програми групи «загальні завдання з розвитку сільських територій» і «розвиток сіл», які реалізуються у формі рішень про надання дотацій і дозволів громадам та іншим суб'єктам проектів, тривають, як правило, декілька місяців, то тривалість проектів у групі бюджетних програм «землеустрій і управління земельними ресурсами» може становити декілька років; тому вони діляться на етапи з відповідними витратами й результатами.

Рис. 4.7-3. Огляд витрат у межах процедури консолідації земель

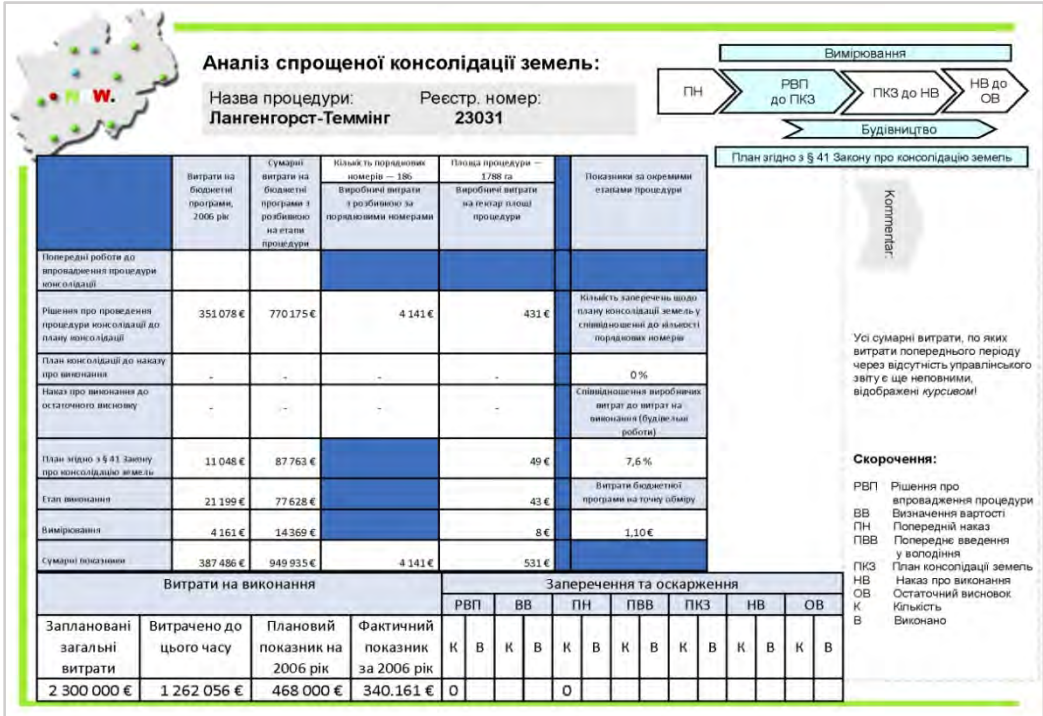


Рис. 4.7-4. Управлінський звіт федеральної землі Північний Рейн–Вестфалія за 2007 р. (види витрат)



Результати обліку витрат і результатів (управлінського обліку) кожним відомством з консолідації земель зазначаються в річних звітах, які в межах фахового нагляду аналізуються наглядовим органом, і узагальнюються в управлінському звіті федеральної землі. Такий звіт подається до уряду федеральної землі й надається в розпорядження всім відомствам з консолідації земель з метою проведення бенчмаркінг-аналізу.

Під час аналізу, який здійснюється в межах фахового нагляду, результативні показники можуть бути агреговані в динамічні ряди й таким чином адаптовані до технологічних і кадрових змін. Річні звіти й результативні показники є основою для річних обговорень, на їхній основі укладаються угоди про досягнення цілей між міністерством і підпорядкованими відомствами з консолідації земель. По завершенню річних обговорень, з наявними результативними показниками, що є загальнодоступними, узгоджуються цілі на наступний рік, які стосуються, наприклад, завершення певних етапів бюджетних програм, дисципліни витрат, або якісній цілі, як наприклад, скорочення строків процедури тощо. Крім того, показники управлінського обліку

- слугують допомогою для проведення оцінки кількісного складу співробітників відомств з консолідації земель з огляду на їхні завдання і завантаженість,
- допомагають також віднайти резерви для оптимізації.

4.7.3. Контролінг з орієнтацією на вплив

Для того, щоб оцінити загальногосподарське створення доданої вартості, яка генерується для отримувачів послуг і державного бюджету завдяки використанню інструментів розвитку сільських територій, необхідно відобразити вплив державних дій і протиставити йому витрати, які виникли внаслідок робочого процесу. Різниця між загальногосподарським впливом та використаними для цього витратами і називається створенням доданої вартості; вона може інтерпретуватися як загальна оцінка державних заходів (Pierer, 2016).

Починаючи з 1980-х років, управліннями з консолідації земель і федеральним міністерством, яке відповідає за розвиток сільських територій, були здійснені перші спроби (Ruwenstroth; Schierenbeck, 1980, Lärple, 1981, BMELF, 1988) створити баланс доданої вартості. Але такі підходи так і не набули практичного значення.

Для проведення аналізу доданої вартості процедури консолідації земель необхідно провести якомога ширшу систематизацію та операціоналізацію суспільного впливу діяльності органів державної влади в межах землеустрою. Проведення процедури консолідації земель викликає складний взаємозв'язок економічного, екологічного, соціального й культурного впливів. Компоненти впливу повинні набувати числового виміру через грошову оцінку й за допомогою фінансових процедур перерахунку переводитися в суспільно визнані ринкові ціни. Якщо не вдається чи вдається неповністю провести грошову оцінку матеріального впливу, то необхідно визначити відповідні індикатори впливу, які дають змогу зробити оцінювані фактори вимірюваними і таким чином доступними для управління з орієнтацією на вплив. За наявності нематеріальних впливів необхідно якомога точніше описати вираз та інтенсивність таких впливів. Вихідною точкою для цього аналізу є міжвідомчий облік витрат і процесів, який охоплює все

використання державних ресурсів. І тут надійний та реалістичний облік витрат і результатів (управлінський облік, як зазначено в пп. 4.7.2.2) є невід'ємною складовою сфери державних послуг.

4.7.3.1. Економічний вплив на рівні окремих підприємств

Перший крок полягає у визначенні й аналізі внесків сільського господарства у створення доданої вартості в контексті економічного впливу на рівні окремих підприємств. Такий аналітичний розгляд є виправданим тоді, коли досліджувані процедури консолідації земель переслідують традиційний підхід і спрямовуються переважно на покращення аграрної структури (див. напр., Heissenhuber et al., 2006).

При цьому переважно визначаються показники економічних наслідків для сільськогосподарських підприємств на території консолідації земель. Вихідною точкою є показники, які стосуються відповідної території: розмір і форма окремих господарських структур, розмір і форма поля, місце розвороту для обробітку поля. Показник місця розвороту є необхідним для визначення таких ефектів, як наприклад, втрати врожаю. До показників відповідної території належить також відстань між господарством і полем, полем та іншим полем у досліджуваних підприємствах. Вони залежать насамперед від структури шляхів, їхньої якості й розташування полів на досліджуваній території.

Одночасно з аналізом території визначаються показники, пов'язані з підприємством, які ґрунтуються на результатах досвіду роботи підприємства: на цій основі створюються стандартизовані виробничі процеси сільськогосподарських підприємств у відповідному регіоні. Після відретування зовнішніх впливів, які виникли не через консолідацію земель, з поєднання показників впливає додана вартість, яку створює консолідація земель в сільському господарстві, в розрізі підприємства.

Щодо всіх цих досліджень на рівні окремого підприємства можна зробити узагальнюючий висновок: проекти з консолідації земель для окремого підприємства з погляду мікроекономіки дають тим більше переваг,

- чим більше площ має залучене підприємство в зоні проекту,
- чим більш несприятливою є вихідна ситуація,
- чим менше суб'єктивні бажання окремих власників підприємств заважають створенню оптимальної структури поля.
- на підприємствах, які працюють переважно на орендованих площах, уявлення землевласника про реорганізацію має уступати уявленням орендаря.

Такі внески до створення доданої вартості в розрізі окремого підприємства визначаються й тоді, коли йдеться про загальногосподарські чи загальносуспільні впливи консолідації земель і розвитку сільських територій.

4.7.3.2. Загальногосподарський аналіз створення доданої вартості

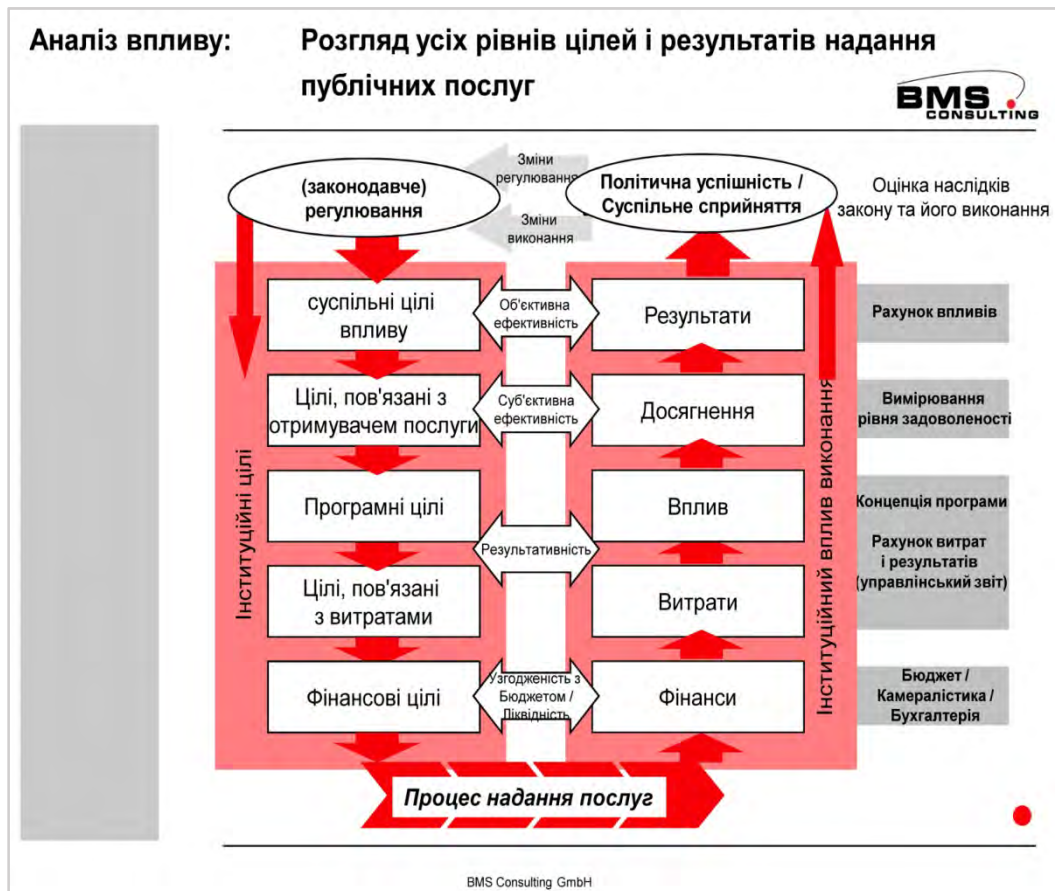
Для загальногосподарського аналізу створення доданої вартості в межах консолідації земель у Німеччині з 2005 року застосовують випробуваний на практиці підхід. Під керівництвом компанії «BMS Consulting», за наукового супроводу кафедр економіки та фінансів Вестфальського університету ім. Вільгельма (м. Мюнстер) і на замовлення управління з розвитку сільських територій і землеустрою федеральної землі Північний Рейн-Вестфалія був розроблений метод комплексного загальногосподарського аналізу внесків у

створення доданої вартості внаслідок консолідації земель і апробований на прикладі проєктної консолідації земель (див. підрозд. 5.1) (BMS Consulting, 2005).

За дорученням уряду федеральної землі Райнланд-Пфальц у 2006 році цей метод почав застосовуватися для прогнозів внесків у створення доданої вартості в межах запланованих процедур консолідації земель, отже, апіорі для аналізу створення доданої вартості (Mosiek et al., 2006).

Цей метод базується на такому підході. Процес створення доданої вартості органом державної влади при виконанні законодавчих повноважень відображається в прозорий спосіб за всіма залученими інституціями; в основу покладено «загальну модель опису рівнів цілей і результатів для органів державної влади».

Рис. 4.7-5. Рівні цілей і результатів у сфері послуг органів державної влади
(джерело: BMS, 2005)



Крім того, описані в Законі про консолідацію земель і пов'язані з його виконанням загальногосподарські впливи враховуються та аналізуються в системі цілей. Грошова оцінка всіх ефектів витрат і користі проводиться в комплексному балансі доданої вартості; ті внески у додану вартість, які не підлягають грошовій оцінці, систематизуються в системі цілей і оцінюються вербально. Особливість консолідації земель при застосуванні зазначеної вище моделі полягає в тому, що процедури консолідації земель тривають довший період часу, як правило, декілька

років, і таким чином у цій моделі відображається не тільки річне споживання ресурсів, але й всі витрати, пов'язані з виконанням процедури. Крім того, слід розрізняти адміністративні витрати й витрати на виконання. Адміністративні витрати охоплюють витрати на персонал і матеріальні витрати органу влади; витрати на виконання процедури консолідації виникають, зокрема, внаслідок створення сільської інфраструктури, як наприклад, шляхів і водойм, проведення заходів зі збереження ландшафтів, заходів з екологічної компенсації, забезпечення рівнозначної земельної компенсації та ін.; тут ідеться про інвестиційні витрати.

Рис. 4.7-6. Систематика підходу (джерело: BMS, 2005)



У межах економічного аналізу створюється комплексний огляд процесу надання послуг, пов'язаного з ним споживання ресурсів і різних якісних властивостей послуг. При цьому враховується споживання ресурсів на всіх рівнях виконання, які беруть участь у процесі; це передусім відомство з консолідації земель, орган фахового нагляду й відповідне міністерство. Крім того, до розгляду залучаються також відповідні виконавчі органи місцевого самоврядування, товариство учасників консолідації, кадастрові служби, служби, які ведуть книги поземельного обліку, суди й суб'єкти публічних інтересів.

Поряд із ефективним використанням ресурсів на рівні надання послуг важливим цільовим критерієм оцінки управлінських дій є задоволеність отримувачів послуги (суб'єктивна ефективність). Тому має визначатися та аналізуватися також і рівень задоволеності «клієнтів». Він визначається за допомогою репрезентативного письмового опитування «клієнтів», які можуть розподілятися на різні групи, що дає змогу виміряти якість послуг і суб'єктивне сприйняття впливу.

Рис. 4.7-7. Портфоліо рівня досягнення цілей (джерело: BMS, 2006)



Письмове опитування супроводжується особистими інтерв'ю з тими особами у групах клієнтів, які відповідають за ухвалення рішень, які проводяться за заздалегідь підготовленою структурою. Інтерв'ю слугують для того, щоб перевірити результати опитування клієнтів і отримати додаткову інформацію щодо особистого досвіду опитуваних осіб, який вони отримали при проведенні процедури консолідації.

Суспільний взаємозв'язок впливів консолідації має більш комплексний характер, ніж той, що впливає із законодавчого регулювання; він не може бути достатньою мірою відображений на основі грошової оцінки (матеріальних) внесків у створення доданої вартості. Тому в межах загальногосподарського аналізу спочатку розглядаються матеріальні внески у створення доданої вартості внаслідок консолідації земель, а потім — нематеріальні внески.

До матеріальних внесків у створення доданої вартості належать:

- для групи землевласників і орендарів, як правило: покращення можливостей для господарської діяльності внаслідок реорганізації площ і поліпшення мережі польових шляхів, економія витрат на паливні матеріали, економія робочого часу, зменшення зношеності техніки, економія адміністративних зборів і підвищення правової надійності внаслідок актуалізації системи реєстрів і (для великих підприємств) економія в межах управління виробничими площами внаслідок оновлення кадастрової системи. Якщо до процедури консолідації земель залучаються заселені території села, то переваги, які підлягають грошовій оцінці, виникають на основі покращення меж між сусідніми земельними

ділянками, скасування земельних сервітутів, створення можливостей для будівництва завдяки покращенню форми земельних ділянок та ін. Ці матеріальні внески у створення доданої вартості визначаються на рівні окремих підприємств, як це було представлено на прикладах у пп. 4.7.3.1.

- Оновлення кадастру й наявність цифрових кадастрових карт дає територіальним громадам значну економію витрат, пов'язану з виконанням комунальних завдань з планування й забезпечення життєдіяльності. Завдяки врегулюванню меж населених пунктів у селах створюються передумови для будівництва доріг, модернізації систем водопостачання та водовідведення. Будівництво спортивних об'єктів та об'єктів відпочинку й інших громадських споруд може розпочинатися без переговорів про придбання земельних ділянок, які забирають час і кошти, відразу після попереднього введення у володіння.
- Інші суб'єкти планування, наприклад, у сфері будівництва доріг, захисту природи чи енергопостачання, внаслідок консолідації земель і відповідного надання площ для проведення власних заходів мають суттєву економію витрат, оскільки відпадає необхідність нести витрати на придбання чи перенесення земельних ділянок і на геодезичні роботи.
- Громадськість отримує монетарні переваги від оновлення кадастру об'єктів нерухомості й поземельної книги, від покращення шляхів і доріг та опосередковано від зменшення адміністративних зборів внаслідок зменшення виробничих витрат комунальних підприємств.

З переліку потенційних матеріальних внесків у створення доданої вартості стає зрозуміло, що вони можуть бути різними залежно від конкретної процедури консолідації земель і тому мають обчислюватися окремо для кожного конкретного випадку. Це стосується також і **нематеріальних внесків у створення додатної вартості**:

- для фермерів (землевласників і орендарів) суттєву роль відіграє поява перспектив для продовження діяльності й можливого розширення підприємства, а також кращих шансів на передачу підприємства наступнику. Уникнення втрат на власних площах завдяки державному плануванню є також хоч і невимірjuваним, але абсолютно вагомим фактором. І врешті, з'ясування й вирішення межових суперечок також хоч і не має грошового виразу, але все-таки має велике емоційне значення для контрагентів і позитивно впливає на співіснування в сільській громаді.
- Якщо тривають проєкти третіх осіб, які вимагають відповідної площі, то тут часто не виникає значного супротиву проти планових рішень проєкту, якщо відносини власності розглядаються в межах процедури консолідації земель; крім того, виникають значно менші витрати на правові суперечки й відчуження на користь держави, ніж тоді, коли надання земельних ділянок і заходи екологічної компенсації відбуваються поза рамками процедури консолідації земель.
- Для громадськості важливим впливом є значно вищий рівень сприйняття проєкту з консолідації земель і проєктів третіх осіб. Це стосується також сфери захисту природи, збереження ландшафтів, місць відпочинку й туризму. Якщо проєкт з консолідації земель був підготовлений у межах концепції з інтегрованого сільського розвитку (див. п. 4.3.1), то виникає ціла низка інших нематеріальних внесків у створення доданої вартості, як-от:

посилення громадянського суспільства в сільській громаді, покращення середовища проживання, краще сприйняття проєкту і запланованих заходів, ідентифікація із заходами, готовність взяти на себе відповідальність у сільській громаді, покращення базового розуміння природи, навколишнього середовища й принципів сталого розвитку, економічне зростання в регіоні, збереження екологічно цінних сільськогосподарських і лісгосподарських площ, збереження біорозмаїття в регіоні.

Поданий вище перелік не слід розуміти як порядкову послідовність; він покликаний бути імпульсом до пошуку інших, генерованих окремим проєктом з консолідації земель внесків у створення доданої вартості.

Рис. 4.7-8. Загальногосподарський баланс доданої вартості
(Quelle: BMS, 2006)

Баланс доданої вартості консолідації земель «А63 – Ост-Мелінген»

BMS CONSULTING

	Витрати		Користь	
			матеріальна	нематеріальна
Витрати відомства з консолідації на процедуру	863 837 €	4 330 985 €	громадяни	<ul style="list-style-type: none"> Позитивні ефекти у сфері зайнятості й доходів Покращення можливостей для відпочинку й дозвілля Покращення ситуації з ґрунтовими водами і структурної якості водоем Покращення шансів для реалізації загального планування
Витрати вищого відомства з консолідації на процедуру	38 700 €	4 183 500 €	бізнес	
Витрати міністерства на процедуру	22 719 €	912 813 €	державна	
Витрати на виконання	1 990 000 €	--	довкілля	
Сума	2 915 256 €	9 427 298 €	+ }	

Окремо розроблений аналіз на мікро- й макроекономічному рівнях зводиться в загальногосподарському балансі додатної вартості. Як правило, в балансі доданої вартості переважає монетарно виражена суспільна користь; водночас необхідно підкреслити, що в нематеріальних ефектах завжди можна побачити первинні цілі законодавця, пов'язані з консолідацією земель.

4.7.4. Користь для політики, громадян і державного управління

Поєднання аналізу ресурсів і впливів відкриває потенціал для підвищення суспільної доданої вартості. Цей потенціал може враховуватися в балансі або на стороні ресурсів, або на стороні впливів. Підвищення доданої вартості може досягатися, з одного боку, через оптимізацію використання ресурсів, як наприклад,

через зменшення витрат, а з іншого боку, через розширення позитивних впливів чи уникнення негативних ефектів (див., напр., Vasiljević (2019)).

Завдяки такій моделі контролінгу забезпечується не тільки диференційоване підтвердження спожитих ресурсів на певні бюджетні програми з розвитку сільських територій, але й належна оцінка впливу наданих послуг. Підхід, де в балансі доданої вартості протиставляються витрати й користь, створює основу для більшої раціональності вибору альтернатив для ухвалення рішень. Він сприяє більш цілеспрямованому використанню державних фінансових ресурсів і дає змогу проводити системну оцінку наслідків ухвалення законів чи політичних рішень та їхнього виконання. Такий підхід може і повинен використовуватися в управлінні діяльністю органів державної влади й у сфері реалізації політики. Для органів державної влади це означає: оцінка користі повинна інтегруватися в «стратегічний контролінг». За умови обмежених ресурсів у такий спосіб можуть бути визначені пріоритетні послуги, від яких можна очікувати найбільшої користі (Pierer, 2016).

4.8. Витрати на процедуру консолідації чи реорганізації земель та їхнє фінансування

Представлені в розділі 3 роботи й заходи сільського землеустрою призводять до неабияких витрат, які в тій чи іншій формі мають фінансуватися. У зв'язку з цим Закон про консолідацію земель містить загальні положення, які конкретизуються положеннями федерального й земельного законодавства та підзаконними актами.

4.8.1. Витрати на процедуру консолідації земель і їхнє фінансування

Закон про консолідацію земель розрізняє процесуальні витрати (§ 104 Закону про консолідацію земель), витрати на виконання (§ 105 Закону про консолідацію земель) і особливі витрати (§ 107 Закону про консолідацію земель). Що стосується витрат, які виникають у межах процедур заперечення чи оскарження в рамках судових процесів, то § 147 Закону про консолідацію земель містить спеціальне положення, яке відрізняється від загального Закону про судові витрати (2004).

Процесуальні витрати (§ 104 Закону про консолідацію земель)

Витрати відомства з питань консолідації земель (органів державної влади, які беруть участь у процесі консолідації) — витрати на персонал і матеріальні витрати — несе відповідна федеральна земля.

Ці витрати охоплюють витрати на персонал відомства з питань консолідації земель і включають також резервний фонд для виплати пенсій робітникам і держслужбовцям.

Матеріальні витрати виникають унаслідок необхідності розміщення органів державної влади, забезпечення офісного устаткування, придбання пристроїв, споживання енергії й надання послуг, а також у зв'язку з утриманням парку автомобілів для поїздок до територій консолідації.

До процесуальних витрат належать також витрати, які виникають на основі тендерів на виконання заходів консолідації, технічних робіт чи робіт на місцевості (приватні надавачі послуг (п. 2.5.7) і уповноважені підприємства (п. 2.5.8)). Найбільші витрати припадають, як правило, на проведення геодезично-технічних робіт. Витрати на експертів, які залучаються, наприклад, для розробки концепції розвитку перед проведенням процедури консолідації, для визначення вартості або екологічної чи будівельно-статичної експертизи належать до процесуальних витрат.

Витрати на виконання (§ 105 Закону про консолідацію земель)

Витрати на виконання охоплюють всі витрати, які є необхідними для реалізації рішень, зафіксованих у плані консолідації земель, плані об'єднання земельних ділянок чи плані обміну земельними ділянками. Витрати на виконання покладаються на товариство учасників консолідації, або якщо воно не створюється, то на окремих учасників.

До цих витрат належать витрати на будівництво об'єктів спільного й громадського користування включно з витратами, які виникають внаслідок обліку, тендерних процедур, контролю за будівництвом і прийняття об'єктів будівництва. Якщо в період часу між завершенням будівництва окремих об'єктів спільного й громадського користування і передачею цих об'єктів балансоутримувачу виникають витрати, пов'язані з утриманням цих об'єктів, то такі витрати відносяться до витрат на виконання і покриваються товариством учасників консолідації. Необхідність подібних заходів з утримання та догляду об'єктів виникає постійно, коли будівельні заходи через свій обсяг тривають довший період часу. Крім того, до цих витрат належать витрати на заходи з формування і збереження ландшафтів та компенсаційні заходи чи заходи заміни, пов'язані з виконанням вимог природоохоронного законодавства, заходи з модернізації сіл, а також витрати на відшкодування за користування об'єктами у випадках дострокового розпорядження про проведення консолідації згідно з § 36 Закону про консолідацію земель (див. п. 3.3.3), грошові відшкодування за тимчасові недоліки згідно з § 51 Закону про консолідацію земель і в разі потреби витрати, пов'язані з реорганізацією окремих сільськогосподарських підприємств. До витрат на виконання належать адміністративні витрати, які несе товариство учасників консолідації, як наприклад, витрати на ведення касових операцій, відшкодування годин роботи членів правління товариства учасників консолідації, витрати на оренду приміщень для проведення зборів учасників і засідань правління, а також витрати, пов'язані з втратами при зниженні вартості землі. І врешті витрати на матеріал для маркування меж нових земельних ділянок також до витрат на виконання.

Щодо процедур реорганізації земель відповідно до Закону про адаптацію сільського господарства з метою встановлення й реорганізації відносин власності (див. підрозд. 5.4 і 5.5) діють ті самі принципи: витрати на процедуру консолідації (процесуальні витрати) згідно із Законом про адаптацію сільського господарства несе федеральна земля. Що стосується витрат на виконання, то згідно з § 63 Закону про адаптацію сільського господарства застосовується Закон про консолідацію земель відповідно. Процедури реорганізації згідно із Законом про консолідацію земель і Законом про адаптацію сільського господарства розрізняються тільки щодо фінансування витрат (п. 4.8.2).

Фінансування витрат третіх осіб

Диференціація процесуальних витрат і витрат на виконання діє на всі процедури сільського землеустрою, в межах яких відбувається реорганізація землеволодіння на користь залучених землевласників (тобто з приватною користю). Процесуальні витрати несе федеральна земля, витрати на виконання несуть учасники процедури консолідації. Така диференціація застосовується до стандартної процедури консолідації (§ 1 у поєднанні з § 37 Закону про консолідацію земель), спрощеної процедури консолідації (§ 86 Закону про консолідацію земель), прискореної процедури консолідації (§ 91 Закону про консолідацію земель) і процедури добровільного обміну земельними ділянками (§ 103а Закону про консолідацію земель) (а саме щодо всіх об'єктів), які здійснюються в спільних інтересах учасників. Якщо об'єкти й заходи в межах процедури консолідації реалізуються для третіх осіб, або якщо навіть сама процедура консолідації

впроваджується за заявкою третьої особи, то фінансування витрат керується суб'єктивністю і рівнем спричинення цих витрат:

- якщо в межах спрощеної процедури консолідації за заявкою третьої особи проводяться заходи (§ 86, п. 1, Закону про консолідацію земель) з певною метою, то замовник цих заходів повинен сплатити товариству учасників консолідації витрати на виконання, які були спричинені його заявкою. Це стосується також і тих випадків, коли внаслідок будівництва, зміни чи знищення об'єктів для товариства учасників консолідації виникають недоліки. Відповідний внесок, який покладається на замовника заходів, фіксується в плані консолідації земель (§ 86, п. 3, Закону про консолідацію земель).
- у консолідації земель для інфраструктурних проєктів (§ 87 Закону про консолідацію земель) замовник процедури несе як процесуальні витрати, так і витрати на виконання:
 1. Замовник процедури консолідації для інфраструктурних проєктів несе спричинену ним частку процесуальних витрат. Розмір цієї частки визначається вищим відомством з питань консолідації земель після заслуховування замовника процедури (§ 88, п. 9, Закону про консолідацію земель). Частка процесуальних витрат визначається залежно від розміру «зони розвитку проєкту» (див. пп. 5.1.3.6) і становить фіксовану суму євро/гектар, яка затверджується на федеральному рівні та час від часу актуалізується.
 2. Замовник процедури консолідації повинен сплатити товариству учасників консолідації частку витрат на виконання, яка складається з витрат на підготовку наданих площ і реалізацію об'єктів спільного користування, необхідних для інфраструктурного проєкту. Вище відомство з питань консолідації земель встановлює розмір частки після заслуховування позиції замовника інфраструктурного проєкту. Замовник інфраструктурного проєкту може бути зобов'язаний зробити авансові платежі товариству учасників консолідації. Їхній розмір визначається відомством з питань консолідації землі після заслуховування позиції замовника інфраструктурного проєкту (§ 88, п. 8, Закону про консолідацію земель).

Врешті, замовник інфраструктурного проєкту має усунути недоліки, які виникають в учасників процедури внаслідок реалізації проєкту, а якщо це є неможливим, або на думку відомства з питань консолідації землі недоцільним, відшкодувати їх у грошовій формі (§ 88, п. 5, Закону про консолідацію земель). Послуги й грошові відшкодування, які мають здійснюватися замовником, визначаються відомством з питань консолідації землі після заслуховування позиції замовника інфраструктурного проєкту (§ 88, п. 6, Закону про консолідацію земель).

Інші витрати в межах процедури консолідації земель

Крім цих, за обсягом найбільших статей витрат у межах процедури консолідації та реорганізації земель, є ще ціла низка інших завдань, де виникають витрати, які врегульовані Законом про консолідацію земель.

Угоди, які необхідні для проведення консолідації, звільняються від зборів, податків і витрат (§ 108, п. 1, Закону про консолідацію земель). Сюди відносяться, зокрема, витрати, які виникають, коли відомство з питань консолідації землі, готуючи процедуру консолідації, подає заявку до відомства з поземельної книги, кадастрового відомства й інших державних реєстрів на отримання даних або на

їхнє коригування після набуття чинності плану консолідації земель. Звільнення від зборів, податків і витрат визнається відповідним органом державної влади без перевірки, якщо відомство з питань консолідації землі підтверджує, що угода слугує проведенню консолідації землі (§ 108, п. 2, Закону про консолідацію земель).

Це положення має значення і щодо податку на придбання земельної ділянки, який зазвичай стягується з кожної трансакції із земельними ділянками і поза рамками державних процедур консолідації землі. Згідно з § 1, п. 1, пп. 1, Закону про податок на придбання земельної ділянки (1997) більшість випадків придбання земельних ділянок у межах процедури консолідації не підлягають оподаткуванню податком на придбання земельної ділянки, щоправда, допоки йдеться про перехід власності внаслідок компенсації у формі землі та про безоплатне виділення землі для об'єктів спільного користування товариству учасників консолідації чи громаді. Отже, реорганізація земельних ділянок звільняється від сплати податку на придбання земельної ділянки, якщо таке придбання не виходить за межі відповідної вимоги щодо земельної компенсації. Більш детальну інформацію про податкові питання в межах процедури консолідації земель містить документ «Консолідація земель і оподаткування», розроблений Робочою групою з розвитку сільський територій, спільно утвореною Федерацією та федеральними землями (2002).

Якщо виконання заявки на проведення процедури консолідації виявляється непотрібним, то витрати несе заявник (§ 107, п. 1, Закону про консолідацію земель). При цьому йдеться, як правило, про приватні витяги з плану консолідації земель чи з інших офіційних документів, що з'явилися в процесі консолідації. Відомство з питань консолідації встановлює розмір внеску з урахуванням фактичних витрат. Подібні заявки виникають, зокрема, на етапі, коли старий правовий стан замінюється новими правовими відносинами, але коригування даних державних реєстрів ще не проводилося. Оскільки на цьому етапі план консолідації земель є офіційним реєстром земельних ділянок у сенсі § 2, п. 2, Положення про ведення поземельних книг (див. підрозд. 3.5), а тому, лише відомство з питань консолідації земель може надати інформацію про фактичний правовий стан земельних ділянок, то на цей етап консолідації припадає найбільша кількість таких заявок.

Витрати на процедури заперечення чи оскарження у разі їхнього відхилення покладаються на особу, яка їх подавала. У разі відхилення такого оскарження судом з питань консолідації земель стягується фіксована ставка, що обчислюється з урахуванням чистих витрат, які виникли в межах процедури (§ 147 Закону про консолідацію земель). Якщо рішення щодо відхилення має лише частковий характер, то на особу, яка подавала оскарження, покладається відповідна частина витрат. Якщо оскарження відкликається, то витрати покладаються на особу, яка подавала оскарження.

Ці положення щодо розподілу витрат у разі подання скарг до судів з питань консолідації земель є чинними також і для подання заперечень до вищого відомства з питань консолідації земель (§ 147, п. 3, Закону про консолідацію земель).

4.8.2. Фінансування витрат на виконання в межах процедури землеустрою згідно із Законом про консолідацію земель

Витрати, необхідні для виконання консолідації земель, несе товариство учасників консолідації. Цей принцип прописаний у законодавстві про консолідацію земель, починаючи з другої половини XIX століття, відколи сільський землеустрій поєднав поділ площ спільного користування і об'єднання земельних ділянок з іншими цілями аграрно-структурного й інфраструктурного розвитку. Цей принцип і до

сьогодні залишився незмінним, хоча заходи з консолідації земель з 1950-х років і заходи з реорганізації земель з 1990-х років отримують значні фінансові дотації.

На основі федерального Закону про сільське господарство від 1955 року консолідації земель через впровадження «Зеленого плану» надавалося фінансове сприяння. Ціль аграрної політики полягала в тому, щоб надати структурній оптимізації сільського господарства більшої сили, що мало посилити економічну основу підприємств і забезпечити достатній обсяг продовольства для населення. Після підписання Римського договору в 1960 році, цей політичний підхід був посилений необхідністю в підвищенні міжнародної конкурентоспроможності сільського господарства Німеччини в зростаючій Європі. Так, у 1966 році були внесені зміни до Основного закону ФРН, які зробили розвиток сільського господарства спільним завданням федерації і федеральних земель, спрямованим на «покращення аграрної структури й захист узбережжя». Тим часом це спільне завдання, поєднуючись зі сприянням з боку Європейського аграрного фонду з розвитку сільських регіонів (ELER) стало центральним інструментом з розвитку сільських регіонів, як це представлено в підрозділі 2.1. Воно знаходить своє змістове обґрунтування в тому, що реорганізація сільського землеволодіння відповідно до Закону про консолідацію земель завжди слугує загальному добробуту і таким чином виходить далеко за межі сприяння розвитку сільського господарства на рівні окремих підприємств.

Внески учасників

Товариство учасників консолідації має забезпечити фінансування витрат, пов'язаних з виконанням плану консолідації земель. Для цього товариство може вимагати від учасників консолідації, тобто власників земельних ділянок і осіб з правами суперфіцію, зробити внески в грошовій (грошові внески) та матеріальній формі, або у формі послуг (матеріальні внески), якщо ці витрати слугують інтересам учасників. Сьогодні фінансування заходів відбувається, як правило, у формі грошових внесків. Учасники консолідації роблять внески пропорційно до вартості їхніх нових земельних ділянок (масштаб внеску), якщо планом консолідації земель не визначено інше. Масштаб внеску встановлюється відомством з питань консолідації земель у плані консолідації і повідомляється кожному учаснику в підтвердженні про компенсацію в момент ознайомлення з планом консолідації земель. Розмір внесків та їхнє стягнення є завданням товариства учасників консолідації і відбувається на основі рішення правління товариства учасників. Поки масштаб внеску ще не визначений, відомство з питань консолідації земель встановлює тимчасовий масштаб внеску, відповідно до якого стягуються авансові платежі (§ 19, п. 1, Закону про консолідацію земель). За тимчасовий масштаб внеску беруть, як правило, площу кадастрових земельних ділянок, що вноситься окремим учасником.

Для тих частин території консолідації, де для будівництва особливих об'єктів є необхідними дуже високі витрати, відомство з питань консолідації земель може збільшити внески учасників відповідно до понадпланових витрат (§ 19, п. 2, Закону про консолідацію земель). Для того, щоб уникнути очевидного й надмірного фінансового навантаження, відомство з питань консолідації земель може, як виняток, повністю або частково звільняти окремих учасників від сплати внеску за рахунок інших учасників. Щоби учасники могли витримувати навантаження, товариство учасників консолідації може розподілити стягнення внесків на відповідну кількість років, а під час етапу будівництва, який вимагає значних витрат, брати державні позики або кредити на ринку капіталів. Надлишки з реалізації землі розглядаються як власний внесок товариства учасників і зменшують таким чином фінансове навантаження на учасників.

Внески третіх осіб

Інколи залучені громади для розвантаження учасників перебирають частину власного внеску учасників на себе, надаючи добровільні фінансові дотації нецільового призначення. Відповідне рішення ради громади обґрунтовується тим, що нові об'єкти, споруджені в межах процедури консолідації земель, не потребують витрат громади на утримання.

Дотації федерації і федеральних земель

Основою фінансового сприяння розвитку сільського землеустрою згідно із Законом про консолідацію земель є § 10, п. 1, Закону про спільне завдання щодо покращення аграрної структури й захисту узбережжя в редакції оприлюднення від 21 липня 1988 року (Федеральний законодавчий вісник I S. 1055) (GAK, 1988) з останніми змінами відповідно до Закону від 11 жовтня 2016 року (Федеральний законодавчий вісник I S. 1934). Згідно з цим Законом в середньому 70 % витрат на виконання можуть фінансуватися федерацією (60 %) і відповідною федеральною землею (40 %). Федеральне міністерство продовольства та сільського господарства оприлюднює в рамковому плані на відповідний період сприяння фінансові показники для заходів сприяння, наприклад, у «Рамковому плані з виконання спільного завдання щодо покращення аграрної структури й захисту узбережжя на період 2020–2023 рр.».

Дотації Європейського Союзу

Основою для участі Європейського Союзу у фінансовому сприянні сільського землеустрою в Німеччині є Регламент (ЄС) № 1305/2013 Європейського Парламенту і Ради від 17 грудня 2013 року щодо сприяння сільському розвитку через Європейський аграрний фонд розвитку сільських регіонів (ELER) і щодо скасування Регламенту (ЄС) № 1698/2005 (ELER, 2013). Згідно з цим Регламентом держави-члени, керуючись прагненням Європейського Союзу до сталого розвитку й захисту та покращення довкілля, повинні витратити мінімум 20 % коштів з бюджету Європейського аграрного фонду на розвиток сільських територій. Держави-члени визначають у своїх національних програмах з розвитку сільських територій, яку частку європейських коштів вони хочуть використати для сільського землеустрою. У цій частці, що самостійно визначається державами-членами, знаходить свій вираз політичне значення прямих дотацій у відповідній країні, які виплачуються аграрним підприємствам для сприяння розвитку сільських територій.

За допомогою цієї частки федерація і федеральні землі рефінансують бюджетні кошти, використані відповідно до Спільної аграрної політики. Європейські кошти, отже, надаються не безпосередньо товариствам учасників консолідації, вони «стимулюють» федерацію і федеральні землі відповідним чином втрачувати кошти фонду Спільної аграрної політики для розвитку сільських територій.

У положеннях з надання сприяння, які мають специфічний для кожної федеральної землі характер (наприклад, у федеральній землі Північний Рейн-Вестфалія це Програма з розвитку сільських територій 2014–2020), визначаються предмет фінансового сприяння, процедура подання заявки, повноваження, вид та обсяг документів, що підтверджують належне використання коштів сприяння.

www.umwelt.nrw.de/landwirtschaft/foerderung/nrw-programm-laendlicher-raum-2014-2020-eler/foerdermassnahmen

Фінансове сприяння, за винятком проміжного придбання землі, відбувається через надання дотацій на фінансування витрат на виконання плану консолідації земель. Отримувачем дотації є товариство учасників консолідації. Розмір дотації залежить від економічної спроможності учасників і тих переваг, які виникають внаслідок реалізації процедури землеустрою. Він, як правило, сягає до 70 % витрат на виконання на гектар площі, за якою виникають витрати. Вище відомство з питань консолідації землі відповідно до Положення про надання сприяння встановлює для

кожної процедури землеустрою розмір витрат на виконання, які можуть отримувати сприяння. В особливо обґрунтованих випадках власний внесок товариства учасників консолідації за погодженням із вищим відомством з питань консолідації землі може встановлюватися з відхиленням від цих показників. Але в таких випадках він не може бути нижчим за 25 % витрат на виконання. Для проміжного придбання землі в обмеженому обсязі доступні безвідсоткові державні позики.

Заявка на отримання дотації на витрати виконання подається правлінням товариства учасників консолідації. Державним органом, відповідальним за погодження надання дотацій і позик, є відомство з питань консолідації землі.

Рис. 4.8-1. Фінансування витрат на виконання в межах процедури землеустрою згідно із Законом про консолідацію земель (приклад)

Консолідація земель (Закон про консолідацію земель)						
Витрати на виконання						
Витрати		Фінансове сприяння		Фінансування		Правова основа
		шляхом дотацій від	у розмірі %	євро		
Разом	1.100.000 €					
Витрати третіх осіб	100.000 €			100.000 €	Відшкодування третіх осіб	
Витрати на виконання, які можуть бути віднесені на дотації	1.000.000 €	Федерація і федеральні землі	70%	700.000 €	Дотації від Федерації і федеральних земель	Спільне завдання з покращення аграрної структури і захисту узбережжя
		Федеральна земля *	40%	280.000 €		Програма федеральної землі з розвитку сільських територій (напр., 2014-2020)
		Федерація*	60%	420.000 €		Рамковий план Спільного завдання з покращення аграрної структури і захисту узбережжя
		*Рефінансування від ЄС	до 25%	175.000 €		Сільськогосподарський фонд з розвитку сільських регіонів (ELER) у залежності від відповідного національного стратегічного плану
				20.000 €	Надлишок від реалізації землі	
				50.000 €	Нецільова добровільна дотація громади	Напр., з коштів, заощаджених при утриманні мережі сільських доріг і водойм
				230.000 €	Власний внесок товариства учасників консолідації	Закон про консолідацію земель - повідомлення-рішення про внески на консолідацію
Сума	1.100.000 €		Сума	1.100.000 €		

Тут представлено фінансування й взаємодію органів, які надають дотацію на проведення процедури консолідації земель площею 800 га. У цьому прикладі робиться припущення, що загальні витрати на виконання становлять 1 100 000

євро, з них витрати в розмірі 1 000 000 євро визнані такими, що можуть отримати фінансове сприяння. За основу нарахування дотації береться показник фінансового сприяння (згідно з вимогами Спільної аграрної політики) в розмірі 70 %. Разом із припущенням щодо розміру отриманого надлишку від реалізації землі й нецільової дотації громади власний внесок учасників становить 230 000 євро. З розбивкою на гектар території консолідації власний внесок учасників у цьому разі становить 287,50 євро. При цьому робиться припущення, що в цьому разі відомство з питань консолідації земель не повинно звільняти учасників від надання внесків на консолідацію.

Сільськогосподарське підприємство, яке бере участь у процедурі консолідації площею 50 га, має відповідно сплатити 14 375 євро як внесок на консолідацію.

4.8.3. Фінансування витрат на виконання в межах процедури землеустрою згідно із Законом про адаптацію сільського господарства

Порівнюючи з фінансуванням витрат на виконання в межах сільського землеустрою згідно із Законом про консолідацію земель, реорганізація земель відповідно до Закону про адаптацію сільського господарства в Східній Німеччині має значно кращі умови для отримання фінансового сприяння.

Витрати на виконання, які можуть отримувати фінансове сприяння, фінансуються на 90 % з дотацій Європейського Союзу, федерації і відповідної федеральної землі, причому 75 % надаються ЄС, а 25 % федерацією і федеральною землею. У такий спосіб Європейський Союз віддає належне тим особливо важким умовам, які склалися в сільському господарстві та на сільських територіях Східної Німеччини після вступу колишньої НДР до Федеративної Республіки Німеччина, оскільки із цим вступом до Федеративної республіки територія колишньої НДР практично «за ніч» стала частиною Європейського Союзу. За допомогою особливо сприятливої фінансової підтримки з боку ЄС у сільському господарстві й на сільських територіях Східної Німеччини мають бути якомога швидше створені рівнозначні умови проживання.

Якщо в межах процедури консолідації земель згідно із Законом про адаптацію сільського господарства через особливість завдання землеустрою товариство учасників консолідації не створюється, то громада, в якій проводиться відповідна процедура, стає суб'єктом фінансування витрат і отримувачем дотацій.

Рис. 4.8-2. Фінансування витрат на виконання в межах процедури реорганізації земель згідно із Законом про адаптацію сільського господарства (приклад)

Реорганізація земель (Закон про адаптацію сільського господарства)						
Витрати на виконання						
Витрати		Фінансове сприяння		Фінансування		Правова основа
		шляхом дотацій від	у розмірі %	€		
Разом	1.100.000 €					
Витрати третіх осіб	100.000 €			100.000 €	Відшкодування третім особам	
Витрати на виконання, які можуть бути віднесені на дотації	1.000.000 €	ЄС, Федерація і федеральні землі*	90%	900.000 €	Дотації від ЄС, Федерації і федеральних земель	Спільне завдання з покращення аграрної структури і захисту узбережжя

		ЄС*	75 %	675.000 €		Сільськогосподарський фонд з розвитку сільських регіонів (ELER) у залежності від відповідного національного стратегічного плану
		Національні кошти*	25 %	225.000 €		Програма федеральної землі з розвитку сільських територій (напр., 2014-2020)
		- з них федеральна земля	40%	90.000 €		Рамковий план Спільного завдання з покращення аграрної структури і захисту узбережжя
		- з них Федерація	60%	135.000 €		Рамковий план Спільного завдання з покращення аграрної структури і захисту узбережжя
				20.000 €	Надлишок від реалізації землі	
				50.000 €	Нецільова добровільна дотація громади	Напр., з коштів, заощаджених при утриманні мережі сільських доріг і водойм
				30.000 €	Власний внесок товариства учасників консолідації	Повідомлення-рішення про внески на консолідацію
Сума	1.100.000 €		Сума	1.100.000 €		

Тут представлено фінансування витрат на виконання і взаємодія органів, які надають дотацію на проведення процедури реорганізації земель відповідно до Закону про адаптацію сільського господарства площею 800 га. У цьому прикладі робиться припущення, що загальні витрати на виконання становлять 1 100 000 євро, з них витрати в розмірі 1 000 000 євро визнані такими, що можуть отримати фінансове сприяння. За основу нарахування дотації береться показник фінансового сприяння в розмірі 90 %. 75 % від цієї суми надаються Європейським Союзом. Щодо розподілу 25 %, які припадають на федерацію і відповідну федеральну землю, застосовується формула, встановлена Спільною аграрною політикою. Разом із припущенням щодо розміру отриманого надлишку від реалізації землі й нецільової дотації громади власний внесок учасників становить 30 000 євро. З розбивкою на гектар території консолідації власний внесок учасників у цьому разі становить 37,50 євро. При цьому робиться припущення, що в такому разі відомство з питань консолідації земель не повинно звільняти учасників від надання внесків на консолідацію.

Сільськогосподарське підприємство, яке бере участь у процедурі консолідації площею 50 га, має, відповідно, сплатити 1 875 євро як внесок на консолідацію.

Європейський Союз, крім того, бере участь у фінансуванні й процесуальних витрат (§ 62 Закону про адаптацію сільського господарства) на процедури реорганізації земель. Європейський Союз відшкодовує східнонімецьким землям 75 % процесуальних витрат, які виникають у межах процедур реорганізації земель.

5. Консолідація та реорганізація земель: приклади вирішення типових проблем землекористування

У цьому розділі розглядаються приклади методології використання інструментів землеустрою на сільських територіях у Німеччині задля подолання викликів земельної політики.

5.1. Консолідація земель для інфраструктурних проєктів і дозвіл на відчуження для суспільних цілей

Консолідація земель для інфраструктурних проєктів має у Федеративній Республіці Німеччина велике значення при будівництві автомобільних доріг, залізниць або водних шляхів, а також у разі значних державних інвестицій у споруди загального життєзабезпечення та захисту від повеней. Землевпорядні функції, загалом характерні для консолідації земель, доповнюються у такому разі «функцією придбання земель задля забезпечення соціальної справедливості», мета якої полягає в запобіганні державним заходам з відчуження (вилучення, експропріації тощо) земель на користь держави при відведенні площ, необхідних для суспільних потреб.

- Якщо у виняткових випадках допускається відчуження великих масивів земель сільськогосподарського призначення, то за заявою органу влади, що ініціює відчуження, може запроваджуватися процедура консолідації земель, яка повинна розподіляти втрату залучених до процедури земель між широким колом власників або запобігати негативним наслідкам для загальної культури господарювання, що виникають під час реалізації проєкту (§ 87, п. 1, Закону про консолідацію земель).

У Німеччині подібні процедури впроваджуються переважно для прокладання транспортних шляхів і для запобігання повеням, а також для проєктів громад із великою потребою у площах. У процесі реалізації проєкту вирішальним фактором є дозвіл на відчуження за спеціалізованим законом, що розповсюджується на сферу дії проєкту.

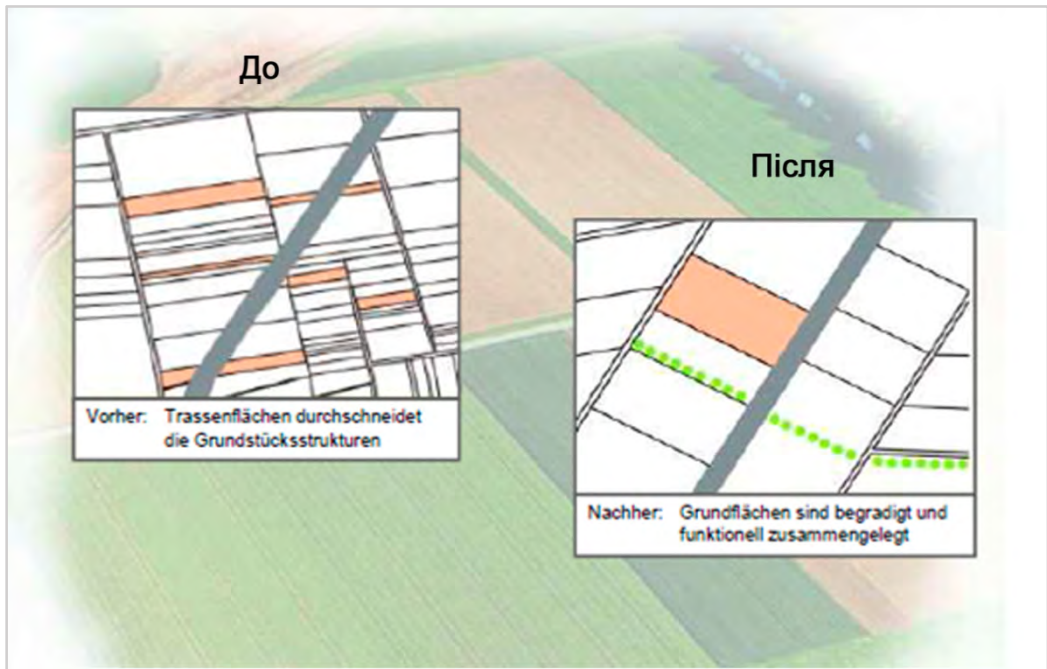
Рис. 5.1-1. Суспільні інфраструктурні проєкти використовують великі масиви земель сільськогосподарського призначення та надовго змінюють ландшафти



5.1.1. Методичний підхід

Методичний підхід до консолідації земель для інфраструктурних проєктів базується на принципі стандартної консолідації земель, а саме на обміні землі, яка перебуває у власності виконавця проєкту, на необхідні для проєкту земельні ділянки. Якщо у виконавця проєкту наявної землі для реалізації проєкту не вистачає, то необхідні площі отримуються як «солідарний» внесок, який розподіляється на всіх осіб, задіяних у процедурі консолідації земель, за що їм виплачується грошова компенсація.

Рис. 5.1-2. Принцип реорганізації земель: розділені проєктом шляхи, ландшафтні структури, землі сільськогосподарського призначення коригуються залежно від їхньої функції; проводиться реорганізація земель сільськогосподарського призначення (джерело: Служба управління земельними ресурсами й геодезичної інформації землі Гессен)



5.1.2. Формальні й матеріальні правові засади консолідації земель для інфраструктурних проєктів

Перебіг консолідації земель для інфраструктурних проєктів регулюється загалом законодавчими положеннями стандартної консолідації земель, які, між іншим, доповнюються деякими спеціальними положеннями у § 87 і 88 Закону про консолідацію земель, що спричинено суспільною корисністю цієї процедури землеустрою:

- У рішенні про проведення консолідації земель, а також під час роз'яснювальної роботи з власниками земельних ділянок (§ 5, п. 1, Закону про консолідацію земель) слід вказувати на особливу мету процедури (§ 88, п. 1, Закону про консолідацію земель).

- Територія проведення консолідації земель визначається рішенням про запровадження процедури, що ухвалюється відомством з питань консолідації земель. З моменту набуття чинності рішення виникає суб'єкт публічного права — товариство учасників консолідації. Воно охоплює всіх землевласників, ділянки яких розташовані на території проведення консолідації земель. Виконавець інфраструктурного проєкту є додатковим учасником відповідно до § 10, п. 2, Закону про консолідацію земель (§ 88, п. 2, Закону про консолідацію земель).
- Розпорядження про консолідацію земель може бути ухвалено вже на етапі запровадження адміністративної процедури узгодження інфраструктурного проєкту або інших процедур проєкту, на користь якого потрібно провести відчуження. Оприлюднення плану консолідації земель (§ 59 Закону про консолідацію земель) і попереднє ознайомлення учасників консолідації з їхніми новими земельними ділянками (§ 65 Закону про консолідацію земель) можна проводити тільки після того, як план проєкту або відповідний адміністративний акт стають незаперечними або оголошуються такими, що підлягають виконанню (§ 87, п. 2, Закону про консолідацію земель).
- За заявою відомства, що відповідає за реалізацію проєкту, відомство з питань консолідації земель може ухвалити попереднє розпорядження згідно з § 36 Закону про консолідацію земель (§ 88, п. 3, реч. 1, Закону про консолідацію земель). Попереднє розпорядження відповідно до § 36 Закону про консолідацію земель ухвалюється тільки у разі, якщо до настання строку реалізації плану консолідації земель або під час його підготовки й виконання з'ясовуються вагомі причини, через які потрібно врегульовувати відносини володіння чи користування земельними ділянками або інші правові відносини. Розпорядження може містити обов'язкові умови, пов'язані передусім із забезпеченням фінансових гарантій. Виконавець проєкту зобов'язаний компенсувати шкоду, нанесену учасникам внаслідок попереднього розпорядження. Це не стосується тих випадків, коли компенсація реалізується через тимчасове надання площ взамін. Компенсація виплачується товариству учасників консолідації у розмірі, встановленому відомством з питань консолідації земель (§ 88, п. 3, Закону про консолідацію земель).
- Проводиться оцінка вартості земельних ділянок (§ 27–32 Закону про консолідацію земель), а також складається план об'єктів спільного й громадського користування включно із супровідним планом із збереження ландшафту (§ 41 Закону про консолідацію земель).
- Перед складанням плану консолідації земель слід вислухати побажання всіх учасників щодо реорганізації території консолідації земель (§ 57 Закону про консолідацію земель).
- План консолідації земель узагальнює результати процедури узгодження. Учасники консолідації вносять площі, необхідні для реалізації інфраструктурного проєкту, у співвідношенні вартості своїх старих земельних ділянок до вартості всіх земельних ділянок на території процедури консолідації земель. Внесення земель сільськогосподарськими підприємствами обмежується обсягами, які не заподіюють шкоду їх подальшому господарюванню. План консолідації земель передає площі у

- власність виконавця проєкту. Виконавець проєкту повинен виплатити учасникам грошову компенсацію за внесені ними земельні ділянки (§ 88, п. 4, Закону про консолідацію земель).
- Після публічного оголошення й після задоволення поданих претензій на відшкодування план консолідації земель стає обов'язковим для виконання. Новий статус замінює попередній з настанням моменту часу, що встановлюється в розпорядженні про виконання процедури (§ 61 Закону про консолідацію земель).
 - Виконавець проєкту зобов'язаний ліквідувати шкоду, заподіяну учасникам внаслідок консолідації земель, або виплатити грошову компенсацію, якщо не вдається усунути шкоду або якщо за розсудом відомства з питань консолідації земель ліквідація негативних наслідків є недоцільною (§ 88, п. 5, Закону про консолідацію земель).
 - Роботи, які повинен провести виконавець проєкту для ліквідації негативних наслідків, і грошова компенсація встановлюються після заслуховування виконавця проєкту відомством з питань консолідації земель (§ 88, п. 6, реч. 1 і 2, Закону про консолідацію земель). Виконавець проєкту зобов'язаний виплатити товариству учасників консолідації аванс необхідної грошової компенсації, розмір якої встановлюється відомством з питань консолідації земель (§ 88, п. 6, реч. 5, Закону про консолідацію земель).
 - Після цього розмір грошової компенсації може оскаржуватися в судах загальної юрисдикції згідно із законом, який регулює впровадження проєкту. Претензію на грошову компенсацію за земельну ділянку, внесена учасником консолідації, можна подавати до суду тільки після того, як остаточно встановлюється земельна компенсація для всіх учасників процедури (§ 88, п. 7, Закону про консолідацію земель).
 - Виконавець проєкту повинен виплатити товариству учасників консолідації частку витрат на виконання (§ 105 Закону про консолідацію земель), спричинених наданням виділених площ і будівництвом об'єктів спільного користування, які стали необхідними внаслідок реалізації проєкту. Відомство з питань консолідації земель (рівня федеральної землі) встановлює розмір цієї частки після заслуховування виконавця проєкту (§ 88, п. 8, Закону про консолідацію земель).
 - Виконавець проєкту повинен сплатити частку спричинених ним витрат на процедуру (§ 104 Закону про консолідацію земель). Розмір частки встановлюється відомством з питань консолідації земель після заслуховування виконавця проєкту (§ 88, п. 9, Закону про консолідацію земель).

5.1.3. Практичний погляд на консолідацію земель для великих інфраструктурних проєктів

5.1.3.1. щодо структури нормативно-правових засад

Консолідація земель для великих інфраструктурних проєктів переслідує суспільну потребу, тобто реалізацію заходу, який потребує масивів землі та є необхідним для загального блага. Отже, консолідація земель для інфраструктурних

проектів виконується з метою загальної корисності. Це визначення не змінюється і тоді, коли землевласники, залучені до консолідації земель для інфраструктурних проектів, отримують особисті економічні переваги, наприклад, внаслідок реструктуризації інфраструктури в сільській місцевості й реорганізації відносин землеволодіння. Консолідація земель для інфраструктурних проектів є та залишається «м'якою формою відчуження» навіть у тому разі, якщо внаслідок успішної прямої купівлі необхідної землі відомство з питань консолідації земель витребування земель не запроваджує.

З цього випливає, що оскарження розміру компенсації, який встановлюється відомством з консолідації земель, наприклад, у плані консолідації земель, належить до повноважень суду загальної юрисдикції, що відповідає за питання відчуження, а не суду, під юрисдикцією якого перебуває консолідація земель (як частина адміністративної юрисдикції).

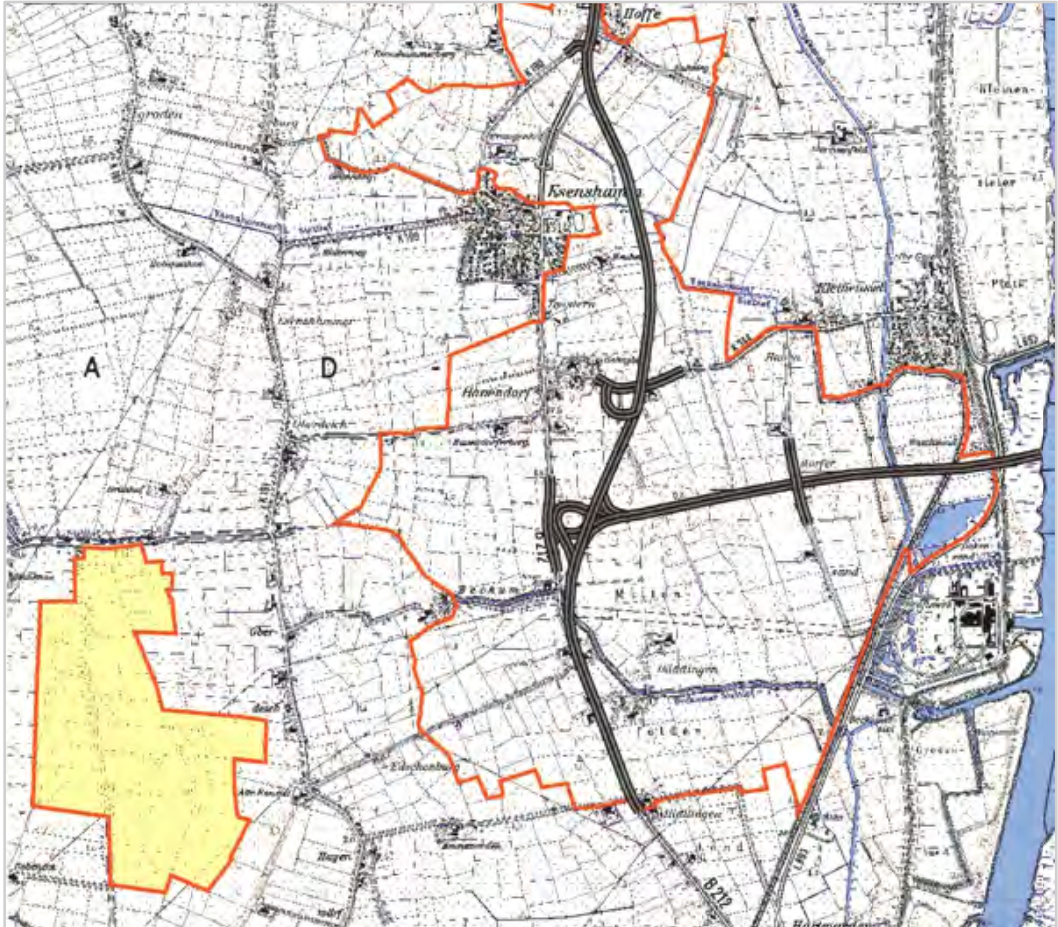
Положення Закону про консолідацію земель щодо розподілу витрат обумовлені фактом суспільної корисності й слідує принципу компенсації витрат за кошт винного в нанесенні шкоди, до того ж необмеженої: виконавець проекту має відшкодувати не тільки витрати на виконання процедури, що виникають у товариства учасників консолідації, але й навіть кадрові й матеріальні витрати відомства з питань консолідації земель (адміністративні витрати).

5.1.3.2. щодо завчасного впливу відомства з питань консолідації земель на планування суспільного проекту

Положення Закону про консолідацію земель щодо процедури консолідації для інфраструктурних проектів спрямовані на найбільш ефективну реалізацію затвердженого плану проекту. Тому відомство з питань консолідації земель мусить якомога раніше долучитися до процесу планування проекту, виконуючи роль відомства із спеціалізованого планування аграрних структур і культури господарювання в сільській місцевості. Як носій суспільних інтересів воно має відповідні повноваження й зобов'язання. При цьому найперше слід дослідити й прояснити обсяги залученості аграрних підприємств, негативні наслідки для загальної культури господарювання, необхідні обсяги землі, а також можливості купівлі земель для здійснення проекту. Залежно від результатів цього аналізу з'ясується, чи потрібно буде виконавцю проекту звертатися до відомства з питань відчуження з проханням щодо замовлення проведення консолідації земель для інфраструктурних проектів.

Приєднуватися до процесів слід вже на ранніх стадіях узгодження просторового й земельного планування, а також на етапі встановлення території спеціалізованого планування для проекту чи визначення лінії реалізації довгострокового проекту (вже з урахуванням можливостей для подальших дій). Коли планування завершується, внесення змін стає вже неможливим. Тоді функції відомства з питань консолідації земель обмежуються лише забезпеченням придбання земель й усуненням негативних наслідків у межах наявних можливостей.

Рис. 5.1-3. Роль відомства з питань консолідації земель у визначенні лінії федеральної автомагістралі В 212
(джерело: Відомство з питань аграрних структур м. Ольденбург).



На основі аналізу альтернативних варіантів урахування в транспортній інфраструктурі аспектів, пов'язаних із перетином річки Везер (зазначено на ілюстрації справа) та за участю відомства з питань консолідації земель було погоджено таке:

- Суб'єктами суспільних інтересів одногосно встановлено розташування дороги та супровідних споруд.
- Відомство з питань будівництва автомобільних доріг подало заяву на впровадження процедури консолідації земель для інфраструктурних проєктів з метою запобігання шкоди аграрним структурам, спричиненої інфраструктурним проєктом.
- Відомство з питань будівництва автомобільних доріг визначило приблизні межі території процедури консолідації земель.
- Окрім того, вже отримано погодження відомства охорони природи, що втручання в природу й ландшафти, обумовлені інфраструктурним проєктом, має загалом концентрований характер і має отримати

екологічну компенсацію на західній території проєкту (позначено жовтим кольором).

Дії відомства з консолідації земель стосуються не тільки планування, а й інформування власників землі, які, ймовірно, будуть долучені до процедури консолідації. На початковій фазі подібного планування проєктів суспільного значення повсюди панує необізнаність, невпевненість, що створює підґрунтя для виникнення чуток, катастрофічних сценаріїв і страхів. У цьому разі відомство з консолідації земель проводить просвітницьку роботу щодо такого інструменту, як консолідація земель для інфраструктурних проєктів.

Ймовірних учасників консолідації слід проінформувати про мету можливої процедури консолідації земель для інфраструктурних проєктів, про принципи, які застосовуватимуться, а також про регулювання щодо витрат або відшкодування. Під час подібного інформаційного заходу корисним завжди буде приклад вже виконаної консолідації земель для інфраструктурних проєктів і, мабуть, навіть виступ учасників вже завершених процедур консолідації земель.

Якщо у громадян, безпосередньо залучених до планування проєкту суспільної користі, склалося враження, що вони не залишаються на самоті зі своїми інтересами й потребами під час співпраці з виконавцем проєкту, який має суверенні права планування, то зі всього процесу планування прибираються значні конфліктні потенціали.

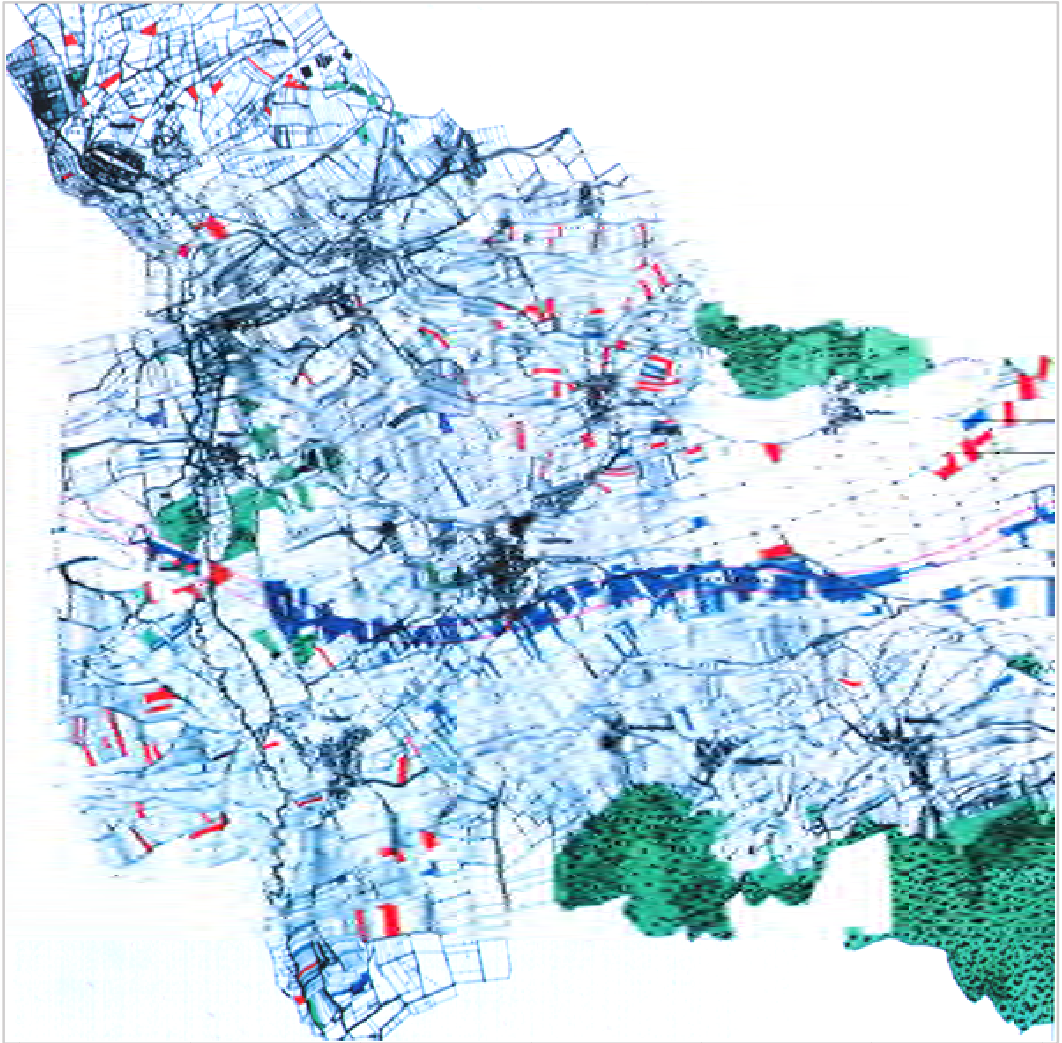
Для врегулювання співробітництва між відомством з питань консолідації земель і виконавцем проєкту будівництва доріг розроблено й оприлюднено вказівки й рекомендації, тому що такі проєкти за кількістю та обсягами зустрічаються найчастіше (FGSV 2003). Ці рекомендації можна відповідним чином застосовувати й до інших інфраструктурних проєктів суспільного значення.

5.1.3.3. щодо придбання землі для проєкту

Згідно з нормативно-правовими актами, дія яких розповсюджується на відповідний захід, виконавець інфраструктурного проєкту зобов'язаний напямучу придбати необхідну для проєкту землю на місці виконання проєкту або забезпечити відповідні площі для обміну. У більшості випадків можливість здійснити це на фактичному місці реалізації проєкту є дуже обмеженою (наприклад, на лінії запланованого транспортного шляху, на точному місці розташування греблі для постачання питної води або в межах містобудівного заходу). Знаходити землі на заміну десь навколо території реалізації проєкту має сенс тільки в тому разі, якщо її можна буде використати для обміну. Проте без певної процедури землеустрою зробити це вдасться лише у виняткових випадках. Тому в такому разі виконавець проєкту залежить від процедури консолідації земель.

Якщо запроваджується офіційна процедура консолідації земель, то до процесів придбання земель долучається відомство з питань консолідації земель. Воно проводить придбання необхідних для реалізації проєкту земельних масивів на всій території процедури консолідації, аж допоки не буде покрито заплановану потребу проєкту. Для цього відомство за простою формальною процедурою (див. пп. 3.2.5.4) збирає заяви про відмову від компенсації у вигляді землі згідно з § 52 Закону про консолідацію земель від учасників, які хочуть відмовитися від своїх земельних ділянок.

Рис. 5.1-4. Типова ситуація з придбанням землі, пов'язаним із будівництвом каналу Рейн-Майн-Дунай (джерело: Баварське міністерство продовольства, сільського господарства і лісівництва)



Синім позначено площі, напряму придбані виконавцем проєкту напередодні планування із нотаріально посвідченими договорами купівлі-продажу, червоним — площі, придбані відомством з консолідації земель під час проведення консолідації земель через заяви про відмову від компенсації у вигляді землі.

5.1.3.4. щодо визначення вилучення земель із грошовим відшкодуванням

Якщо не вдається напряму придбати достатні площі для компенсації у вигляді землі безпосередньо на місці реалізації проєкту чи навколо нього або якщо ці землі не вдається отримати через відмову від землі, то решта потрібних площ вилучається способом пропорційного розподілу між усіма учасниками процедури консолідації земель, а саме за співвідношенням від вартості всіх кадастрових

земельних ділянок на території консолідації земель. За фаховими визначеннями вилучення земель згідно з § 88, п. 1, Закону про консолідацію земель відрізняється від земельного внеску згідно з § 47, п. 1, адже земельний внесок вноситься учасниками процедури безкоштовно. Відшкодуванням цього солідарного внеску є покращення інфраструктури споруд спільного користування на території процедури консолідації земель. Вилучення земель, натомість, відбувається з грошовою компенсацією відповідно до обігової вартості земельних ділянок з метою отримання необхідних земельних масивів.

На рисунку 5.1-5 зображено, як визначається пропорційне вилучення землі. Завдяки цьому план консолідації земель дозволяє надати виконавцю проєкту повний обсяг необхідної для реалізації землі. Залучені землевласники отримують грошову компенсацію за втрату землі.

Рис. 5.1-5. Визначення обсягу вилучення землі для інфраструктурного проєкту (тут — проєкт будівництва дороги)

<ul style="list-style-type: none"> • Потрібні площі землі для дороги <ul style="list-style-type: none"> ○ для дорожньої конструкції та супровідних споруд ○ для заходів екологічної компенсації разом 	<p>102 га 88 га 190 га</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Наявна земля <ul style="list-style-type: none"> ○ вже придбана виконавцем проєкту ○ придбана відомством з питань консолідації земель під час здійснення консолідації земель разом 	<p>17 га 112 га 129 га</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Нестача землі (різниця) 	<p>61 га</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Розмір території консолідації земель 	<p>2 345 га</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Пропорційне вилучення земель: $(61 \text{ га} / 2\,345 \text{ га}) \times 100 =$ 	<p><u>2,6 %</u></p>

Ступінь розподілу втрати землі (і, відповідно, розміри земельних ділянок, що вилучаються) слід встановлювати за погодженням з аграрними асоціаціями й професійними спілками (§ 87, п. 1, реч. 2, Закону про консолідацію земель).

Завдяки тому, що втрата земель розподіляється між багатьма учасниками, у жодного фермера не з'являються побоювання втратити основи свого життязабезпечення. Радше він отримує рівноцінну заміну землі замість площ, використаних для реалізації проєкту. Завдяки консолідації земель для інфраструктурних проєктів так звані «майнові жертви» окремих осіб виключаються. Вилучення земель стає «солідарним внеском» усіх, який здебільшого компенсується за правилами правових засад відчуження. Це має значний миротворчий вплив на учасників консолідації земель.

Рис. 5.1-6. Визначення грошової компенсації за вилучені у власника А землі

<ul style="list-style-type: none"> • Земля землевласника А, площа й вартість якої визначаються згідно з рамковими положеннями про оцінку землі в межах консолідації земель для інфраструктурних проєктів* 	2,2500 га з вартісним показником 21 050
<ul style="list-style-type: none"> • Розмір вилученої землі для проєкту: 	2,6 %
<ul style="list-style-type: none"> • Земля, вилучена у власника А 	вартісний показник — 547 (це відповідає площі пр. 5,85 арів)
<ul style="list-style-type: none"> • Коефіцієнт монетизації** 	4 євро / вартісний показник
Грошова компенсація за вилучення земель власника А:	2 188 євро

* див. підпункт 4.3.1.2

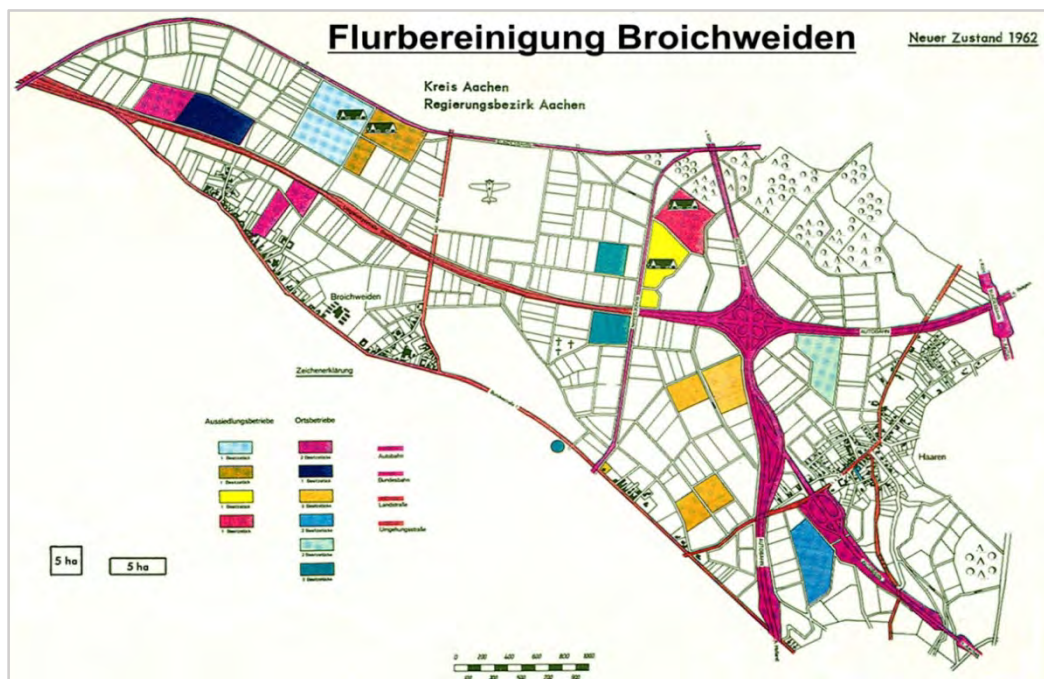
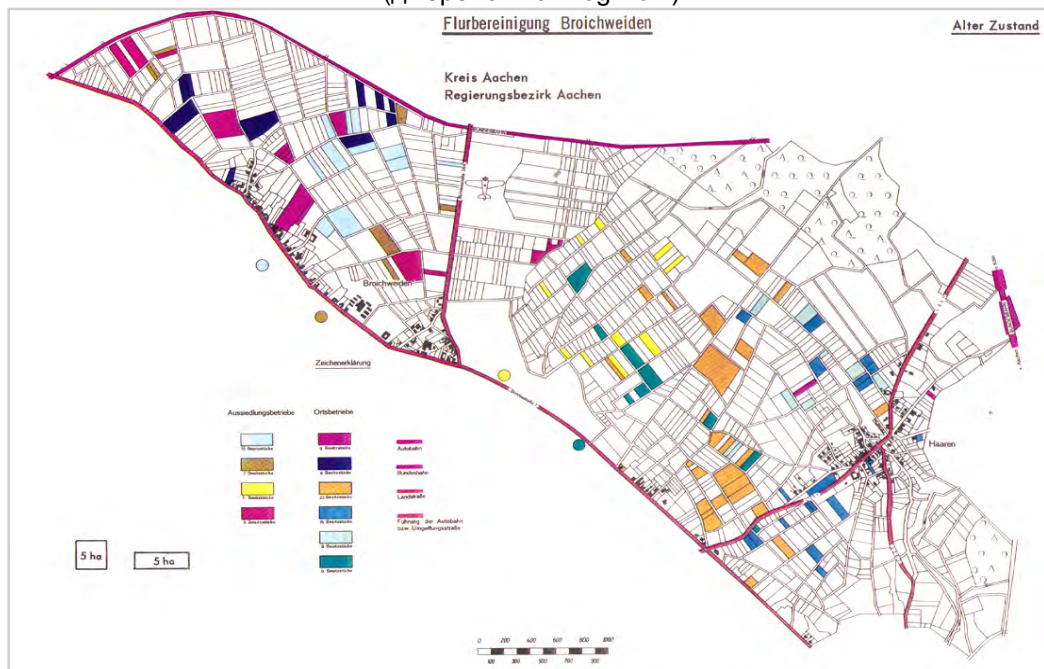
** див. пункт 4.3.6

5.1.3.5. щодо значення плану об'єктів спільного й громадського користування включно із супровідним планом із збереження ландшафту (план за § 41 Закону про консолідацію земель)

Через інфраструктурні проєкти суспільного призначення лінійні й площинні елементи ландшафтів і полів, як правило, розділяються мережами шляхів, системами водойм, а також живими огорожами, що впорядковують ландшафти. Внаслідок будівництва запланованих споруд також можливе роз'єднання господарської частини підприємства (дворів) від полів, що ним обробляються. Крім того, на території залишаються земельні ділянки з невідгідно обрізаними формами й залишкові площі тих земельних ділянок, що були використані для споруд лише частково. Дренажні й зрошувальні системи роз'єднуються, а потім «ремонтуються» виконавцем проєкту тільки задля збереження їхньої функціональності. Проте при цьому часто втрачаються цілісні функціональні зв'язки з площами меліорації.

Під час консолідації земель для інфраструктурних проєктів план об'єктів спільного й громадського користування включно із супровідним планом із збереження ландшафту має виправляти негативні наслідки для культури господарювання, спричинені проєктом. Згідно з § 41 Закону про консолідацію земель після реалізації проєкту план повинен забезпечувати відновлення функціональності природного балансу на аграрних ландшафтах, що характеризуються раціональним господарюванням. Які докорінні зміни можуть бути потрібні задля досягнення такого стану, зображено на наступному рисунку 5.1-7.

Рис. 5.1-7. Вплив інфраструктурного проєкту на реорганізацію земель під час консолідації земель «Бройхвайден» (попередній і новий стан) (джерело: BezReg Köln)



Через розташування проєкту в просторі потрібно було під час консолідації земель наново організувати мережу шляхів. Мережу шляхів було спрямовано в напрямку лінії автобанів, що дало змогу отримати зручні форми полів для сільськогосподарської діяльності.

Детальний опис плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель представлено у Fehres (2014) і Schumann (2014).

5.1.3.6. щодо доцільного відмежування території консолідації земель

Загальне доручення за § 7 Закону про консолідацію земель, згідно з яким територію консолідації земель слід відмежовувати так, щоб ціль відповідної процедури досягалася якомога повніше, призводить у разі консолідації земель для інфраструктурних проєктів до специфічних міркувань:

1. Територію консолідації земель для інфраструктурних проєктів слід відмежовувати таким способом, щоб потреба проєкту в землі, включно з необхідними заходами з екологічної компенсації, повністю задовольнялася через план консолідації земель. До остаточного визначення меж території у рішенні про запровадження процедури це має забезпечуватися відомством з питань консолідації земель і визначатися на основі розрахунків.

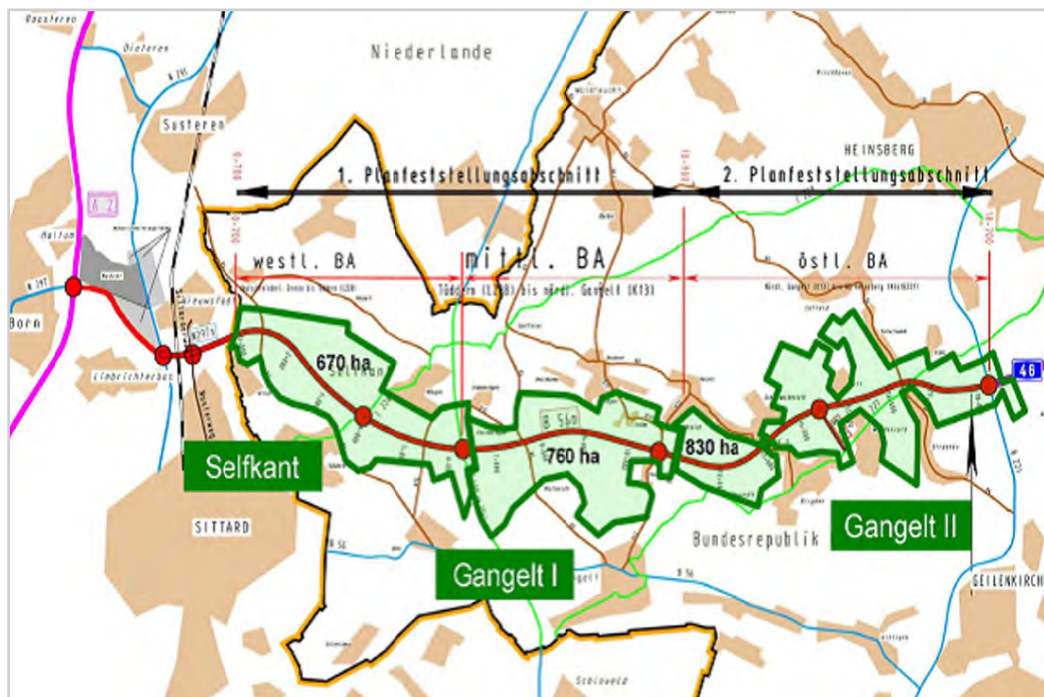
2. Крім того, виокремлення території повинно проводитися так, щоб під час процедури консолідації земель можна було б усунути негативні наслідки для аграрних структур і загальної культури господарювання, спричинені проєктом. Встановлені в такий спосіб межі території визначають так звану «зону впливу проєкту», витрати якої повністю покладаються на виконавця проєкту, відповідального за процедуру консолідації земель.

3. Іноді фермери, що потрапили під дію проєкту, використовують впровадження консолідації земель для інфраструктурних проєктів як привід для розширення території консолідації земель за межі зони впливу проєкту. Завдяки цьому вони прагнуть ліквідувати наявні вади аграрних структур, розміщених на межах території проєкту, та/або привести функціональність мережі шляхів до сучасних вимог сільськогосподарської техніки. Загалом це можливо, проте відомство з консолідації земель має провести чітке відмежування зони впливу проєкту й встановити в рішенні про впровадження процедури однозначний зв'язок між цілями процедури й відповідними територіями, щоб на кожній фазі процедури консолідації земель було зрозуміло, де застосовується право відчуження консолідації земель для інфраструктурних проєктів загальної корисності, а де відбувається реорганізація аграрних структур і земельних ділянок в інтересах приватної корисності. Все це повинно відображатися в адміністративних актах, що мають затверджуватися під час здійснення консолідації земель. За частини території, де проводиться реорганізація в інтересах приватної корисності, витрати несе товариство учасників консолідації.

4. Лінійні проєкти, як-от будівництво нового регіонального транспортного шляху або заходи із захисту від повеней, що передбачають спорудження дамб, або будівництво судноплавних каналів, мають здебільшого багатокілометрову протяжність, іноді навіть 100 км і більше. Подібні проєкти реалізуються за окремими чергами будівництва. Впровадження єдиної процедури консолідації земель для всієї довжини проєкту доцільності не має. В цьому разі окремі процедури консолідації земель для черг єдиного інфраструктурного проєкту радше слід реалізовувати за єдиними цілями консолідації земель, встановленими в рішенні про реалізацію проєкту. У такий спосіб виникає «групова консолідація земель» у формі послідовності різних процедур консолідації земель з єдиною ціллю консолідації.

Перевага такого підходу полягає в тому, що перебіг процедури консолідації земель можна краще налаштувати на відповідну фазу проєкту, особливо це стосується (попереднього) введення виконавця проєкту у володіння необхідними площами на початку будівництва (див. п. 3.3.3). Крім того, учасники консолідації, залучені до першого етапу будівництва, можуть виходити з процедури на основі беззаперечності плану консолідації земель, хоча весь проєкт може продовжуватися далі.

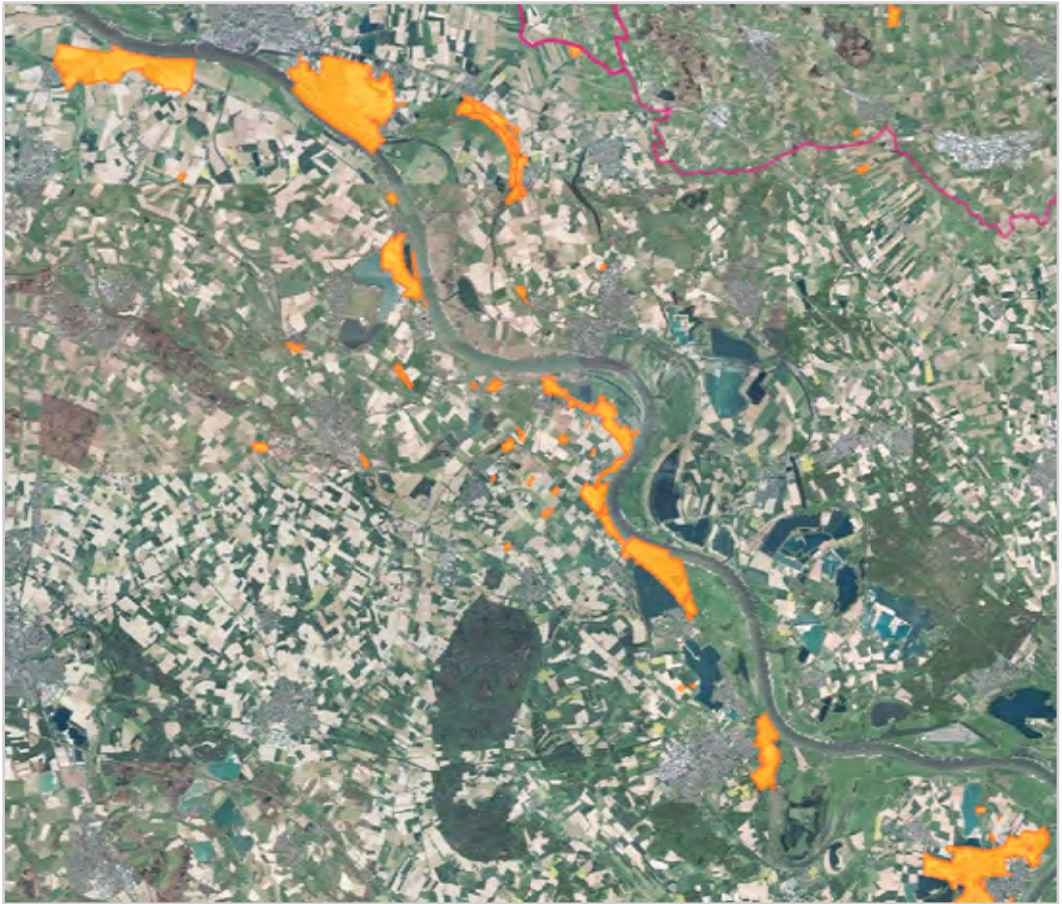
Рис. 5.1-8. Групова консолідація земель у Зельфканти через будівництво федеральної дороги (джерело: BezReg Köln)



Для першого етапу виконання плану було впроваджено дві процедури консолідації земель для інфраструктурних проєктів; на пізнішому етапі було опрацьовано другий етап виконання плану, для якого розпочалася підготовка до нової консолідації земель.

Групова консолідація земель не обов'язково повинна складатися з однієї цільної території у просторі. Залежно від типу проєкту та від сфери діяльності, для якої потребуються землі, окремі території групової консолідації земель можуть бути розділеними у просторі. Вирішальне значення має те, щоб окремі частини групової процедури були пов'язані між собою метою, встановленою у рішенні про впровадження процедури. На рисунку 5.1-9 зображено частину русла Рейну перед кордоном з Королівством Нідерланди. В договорі між Німеччиною, Францією та Нідерландами було узгоджено будівництво протиповіневих дамб на території Федеративної Республіки Німеччина. Завдяки спорудженню дамб вздовж частин русла Рейну, які розташовуються на відстані від моря, створюється більший простір для розливу ріки в разі підвищення рівня води, що дає змогу стримувати піки повеней.

Рис. 5.1-9. Процедури консолідації земель для проєктів з профілактичних протиповеневих заходів на Рейні (джерело: www.gisile.nrw.de)



Жовтим кольором позначено невеликі площі, що розміщуються між територіями консолідації земель, це земельні ділянки, які були додані до окремих територій консолідації пізніше та які були придбані відомством з питань консолідації земель як земля для обміну для фермерів, що подали претензії на відшкодування.

5. Завдяки одночасному запровадженню процедури консолідації земель на сільських територіях можна без ускладнень розв'язати ще одну проблему.

У разі великих будівельних проєктів часто трапляються випадки, коли аграрні підприємства зазнають шкоди одразу ж на декількох відрізках будівництва або навіть по всій протяжності території проєкту. З цієї причини виникає небезпека, що оптимального об'єднання площ цих підприємств досягти не вдасться, тому що окремі етапи будівництва опрацьовуються послідовно. На такі випадки розповсюджується дія § 44, п. 6, Закону про консолідацію земель: компенсація втраченої землі може здійснюватися через обмін з територією інших процедур консолідації, якщо це є доцільним для здійснення загальної консолідації земель. У таких випадках компенсація у вигляді землі встановлюється планами консолідації земель для територій, де відбувається виокремлення земель для компенсації.

5.1.4. Значення консолідації земель для інфраструктурних проєктів у Німеччині

У Німеччині консолідація земель для інфраструктурних проєктів відіграє надзвичайно важливу роль для загального життєзабезпечення суспільства та придбання земель, необхідних для цього. Як і раніше, великий вплив на ці процеси має високий попит на землю в Німеччині, що панує і в міських, і в сільських місцевостях. У містах і передмісті йдеться про попит на землю для будівництва житла та для покращення житлового середовища, а також для промислового сектору. На сільських територіях попит на наявні землі сільськогосподарського призначення створюється аграрними підприємствами, що хочуть розширити свої господарські площі. Цей тиск попиту загострюється у прикордонних районах Федеративної Республіки Німеччина через те, що аграрні підприємства із сусідніх країн вступають у конкуренцію на ринку продажу й оренди землі. Подібна ситуація вже давно аналізується у відповідній фаховій літературі (див., напр., Thomas 1992 і 2011a; DLKG 2016 і 2017). Коли оголошуються плани про великі будівельні проєкти в суспільних цілях, вимога щодо проведення процедури консолідації земель для інфраструктурних проєктів висувається передусім аграрним сектором. Проте все частіше можна побачити й ініціативи громад, пов'язані з містобудівними заходами з розвитку території. Для представників політичних кіл громад важливо, щоб затверджені містобудівні заходи реалізовувалися за якомога більшою згодою власників землі.

Отже, частка консолідації земель для інфраструктурних проєктів вже 30 років складає майже одну чверть від загального обсягу діяльності з консолідації земель. Наприкінці 2018 року вона складала 17,1 % від загальної кількості впроваджених процедур консолідації земель і 24,1 % від загальної площі процедур.

Рис. 5.1-10. Обсяг консолідації земель у Німеччині

Рік	Кількість процедур станом на кінець 2018 р.							
	Стандартна консолідація земель згідно з § 1 і 37 Закону про консолідацію земель		Спрощені процедури консолідації земель згідно з § 86 Закону про консолідацію земель		Консолідація земель для інфраструктурних проєктів згідно з § 87 і 90 Закону про консолідацію земель		Прискорена процедура об'єднання земельних ділянок згідно з § 91 Закону про консолідацію земель	
	Кількість	га	Кількість	га	Кількість	га	Кількість	га
2018	987	473 546	1 345	838 222	509	460 867	140	142 739

(джерело: ARGE Landentwicklung, 2020)

5.1.5. Баланс суспільних і приватних інтересів у консолідації земель для інфраструктурних проєктів

Консолідація земель для інфраструктурних проєктів відіграє роль посередника в конституційно-правовому балансі між захистом суспільних інтересів і приватною автономією землевласника. Придбання земель для проєкту і наявність землеволодіння на момент часу, визначеного проєктом, мають першочергове значення для консолідації земель для інфраструктурних проєктів. Проте матеріальні положення Закону про консолідацію земель спрямовані на те, щоб мінімізувати та якомога краще компенсувати негативні наслідки проєкту для залучених до проєкту осіб. Для проєкту загалом і для окремих учасників це означає таке:

Рис. 5.1-11. Порівняльний аналіз суспільних і приватних інтересів у процедурі консолідації земель для інфраструктурних проєктів

Переваги для проєкту	Переваги для учасників
<ul style="list-style-type: none"> • Передача власності на всі земельні масиви, необхідні для проєкту. • Формальна передача володіння на всі необхідні площі на початку будівництва. • Передача прав володіння проводиться відомством з питань консолідації земель за єдиною процедурою. • Запобігання формальним процедурам відчуження. • Встановлення грошової компенсації за вилучення земель у плані консолідації земель. • Встановлення у плані консолідації земель грошової компенсації за тимчасове користування площами, а також інших компенсацій за насадження тощо. • Функціональна реорганізація мережі шляхів, суттєвих елементів ландшафту, меліоративних систем відбувається в межах процедури консолідації на основі плану за § 41 Закону про консолідацію земель. • У плані за § 41 Закону про консолідацію земель до аграрного ландшафту функціонально інтегруються інші негативні наслідки для культури господарювання, а також заходи з компенсації та обміну, спричинені проєктом. • Завдяки реорганізації структури полів залишкові площі, не придатні для сільськогосподарського користування, усуваються або скорочуються до мінімуму. • Завдяки майстерному плануванню реорганізації території консолідації земель усувається або скорочується до мінімуму розділення виробничих сільськогосподарських площ і відповідних господарчих підрозділів. 	<ul style="list-style-type: none"> • Немає «окремих жертв». • Не відбувається вилучення земель, що загрожує діяльності підприємства. • Паралельне об'єднання розпорозонених земельних ділянок. • Одночасне покращення мережі сільськогосподарських шляхів. • Додаткове покращення водного режиму. • Заходи з екологічної компенсації пристосовуються до наявних аграрних структур. • Законодавче вилучення земель компенсується за обіговою вартістю земель. • Визначення компенсації проводиться відомством з питань консолідації земель і закріплюється у плані консолідації земель. • Це розповсюджується і на інші негативні наслідки, що виникають під час реалізації проєкту. • Принципи необхідної для проєкту реорганізації території консолідації земель встановлюються за погодженням з правлінням товариства учасників консолідації. • План об'єктів спільного й громадського користування включно із супровідним планом із збереження ландшафту складається відомством з консолідації земель за погодженням з правлінням товариства учасників консолідації. • Витрати на виконання плану консолідації земель не обтяжують товариство учасників консолідації. • За заявою товариства учасників територію консолідації земель може бути розширено за межі впливу проєкту, за яку відповідає виконавець проєкту, з метою покращення аграрних структур або культури господарювання, що покривається коштом товариства учасників.

5.1.6. Макроекономічний баланс створення доданої вартості внаслідок консолідації земель для інфраструктурних проєктів

Оцінювання загального економічного ефекту з погляду створення доданої вартості внаслідок консолідації земель для інфраструктурних проєктів відбувається за принципом, описаним у підрозділі 4.7.

Визначається вплив усіх заходів із покращення умов виробництва й праці в сільському й лісовому господарстві, що сприяють розвитку загальної культури господарювання, а також підтримують розвиток сільських територій і власників землі, залучених до процедури. Потім оцінюється вплив на виконавця проєкту.

Цьому протиставляються витрати на реалізацію заходів, а також адміністративні витрати всіх органів влади, що беруть участь у консолідації земель. У разі консолідації земель для інфраструктурних проєктів, що впроваджуються для суспільної корисності, йдеться також про врахування питання, чи зможе «окупитися» участь відомства з питань консолідації земель у реалізації відповідного проєкту або чи не було б економічно вигідніше провести придбання земель для проєкту через відчуження та відшкодувати всі негативні наслідки у вигляді грошових виплат.

У 2004 році за описаною методикою було проведено міжгалузеве дослідження різних, незалежних одна від одної процедур консолідації земель для інфраструктурних проєктів із різними цілями. Воно показало, що макроекономічний ефект створення доданої вартості у межах консолідації земель для великих суспільних проєктів будівництва, які потребують значних земельних ресурсів на сільських територіях, є в 1,5 раза вищим, ніж для проєктів без застосування процедури консолідації земель (Seyer; Pieper; 2006). Іншими словами, додана вартість проєкту на користь суспільства, який, наприклад, потребує інвестицій в обсязі 10 мільйонів євро, завдяки застосуванню інструменту консолідації земель для інфраструктурних проєктів збільшується до 15 мільйонів євро, тобто вона перевищує додану вартість, яка була б отримана від реалізації проєкту без впровадження консолідації земель*.

** З погляду народного господарства й бюджетного права вважається, що в разі державних інвестицій загалом, а особливо інвестицій у великі будівельні проєкти макроекономічна додана вартість інвестиції відповідає мінімум розміру інвестиційних витрат.*

Рис. 5.1-12. Макроекономічний баланс створення доданої вартості внаслідок консолідації земель для інфраструктурних проєктів

Макроекономічний внесок консолідації земель для інфраструктурних проєктів до створення доданої вартості				
Процедура консолідації земель	Витрати	Користь		
		матеріальна	нематеріальна	
Верль В1	586 650 €	1 531 825 €	п	Запобігання втратам площ у приватній власності
Вюрзелен-Ойхен	2 604 976 €	3 156 086 €	л	Збереження та забезпечення життєздатності с.-г. підприємств
Льовеніх	622 188 €	1 910 886 €	ю	Зменшення спротиву і скарг на затвердження плану й розподіл володіння
Кьонігсвінтер	2 437 543 €	3 928 809 €	с	Можливості реалізації подальшого планування та проєктів іншими дійовими особами
Острів Бісліхер	2 340 551 €	2 603 554 €		Підвищення сприйняття проєкту
				Оптимізація і функціональне спрямування заходів з екологічної компенсації
				Скорочення змін цільового призначення с.-г. земель
Разом	8 591 908 €	13 131 160 €		Коеф. екон. корисності — 1:1,5

(Джерело: BMS 2005)

Інші проведені за цей час аналізи створення доданої вартості внаслідок консолідації земель для інфраструктурних проєктів не тільки підтверджують представлені вище результати, але й дають змогу зробити висновки, що представлений коефіцієнт економічної корисності, який становить 1,5, відповідає радше на нижній границі фактичного створення доданої вартості. Це спричинено досить обережною методологією розрахунків для проєктів і виконавців проєктів (див., напр., Euter, 2013). Цей висновок підтримується й іншими перевагами, які отримує також і суспільство загалом:

- скороченням витрат на придбання земель;
- скороченням витрат на геодезичні й кадастрові зйомки об'єктів, що створюються;
- зменшенням адміністративних витрат у відомствах, що відповідають за ведення кадастру нерухомості й поземельної книги;
- пришвидшенням реалізації проєкту й скороченням негативних наслідків, пов'язаних з будівництвом;
- скороченням витрат на будівництво;
- покращенням якості кадастру нерухомості;
- відсутністю судових витрат, пов'язаних із процедурою відчуження.

До цього додаються нематеріальні переваги:

- укріплення фондів аграрних підприємств,
- сприяння конкурентоспроможності підприємств,
- забезпечення зайнятості в аграрному секторі, а також у секторах постачальників і споживачів аграрного сектору,
- стабілізація ринку землі,
- підвищення правової надійності публічних реєстрів,
- скорочення кількості правових спорів між землевласниками,
- покращення якості ринку оренди,
- скорочення витрат на складання плану й передачу прав володіння,
- зменшення «обсягів зміни цільового призначення сільськогосподарських земель»,
- фактична й функціональна ліквідація недоліків у загальній культурі землекористування,
- екологічна оптимізація зобов'язань із компенсації негативних наслідків для природи, спричинених проєктом,
- підвищення загального визнання проєкту.

5.1.7. Висновки

Консолідація земель для інфраструктурних проєктів — це інструмент для дієвої підтримки суспільних проєктів, які потребують великих масивів земель. Консолідація земель для інфраструктурних проєктів дає змогу уникнути ситуацій, коли внаслідок використання необхідних земельних ресурсів виникає загроза для діяльності окремих аграрних підприємств. Вона розподіляє втрату земель між багатьма учасниками консолідації, враховуючи соціальну справедливість, і не дозволяє окремим землевласниками перетворюватися на «окремі жертви» задля суспільного блага. Під час впровадження процедури залучені особи можуть брати активну участь у процесах реорганізації та впливати на формування проєкту й нових умов господарювання. З погляду правової системи, цей методичний підхід долає прірву між гарантією власності за конституційним правом і вилученням землеволодіння державою для нагальних суспільних потреб. Консолідація земель для інфраструктурних проєктів — це сучасний інструмент землеустрою, що забезпечує розв'язання конфліктів землекористування в демократичному суспільстві, побудованому за плюралістичними принципами (Томас, 2014с).

5.2. Процедура консолідації земель при передачі земель за приписами гірничого законодавства

Видобування корисних копалин відкритим способом спричиняє такі зміни поверхні землі, яких не має жодний інший приватний або державний захід. Для розробки родовища відкритим способом переселяються цілі поселення, прокладаються наново транспортні шляхи й повністю змінюються інші об'єкти технічної інфраструктури. У процесі такої діяльності знищуються культурні ландшафти, що століттями формувалися людьми, переважно це аграрні ландшафти. Природа й ландшафти зазнають безповоротних втрат. На довгий строк пошкоджується не тільки зовнішній вигляд, а й внутрішні правові й суспільні структурні взаємозв'язки залученої території. Негативні наслідки для аграрної культури є очевидними.

Рис. 5.2-1. Відкрите видобування бурого вугілля в Західнонімецькому вугільному басейні (джерело: BezReg Köln)



У гірничому праві вільне розпорядження власністю на землю, тобто юридичне володіння землею, зазнає суттєвих обмежень. Землю, необхідну для відкритих кар'єрів і супутніх споруд, потрібно передавати гірничому підприємству на довгий період часу, а її власник втрачає змогу користуватися нею.

Після закінчення видобування корисних копалин кар'єри знову заповнюються відвальними породами й покриваються родючим шаром ґрунту. Відбувається планова рекультивація і створюються нові ландшафти. Заходи з відновлювання відповідної території до придатного для користування стану охоплюють ландшафти й природні екосистеми. Заходи з відновлювання внутрішніх структур впливають із претензій постраждалих осіб на права власності й на інші права. Повного відновлення попереднього стану досягнути неможливо, тому що через видобування та енергетичне використання корисних копалин виникає величезний дефіцит, який виражається в «залишкових вироблених просторах кар'єрів», що призводить до примусової докорінної зміни вигляду ландшафтів у процесі рекультивації.

5.2.1. Формальні й матеріальні правові засади для передачі землі за гірничим правом

Згідно з положеннями гірничого права право власності на найважливіші корисні копалини має держава. Тому всі наведені в законі «готові до видобування» корисні копалини (метали, нафта, природний газ, вугілля, солі, флюорити, барити тощо) вилучаються із землеволодіння. Землевласник має право тільки на ті корисні копалини, які розглядаються як «притаманні для землі» та не регулюються гірничим правом і можуть бути у володінні власника землі (наприклад, торф, пісок, гравій, гіпс, глина, природне каміння, покрівельний сланець), за умови, що вони видобуваються не шахтним способом. Видобування корисних копалин, які залягають близько до поверхні землі, підпадають під дію законодавства федеральних земель, яким регулюється зняття родючого шару ґрунту для їхнього подальшого видобування (див., напр., AbgrabG NRW, 1979). Корисні копалини, що належать державі, спочатку вважаються безгосподарними, а власність на них можна придбати через гірниче підприємство за процедурою концесії, що контролюється державою. Основу для цього складає Федеральний гірничий закон, що діє з 1 січня 1982 року (Федеральний гірничий закон, 1980). Він уніфікував чинні до цього часу гірничі закони федеральних земель, які походять від «Загального гірничого закону для держав Пруссії» від 24 червня 1865 року. З жовтня 1990 року сфера дії Федерального гірничого закону поширилася й на територію колишньої НДР.

Федеральний гірничий закон регулює, крім низки процедурних приписів, також правові відносини між надкористувачем (гірничим підприємством) і задіяними землевласниками. Землевласник має право на відшкодування, якщо він має передати свою землю для будівництва гірничодобувних споруд або для виймання корисних копалин. Федеральний гірничий закон регулює також рекультивацию відпрацьованих кар'єрів.

Згідно з § 77, п. 1, Федерального гірничого закону, за заявкою підприємства може проводитися передача земель, якщо використання певної земельної ділянки є необхідним для спорудження або господарської діяльності видобувного підприємства чи збагачувальної фабрики. Передача землі — це тимчасове заволодіння правом власності на землю із цілями гірничої діяльності на умовах компенсації. Формальна процедура передачі землі може впроваджуватися в тому разі, якщо гірниче підприємство доклало серйозних зусиль до прямого придбання земельної ділянки або до узгодження права користування, достатнього для реалізації проєкту, проте ці зусилля були марними. Земля може передаватися тільки в тому обсязі, який є необхідним для виконання цілі передачі землі (§ 81 Федерального гірничого закону).

Застосування цієї правової норми гірничим підприємством може становити загрозу діяльності аграрних підприємств, що розташовані на відповідній території. Положення § 90 Закону про консолідацію земель дають змогу запобігти цьому:

- Якщо за приписами гірничого законодавства проводиться або допускається передача великих масивів землі сільськогосподарського призначення, а власники землі висувають обґрунтовані претензії на те, що гірниче підприємство придбає права власності на земельні ділянки, то втрата землі, яка виникає у задіяної особи, може розподілятися між великим колом власників (§ 90, реч. 1, Закону про консолідацію земель).
- У цьому разі гірниче підприємство придбає право власності за допомогою плану консолідації земель (§ 90, реч. 2, Закону про консолідацію земель).
- Положення § 88 Закону про консолідацію земель слід застосовувати відповідним чином (§ 90, реч. 4, Закону про консолідацію земель).

Цей припис Закону про консолідацію земель походить від ініціатив гірничої промисловості й містився вже в § 4, п. 3, Закону про економічну раду від 23 червня 1949 р. (Steuer, 1967). Проте внаслідок заснування Федеративної Республіки Німеччина у травні 1949 р. чинності він не набув. Аналогічно до § 87 і 88 Закону про консолідацію земель, положення, що міститься в Законі про консолідацію земель з 1953 р., можна інтерпретувати як припис із обмеження втручання Федерального гірничого закону. Із загального контексту стає зрозумілим, що передача землі слугує виключно інтересам гірничо-видобувного проєкту й, відповідно, суспільним цілям, тобто діє не переважно в приватних інтересах задіяних осіб (див. п. 2.1.4).

5.2.2. Методичний підхід

За природою передачі землі для гірничо-видобувних цілей право володіння задіяними земельними ділянками потрібно вилучати на довгий час. Цей період часу охоплює не тільки відкриття й видобування корисних копалин, а й час, потрібний для відновлення ландшафтів після гірничої діяльності й для рекультивації земель з метою подальшої сільськогосподарської діяльності. Як правило, такий строк складає від 20 до 30 років. У цей період землевласники не можуть провадити на задіяних територіях своєї звичної господарської діяльності. У будь-якому разі подібна ситуація є неприйнятною для аграрних підприємств. З огляду на це, законодавство містить норми щодо висування претензій на передачу землі гірничому підприємству. Таке право на володіння землею не має призводити до повного відчуження землі й, відповідно, до «принесення в жертву» окремих осіб, а повинно пом'якшуватися «солідарним товариством», що виникає внаслідок процедури консолідації земель, як це було зображено в пп. 5.1.3.4 для придбання земель у межах консолідації земель для інфраструктурних проєктів.

Якщо в разі передачі землі за приписами гірничого права задіяні землевласники висувають претензію до гірничого підприємства і якщо для цього запроваджується процедура консолідації земель згідно з § 90 Закону про консолідацію земель, то всі учасники консолідації земель мають зробити земельні внески в обмін на грошову компенсацію. Територію консолідації земель слід відмежовувати таким чином, щоб розмір земельного внеску не перевищував порогу несуттєвості. За рішеннями вищих німецьких судів цей поріг має складати приблизно 5 % виробничої площі причетних господарств. Як можна побачити на рис. 5.2-2, необхідний розмір території консолідації земель залежить не від площі території, на яку гірниче підприємство подало заявку щодо передачі земель, а тільки від обсягу земельних ділянок, на які задіяні власники земель подали претензію щодо передачі.

Рис. 5.2-2. Оцінювання розміру необхідної території консолідації земель

<ul style="list-style-type: none"> • Площа передачі земель, на яку подає заявку гірниче підприємство 	1 500 га
<ul style="list-style-type: none"> • Обсяг поданих претензій окремих землевласників на передачу прав власності на користь гірничого підприємства 	180 га
<ul style="list-style-type: none"> • максимально допустиме вилучення земель в учасників консолідації земель 	>5,0 %
<ul style="list-style-type: none"> • Мінімальний розмір території консолідації земель (180 га x 100/5,0) 	3 600 га

Всі інші власники, які постраждали від передачі земель за приписами гірничого права, мають право приблизно через 20–30 років після передання власності висунути претензію на повернення землеволодіння від гірничого підприємства у стані, придатному для господарювання.

Проте для запобігання формальній процедурі передачі землі гірниче підприємство на практиці переважно напряму купує права власності на необхідні земельні ділянки або отримує їх у володіння через укладання угод про довгострокове користування. Ця практика призвела до того, що до цього часу процедура консолідації земель задля запобігання передачі землі за приписами гірничого права ще не впроваджувалася.

Водночас із ухваленням Закону про консолідацію земель ця процедура відіграє центральну роль у контексті видобування бурого вугілля в Німеччині.

5.2.3. Консолідація земель при формуванні ландшафтів після завершення видобувної діяльності

Застосування Закону про консолідацію земель для землевпорядного супроводу ліквідації наслідків втручання видобувної промисловості, а також для формування ландшафтів після завершення видобувної діяльності не має принципових відмінностей між відкритими кар'єрами в Західній і Центральній Німеччині. Проте наявні відмінності зумовлені різними соціально-економічними відносинами, в яких розвивалося видобування бурого вугілля в останні 70 років.

5.2.3.1. Консолідація земель у західнонімецькому буровугільному басейні

а. Купівля земель

Західнонімецький буровугільний басейн розташований у трикутнику між містами Кельном, Аахеном і Менхенгладбах, на так званій Цюльпіхерській рівнині з родючими потужними лесовими ґрунтами, на яких функціонують високопродуктивні аграрні підприємства, що отримують основний дохід від виробництва злакових. У цьому регіоні гірничо-видобувна промисловість не ініціює формальних процедур передачі землі або процедур відчуження. Гірниче підприємство в межах довгострокової стратегії зі створення земельних резервів, частково за участю місцевого уповноваженого відомства з питань консолідації земель, здійснює викуп площі, необхідної для відкритого видобування вугілля, через пряму купівлю земель у землевласників, які більше не займаються сільськогосподарською діяльністю. При цьому такі земельні ділянки можуть розташовуватися далеко від безпосередньої території родовища, що розробляється. У такий спосіб гірниче підприємство отримує землі, які воно у разі потреби може запропонувати для обміну із задіяними аграрними підприємствами. В окремих випадках цілі підприємства переносяться на абсолютно нове місце розташування, що на великій відстані від родовища. Якщо відкрите видобування залучає тільки окремі площі аграрного підприємства, то з ним укладаються прямі договори передачі, які на договірній основі передбачають гарантію повернення цих площ після проведення рекультивациі та процедури консолідації земель.

б. Основи планування для видобування бурого вугілля й рекультивациі

Видобування бурого вугілля ґрунтується на комплексному плані, який повинен складатися за участю громадськості й забезпечувати узгодження проєкту з територіальним плануванням, а також з усіма спеціальними планами, які потрапляють в зону дії проєкту. Планування відбувається за послідовними етапами,

на кожному з яких план конкретизується дедалі більше, свій внесок до чого має робити також і консолідація земель.

На першому етапі необхідно визначити й затвердити територію дії плану видобутку бурого вугілля (Постанова до Закону про територіальне планування, LPIG, 2001). Відмежована територія плану видобування бурого вугілля охоплює території видобутку вугілля, відвалів, необхідного перенесення населених пунктів і підприємств, а також території, поверхневий водоносний горизонт яких піддається впливу заходів з осушення (§ 25, п. 1, Закону про територіальне планування Північного Рейну-Вестфалії).

Орган, що відповідає за процедуру складання плану видобування бурого вугілля, називається Комітетом видобування бурого вугілля. Це виборний орган, який складається з представників муніципалітетів і регіонів, а також представників суспільних груп. Відомство з питань консолідації земель рівня федеральної землі є обов'язковим членом Комітету видобування бурого вугілля, що передбачається у § 26, п. 6, Закону про територіальне планування. Комітет видобування бурого вугілля ухвалює майнові й процедурні рішення із розроблення планів видобування бурого вугілля гірничим підприємством та затверджує необхідність складання таких планів. Крім того, він має постійно перевіряти належне виконання планів із видобування бурого вугілля й негайно повідомляти уповноважені органи про встановлені порушення (§ 31 Закону про територіальне планування).

Рис. 5.2-3. Заповнення кар'єру й нанесення приблизно 2–3 метрів лесового ґрунту на поверхню (джерело: BezReg Köln)



Після закінчення видобування корисних копалин використані території повертаються у стані, придатному для користування. Додатково, план видобування бурого вугілля містить основні принципи формування поверхні й рекультивациї на територіях видобування вугілля й відвалів породи, включно з розвитком сільського господарства. Принципи рекультивациї задіяних площ передбачають, що відновлення ландшафту має у великій мірі враховувати:

- високу продуктивність сільськогосподарських і лісгосподарських земель,
- різноманітність і природність ландшафтів,
- довгострокову й успішну реінтродукцію великого різноманіття популяцій місцевих рослин і тварин,
- різнобічне користування рекреаційними ресурсами

(§ 24 Закону про територіальне планування).

Крім того, план видобування бурого вугілля встановлює, що цілі плану слід реалізовувати за допомогою процедури консолідації земель.

Якщо видобування вугілля на окремих територіях завершується, то кар'єр заповнюється згідно з так званим планом завершення виробництва, що походить від плану видобування бурого вугілля, та формується поверхня, відмінна від первісного стану.

с. Спрощена процедура консолідації земель для «повернення у володіння» площ, переданих гірничому підприємству

Якщо власники земельних ділянок, які потрапили під дію гірничого проєкту, не продали свою землю гірничому підприємству, то за гірничим правом і за договором передачі землі, де конкретизуються відповідні умови, вони мають право на повернення землі. Землевласники отримують можливість розпорядження своїм майном після орієнтовно 20–30 років користування гірничим підприємством. Відновлення старих структур власності й володіння, що діяли до передачі землі до гірничо-видобувного виробництва, є недоцільним і неможливим з погляду загальних економічних відносин, тому «повернення до володіння» відбувається в рамках спрощеної процедури консолідації земель згідно з § 86 Закону про консолідацію земель.

Всі заходи, зазначені в цілях § 86 Закону про консолідацію земель, можуть у разі потреби впроваджуватися і для сталого формування ландшафтів після закінчення видобування вугілля (див. пп. 2.4.1.2): земельні наділи розподіляються наново, розпорошені й економічно невігідні земельні ділянки об'єднуються з огляду на нові підприємницькі структури й створюються за доцільною формою та розміром. Формуються шляхи, дороги й водойми, а також інші споруди спільного користування. Впроваджуються заходи із захисту ґрунтів і створення ландшафтів. Упорядковуються правові відносини.

Гірниче підприємство подає заявку на спрощену процедуру консолідації земель (§ 86, п. 2, пп. 2, Закону про консолідацію земель). Воно як відповідальний суб'єкт впровадження заходів за § 86, п. 3, Закону про консолідацію земель повинно відшкодовувати товариству учасників консолідації витрати за спричинену ним процедуру.

У плані за § 41 Закону про консолідацію земель створюються умови для формування аграрної та ландшафтної інфраструктури, основні принципи якої було вже встановлено у плані завершення видобування вугілля, участь в якому бере відомство з питань консолідації земель.

Рис. 5.2-4. План завершення видобування вугілля (ліворуч) і план об'єктів спільного й громадського користування включно із супровідним планом зі збереження ландшафту згідно з § 41 Закону про консолідацію земель (джерело: BezReg Köln)



Вартість земель, внесених учасниками консолідації земель, впливає з оцінювання можливої врожайності під час проведення оцінювання землі згідно з Законом про оцінку окультуреної землі (див. пп. 4.3.1.1), а саме станом на момент передачі землі. На основі «гарантійної угоди» про нові землі учасники процедури отримують додаткові 10 % до оцінки можливої врожайності, якщо вони приймають землі після рекультиватії. Землю, необхідну для споруд спільного користування, надає гірниче підприємство. Земельний внесок за § 47 Закону про консолідацію земель не збирається. На цій основі виявляються претензії учасників на відшкодування, які задовольняються у плані консолідації земель.

Рис. 5.2-5. Реорганізація попереднього землеволодіння на місці колишнього відкритого видобування вугілля «Фріммерсдорф» після рекультивації (джерело: BezReg Köln)



Після формування поверхні й рекультивації відпрацьованих кар'єрів гірниче підприємство спочатку забирає площі, призначені для сільськогосподарського користування, у власне господарювання строком на сім років. За цей час спеціальні методи землеробства забезпечують формування нових функціональних ґрунтів, які за своїми фізичними, механічними й мікробіологічними властивостями відповідають природним ґрунтам.

Рис. 5.2-6. Проміжне господарювання гірничого підприємства на нових землях протягом семи років (джерело: BezReg Köln)



5.2.3.2. Консолідація земель у східнонімецькому буровугільному басейні

а. Використання земель і відновлення користування

Східнонімецький буровугільний басейн охоплює території відкритого способу видобування, що розміщені на території колишньої НДР: Лужицький басейн, Центральнімецький басейн, Хельмштедтер басейн і буровугільний басейн у Ваттерау. До 1990 р. на території НДР зберігав чинність закон, що походив від колишнього прусського «Загального гірничого закону для держав Пруссії» від 24 червня 1865 р. Після заснування НДР у 1949 р. і пізнішої націоналізації гірничої промисловості й переведення її до народної власності гірниче право регулювалося переважно міністерськими наказами й постановами, наприклад, щодо використання землі, початку розроблення кар'єрів, видобування відкритим способом, а також щодо рекультивації та відновлення земель (Eberl, 1955). Починаючи з 1950-х років, вимоги планової соціалістичної економіки постійно посилювалися, що призвело до скасування генеральної відповідальності гірничо-видобувної промисловості за свою діяльність згідно з постановою від 1952 р. Завдання відновлення користування та рекультивації земель було передано до сфери відповідальності підприємств сільського й лісового господарства (Hildemann, 1998). Унаслідок цього при відновленні корисності земель і рекультивації відпрацьованих родовищ сільське й лісове господарство завжди посідали другорядне місце, порівнюючи із загальним економічним значенням первинного носія енергії, тобто бурого вугілля. Отже, Беркнер (1998) говорить про те, що планування заходів з усунення наслідків

відкритого видобування відбувалося в 1960–1990-х рр. завжди тільки на основі фактичних наслідків, що залишилися після гірничої діяльності. Перехід до філософії «ландшафт важливіше вугілля» був неможливим.

Після 1990 р. це підтвердилося майже на всіх закритих або ще діючих кар'єрах Східної Німеччини, а структурована гірничо-видобувна діяльність, що відповідає всім нормам права, перетворилася на санацію старих негативних наслідків на (частково) заражених промислових площах. Створення ландшафтів після видобувної діяльності визначалося вже наявними рамковими умовами. Крім того, потрібно ще задовольнити правові претензії землевласників й аграрних підприємств, які на основі укладених свого часу договорів про передачу земель гірничим підприємствам заявляють свої права на повернення земельних ділянок. На тлі представлених вище фактів задоволення правових претензій у багатьох випадках може відбуватися у формі грошових компенсацій, тому що доцільна рекультивация, що відповідає потребам місця розташування, буде ускладнитися або унеможливлуватися ще й тим, що в багатьох випадках не відбувалося розділення та складування родючого шару ґрунту й порід, розміщених над корисними копалинами, а також через формування кар'єрів за випадковим принципом. До того ж у багатьох випадках зараження або нестабільність периферійних зон не дають змогу провадити господарське використання.

Представлені відмінності між західно- й східнонімецькими басейнами бурого вугілля щодо підходів до формування ландшафтів після завершення видобування спричинено не різницею в гірничому праві, а радше політичним впливом на належне адміністративне виконання положень гірничого права.

в. Спрощена процедура консолідації земель для задоволення претензій на повернення

За регулювання цього виконавчого завдання відповідає Товариство з управління Лужицьким і Центральнонімецьким гірничим комплексом. Після детальних попередніх переговорів і відповідних консультацій з акціонерним товариством «Рейнбраун», що розміщене в Рейнському буровугільному басейні, воно подало заявку до уповноваженого відомства з питань консолідації земель на здійснення реорганізації й забезпечення прав власників за допомогою «спрощеної процедури консолідації земель» за положеннями § 86 Закону про консолідацію земель, яка проводиться за відповідальністю товариства учасників.

Відомство з консолідації земель визначає відносини власності на площах, які підпадають під процедуру консолідації земель. Оцінка вартості проводиться на основі еквівалентної бонітетної оцінки, визначеної Інститутом землеробства Гісенського університету, що зазнала змін у вигляді націнок або знижок внаслідок складних умов господарювання, підвищеної потреби в добривах, порушеного профілю ґрунту тощо. Юридично обґрунтовані претензії учасників слід задовольняти рівноцінним відшкодуванням у вигляді землі в межах фактично наявних земельних площ, придатних для сільськогосподарського використання. Відшкодування за недостатнє або надлишкове виділення землі встановлюється у межах процедури консолідації земель. На землях сільськогосподарського призначення необхідно забезпечувати доступ до земельних наділів, прокладаючи нові сільськогосподарські шляхи на основі плану згідно з § 41 Закону про консолідацію земель (План об'єктів спільного й громадського користування включно із супровідним планом зі збереження ландшафту). Витрати на виконання процедури консолідації земель несуть заявники (Kammer; Tinz; 1998).

Рис. 5.2-7. Кар'єр після рекультивації в Рейнському буровугільному басейні
(джерело: BezReg Köln)



Рис. 5.2-8. Реструктуризація відносин власності у Східнонімецькому вугільному басейні

5.2.4. Висновки

Інструменти Закону про консолідацію земель достатньо й доцільно використовувати для задоволення претензій на користування землею, пов'язаних із гірничо-видобувною діяльністю. Комплекс інструментів спрямовано на досягнення балансу інтересів між різними державними й приватними видами користування, зокрема втручання у приватне майно. Важливу роль при цьому відіграє товариство учасників консолідації земель і його правління, тому що воно представляє спільні інтереси задіяних землевласників (Thomas, 1998). Виконання цієї функції стає особливо складним завданням, якщо неможливо встановити зв'язок з формальними правовими засадами відновлення землекористування й рекультивації, як це відбулося на територіях відкритого видобування вугілля в колишній НДР.

5.3. Добровільний обмін землею у державній процедурі землеустрою

Добровільний обмін землею — це швидка й проста процедура реорганізації земельних ділянок у сільській місцевості. Доцільним він є передусім тоді, коли необхідно усунути територіально обмежене розпорощення землеволодінь і партнери дійшли до згоди щодо обміну землею.

Згідно з § 103а Закону про консолідацію земель добровільний обмін землею може проводитися

- для об'єднання земельних ділянок в сільській місцевості з метою покращення структури аграрного виробництва, із застосуванням швидкої і простої процедури або
- з причин захисту природи й збереження ландшафтів.

Тобто формальні вимоги спрямовано на уможливлення швидкої й простої процедури обміну землями.

Добровільний обмін землею було запроваджено у 1976 р., і з того часу він застосовується по всій території Федеративної Республіки Німеччина як самостійна процедура землеустрою, що регулюється Законом про консолідацію земель. Крім того, добровільний обмін землею у Східній Німеччині закріплено в § 54, п. 1, Закону про адаптацію сільського господарства. Його бажано проводити для регулювання нових відносин власності. Деталі цього описано в підрозділах 5.4 і 5.5.

5.3.1. Положення добровільного обміну землею за Законом про консолідацію земель

Відповідно до положень Закону про консолідацію земель власники земельних ділянок на обмін (партнери по обміну) узгоджують проведення обміну землею.

- Партнери по обміну повинні подати заявку на обмін землею до відомства з питань консолідації земель
- й обґрунтовано представити, що проведення обміну землею є можливим.
- За можливістю має узгоджуватися широкомасштабне об'єднання ділянок:
- слід прагнути до обміну цілими земельними ділянками; слід уникати заходів із будівництва шляхів або водойм.
- Необхідно надати згоду всіх правовласників (також власників інших речових прав), задіяних в обміні.
- План обміну, складений відомством з консолідації земель, представляється партнерам по обміну на спільних зборах.
- План обміну роз'яснюється партнерам по обміну та надається їм для погодження й підписання.
- Якщо досягається згода щодо плану обміну, то відомство з питань консолідації земель видає розпорядження про виконання плану обміну.
- У момент часу, визначений у розпорядженні про виконання, новий правовий статус замінює попередній (настання заміщення).
- За клопотанням відомства з питань консолідації земель до поземельних книг вносяться зміни відповідно до положень плану обміну.

Умовою для прийняття заяви партнерів на проведення обміну землею є відповідність обміну землею цілям § 103а Закону про консолідацію земель та обґрунтованість можливості виконання обміну земельними ділянками, що надається партнерами по обміну.

Екскурс

Вже на початку діяльності з об'єднання земель сільськогосподарського призначення у другій половині XIX століття в Гессені й Баварії робилися спроби впровадити програми сприяння добровільному обміну земельними ділянками для покращення економічних основ сільськогосподарських підприємств на засадах приватного права через надання певних податкових привілеїв. Ці привілеї можна було отримати, якщо уповноважений орган влади (спеціальна комісія) визнавав доцільність проведення добровільного обміну земельними ділянками між партнерами. Хоча це звільнення від податків на добровільний обмін земельними ділянками на засадах приватного права проіснувало понад сто років, особливого значення цей тип покращення аграрного землекористування не набув. Навіть якщо партнери по обміну з власної ініціативи доходили до згоди щодо обміну, часто потім виникали довготривалі переговори з кредитором про звільнення від заборгованостей. Багато процедур обміну гальмувалися саме на цій стадії та врешті-решт не були завершені.

Із внесенням змін до Закону про консолідацію земель у 1976 р. у § 103а – 103і добровільний обмін землею було створено як процедуру землеустрою, що керується органами влади й проводиться згідно з положеннями публічного права. Це мало пришвидшити й спростити обмін землею. Завдяки переведенню до норм публічного права добровільний обмін землею нарешті отримав значення, яке законодавство прагнуло надати йому від початку та яке належить йому за принципами права власності Федеративної Республіки Німеччина. Під цим розуміється пріоритетне застосування добровільного обміну землею, якщо за допомогою угоди між партнерами по обміну (див. п. 2.3.1) можна досягти необхідного покращення аграрних структур. Це стосується також заходів із захисту природи й збереження ландшафтів. Якщо такі заходи можна здійснити на добровільній основі, то обмін землею має перевагу над державними процедурами землеустрою. У Німеччині щорічно проводяться в середньому орієнтовно 500–600 процедур добровільного обміну землею, які виконуються відомствами з питань консолідації земель федеральних земель.

Рис. 5.3-1. Щорічний обсяг добровільного обміну землею в Німеччині

Рік	Добровільний обмін землею за § 103а Закону про консолідацію земель				
	Впроваджені процедури		Партнери по обміну	Кількість і площа обмінюваних земельних ділянок	
	Кількість	га	Кількість	Кількість	га
2017	551	9 408	1 759	4 277	8 277
2018	605	11 220	2 277	6 566	8 532

*За відповідний звітний рік, який не збігається з роком подання заявки

5.3.2. Можливості та правові обмеження добровільного обміну землею

5.3.2.1. Ціль обміну має виправдуватися законом

Добровільний обмін землею згідно із Законом про консолідацію земель (і за Законом про адаптацію сільського господарства) може проводитися тільки для цілей, закріплених у Законі. Запланований обмін землею має значно покращувати умови праці й виробництва підприємств, які ведуть господарчу діяльність на земельних ділянках, що обмінюються. Проте обмін у жодному разі не обмежується підприємствами, які мають землі сільськогосподарського призначення. Отже, за Законом про консолідацію земель добровільний обмін землею цілком може проводитися і в селі, і в інших населених пунктах, навіть у сфері дії плану забудови. Він може здійснюватися і як «процедура регулювання межування» для виконання забудови відповідно до плану або для ліквідації порушень будівельного права. Подальшими причинами проведення обміну землею в межах села можуть бути покращення під'їзду до господарчих споруд або уможливлення будівельного розширення підприємства, але саме у зв'язку з діяльністю аграрних структур. Партнерам по обміну потрібно лише дійти згоди.

5.3.2.2. Відносини власності мають бути з'ясованими

При добровільному обміні землею відносини власності мають бути з'ясованими. Призначення відомчого представника, передбачене в консолідації земель (§ 119 Закону про консолідацію земель), тут є неможливим. Необхідні правочинні заяви мають подаватися власниками або уповноваженими ними представниками. Якщо відносини власності або інші відносини речових прав встановити остаточно не вдається, обмін землею відхиляється. Тому що для обміну землею потрібна заява про згоду всіх правовласників (кредитори під заставу землі, узфруктуари, володільці сервітутів). Це необхідно для захисту правовласників з огляду на загальну свободу укладання договорів між партнерами обміну. Складності завжди виникають і в тому разі, якщо є суттєва різниця у вартості земельних ділянок, що обмінюються, яку слід відшкодувати грошима.

Якщо земельна ділянка, обтяжена заставою, обмінюється на земельну ділянку меншої вартості, кредитор може надати свою згоду на обмін лише тоді, коли буде сплачено заставу або мінімум коли із узгодженого грошового відшкодування буде повернена така сума позики, яка дасть змогу покрити залишковий борг заставою за землю меншої вартості. Крім того, отримувач земельної ділянки з вищою вартістю має розраховувати на те, що податкова служба нарахує йому податок на придбання землі в розмірі різниці вартості між старою та новою земельною ділянкою. Тому всім партнерам слід порадити проводити обмін землі з якомога більш однаковою вартістю.

5.3.2.3. У процесі розгляду заявки потрібно отримувати публічно-правові дозволи

При добровільному обміні землею слід уникати заходів із будівництва шляхів і водойм, а саме з юридичних причин і через занадто високі витрати. Проте цей припис не виключає того, що задля оптимізації результатів обміну в окремих випадках подібні заходи здійснювати, однак, доводиться. Тоді вся процедура вже втручається в публічно-правові відносини. У добровільного обміну землею немає в розпорядженні інструменту складання або затвердження плану для регулювання публічно-правових відносин із формальним і матеріальним впливом, тому потрібно отримувати необхідні дозволи окремо (§ 103e, реч. 3, разом з § 103f, п. 5, Закону

про консолідацію земель). Для цього слід перевірити, яких законодавчих приписів планувального, будівельного, екологічного, водного права тощо слід дотримуватися у процесі реалізації необхідного заходу. Як правило, це вимагає багато часу й витрат, тому що дозволи, на отримання яких подаються заяви, переважно пов'язані з виконанням додаткових умов і з упередженнями.

5.3.2.4. Механізми сприяння добровільному обміну землею

Законодавство створило низку механізмів для сприяння добровільному обміну землею. Це пояснюється міркуваннями, що структурні покращення, яких можна досягнути завдяки обміну земельними ділянками, відповідають не тільки приватним інтересам партнерів по обміну, але й інтересам суспільства, нехай навіть у незначному обсязі.

Отже, партнери по обміну отримують під час впровадження публічно-правової процедури землеустрою такі переваги:

- Обмін земельними ділянками не потребує нотаріального посвідчення.
- Надається звільнення від сплати податку на придбання землі, який стягується в разі обміну земельними ділянками на приватно-правових засадах, а саме з кожного партнера по обміну відповідно до вартості земельної ділянки, яку він отримав внаслідок обміну.
- При обміні за приписами Закону про консолідацію земель надається звільнення від будь-яких зборів, пов'язаних з обміном, наприклад, за необхідні витяги з кадастру нерухомості й поземельної книги, а також за внесення результатів обміну до публічних реєстрів (§ 108 Закону про консолідацію земель).
- У Німеччині добровільний обмін землею з метою покращення аграрних структур і з метою захисту природи й збереження ландшафтів отримує сприяння за подібними принципами, що й консолідація земель. Це регулюється законом «Суспільне завдання з покращення аграрних структур і захисту узбережжя» (GAK, 1988). Отже, партнери по обміну можуть подавати заявку на отримання державної субсидії, а саме на підготовку й реалізацію обміну землею, на проведення необхідних геодезичних робіт, а також у разі потреби на заходи, необхідність яких спричинена обміном, наприклад, прокладання дренажних систем, перенесення огорож, налаштування зрошувальних установок. Субсидію можна отримати також і на оплату послуг допоміжних організацій.

5.3.2.5. Добровільний обмін землею може підготувати кваліфікована допоміжна організація

Для розвантаження відомства з питань консолідації земель до підготовки й проведення добровільного обміну землею можуть залучатися допоміжні організації. Завдяки цьому необхідна за законом діяльність відомства з питань консолідації земель обмежується лише правовими актами.

Завдання допоміжної організації:

- надання повної інформації та консультування партнерів по обміну,
- отримання необхідних для заяви документів,
- розроблення проєкту плану обміну,
- отримання заяв про згоду задіяних правовласників,
- подання заяв на отримання офіційних дозволів.

Допоміжна організація складає також кошториси витрат, необхідні для виконання плану обміну, а також заяву на фінансову допомогу для обміну землею.

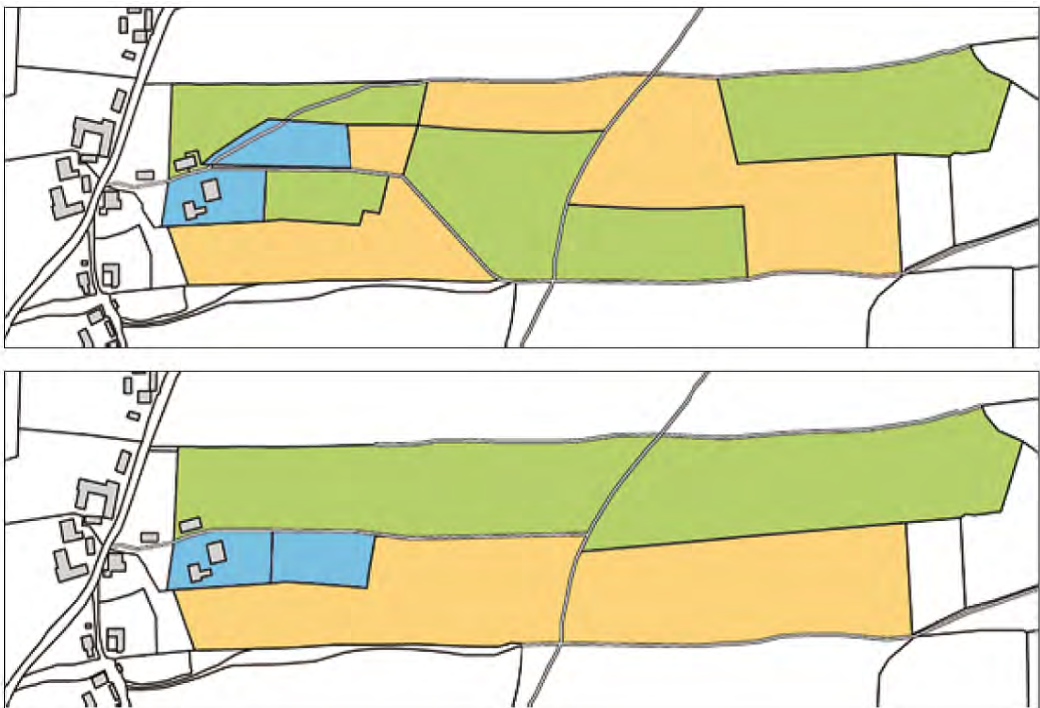
Допоміжними організаціями можуть бути некомерційні товариства поселень і землі, професійні аграрні асоціації, а також акредитовані інженери-геодезисти або планувальні бюро із досвідом роботи в аграрному секторі.

У разі добровільного обміну землею, пов'язаного із встановленням і реорганізацією відносин власності за Законом про адаптацію сільського господарств, допоміжні організації можуть отримувати більш широкі повноваження (§ 53, п. 4, Закону про адаптацію сільського господарства).

5.3.3. Добровільний обмін землею для покращення умов праці й виробництва

Добровільний обмін землею, спрямований на покращення умов праці й виробництва, виходить із балансу інтересів партнерів по обміну. Як правило, про нього йдеться, коли заявка на проведення добровільного обміну землею подається обома партнерами по обміну разом. Іноді до цього ще потрібно провести консультацію або співбесіду з представником відомства з питань консолідації земель.

Рис. 5.3-2. Простий добровільний обмін землею для покращення аграрних структур (джерело: www.landentwicklung.bayern.de/)



Ситуацію, що склалася історично з недоцільними формами земельних ділянок і полів, розділених польовими шляхами, було покращено на користь кожного з трьох партнерів по обміну. З 12 земельних ділянок, що були розділені між собою, було сформовано 3 цільні господарчі площі.

Рис. 5.3-3. Добровільний обмін землею зі складною структурою власників і необхідністю комплексної реорганізації (джерело: StMELF)

До

Після



У цьому прикладі план обміну (праворуч) передбачає зміну або додавання частини доріг, тобто необхідність прокладання нових доріг. Щоб отримати відповідний публічно-правовий дозвіл, було необхідно запровадити складну процедуру подання заявок і доказів, у якій мали брати участь різні дозвільні органи влади. Якщо до цього додати безкінечну кількість переговорів, які потрібно було провести для погодження плану обміну з боку 5 партнерів по обміну (це можна побачити тільки по частково успішному об'єднанню відносин власності на землю), то виникає питання, чи не ефективніше було б за такої безсумнівної потреби покращення аграрних структур запровадити прискорену процедуру консолідації земель (§ 91 Закону про консолідацію земель) або спрощену процедуру консолідації земель (§ 86 Закону про консолідацію земель).

5.3.4. Добровільний обмін землею з метою захисту природи й збереження ландшафтів

Добровільний обмін землею з метою захисту природи й збереження ландшафтів запроваджується здебільшого за ініціативою природоохоронних організацій чи установ. Відповідний суб'єкт, що діє у сфері захисту природи, передбачає певні екологічні заходи з метою збереження ландшафту або захисту видів, здійснити які він прагне без зайвих конфліктів, тобто без офіційних розпоряджень про захист природи, що містять заборони й правила для землевласників. Діяльність, яку було розпочато для захисту природи, помічають землевласники й розуміють, що вони не зможуть довго продовжувати користуватися своїми площами у сьогоdnішньому вигляді — типовий «конфлікт землекористування»! Починаючи з 2000 р., подібні конфлікти землекористування виникають, наприклад, на річках і струмках внаслідок реалізації Водної рамкової директиви ЄС (EU-WRRL 2000) на національному рівні. Добровільний обмін землею є одним з інструментів мирного розв'язання проблеми землекористування, тому що в цьому зацікавлені обидві сторони. Отже, між суб'єктом захисту природи й задіяними фермерами узгоджується обмін земельними ділянками, розташованими

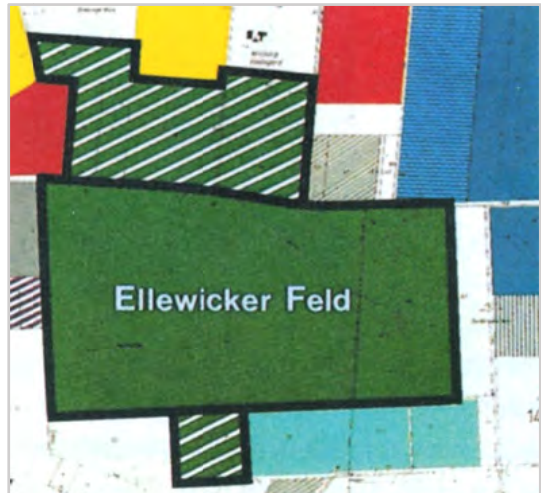
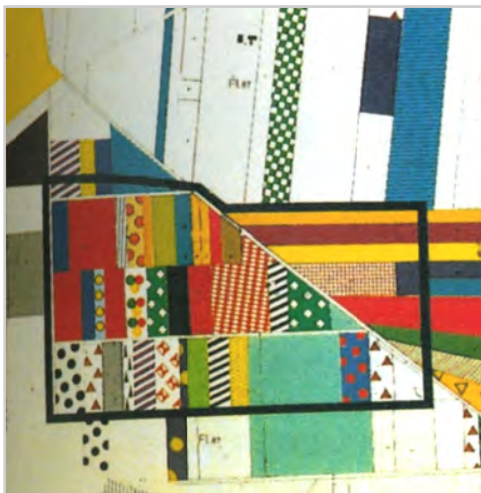
на території природоохоронної зони, на площі поза її межами. Для цього суб'єкт захисту природи повинен викупити землі на обмін у держави чи громади або за підтримки відомства з питань консолідації земель у приватних землевласників, готових продати свою землю. Звичайно, такі землі мають бути придатними для подальшого сільськогосподарського користування та досяжними для відповідного підприємства щодо їх розташування.



Рис. 5.3-4. Добровільний обмін землею «Еллевікер Фельд» з метою захисту природи й збереження ландшафтів (§ 103а, п. 2, Закону про консолідацію земель) (джерело: BezReg Münster)

*Місцевість «Еллевікер Фельд» — це місце гніздування рідкого в Західній Німеччині птаха «кульона великого» (наукова назва: *puffinus arquata*), якому загрожує вимирання. Під час гніздування він обирає великі, відкриті верхові болота або вологі луки з доброю видимістю. Через сільськогосподарське використання достань зволожених пасовищ в місцевості Еллевікер Фельд виникла загроза для подальшого збереження популяції кульонів. У процесі добровільного обміну землею вдалося передати всю природоохоронну зону до держави, а задіяним фермерам було надано придатну землю взамін, яку здебільшого можна було об'єднати з наявними земельними масивами.*

Рис. 5.3-5. Зона захисту птахів «Еллевікер Фельд» (фото: BezReg Münster)



5.3.5. Добровільний обмін землею, пов'язаний із встановленням і реорганізацією відносин власності.

Особливості добровільного обміну землею, пов'язаного із встановленням і реорганізацією відносин власності, представлено в підрозділах 5.4 і 5.5.

5.3.6. Підвищення доданої вартості внаслідок добровільного обміну землею

Добровільний обмін землею має дуже особливі цілі процедури, про що зазначається вже в тексті § 103а Закону про консолідацію земель. При обміні землею, спрямованому на покращення аграрних структур, всі інші очікування до реорганізації, можливо, щодо суспільних інтересів, повинні неодмінно залишатися осторонь. На перший план виходить індивідуальний (приватний) інтерес партнерів по обміну з покращення структури земельних ділянок. Створення доданої вартості відбувається тому виключно на рівні окремих підприємств і залишається дуже обмеженим. Адже до реорганізації долучаються не цілі підприємства партнерів по обміну, а тільки їхні окремі ділянки.

Питання створення доданої вартості виглядає зовсім інакше, якщо йдеться про добровільний обмін землею з метою захисту природи й збереження ландшафтів, а також обмін землею, пов'язаний із встановленням і реорганізацією відносин власності. Тут навіть вже за законодавчим дорученням суспільні інтереси перебувають щонайменше на одному рівні з індивідуальними інтересами землевласників, так що поряд з матеріальними перевагами в рівній мірі виникають важливі нематеріальні внески у створення доданої вартості.

Надання дозволу на проведення добровільного обміну землею процедурам, спрямованим виключно на покращення аграрних структур, виявляється проблематичним з огляду на загальну економічну ситуацію, особливо коли в цьому регіоні намічається необхідність впровадження комплексних заходів реорганізації. Є навіть загроза, що проведення реорганізації окремих відносин земельної власності може створити бар'єри для планування подальшої комплексної реструктуризації території. У цьому разі в Законі про консолідацію земель, у § 103і, чітко зазначено, що проведення добровільного обміну землею не виключає проведення прискореної процедури об'єднання земельних ділянок або консолідації земель у майбутньому. На це треба звертати увагу партнерів по обміну під час попередніх переговорів про обмін, тим більше що витрати, необхідні для виконання плану обміну, припадають саме на них (§ 103g Закону про консолідацію земель).

5.3.7. Висновки

Добровільний обмін землею згідно із Законом про консолідацію земель — це швидка й проста процедура реорганізації сільськогосподарських земель з метою зменшення розпорощення й подрібнення землеволодінь, а також розв'язання конфліктів землекористування. Добровільному обміну землею завжди потрібно віддавати перевагу, якщо можна припустити, що партнери з обміну дійдуть згоди щодо цілі обміну. Добровільний обмін землею не може слугувати інструментом виконання цілей загального блага. Відповідно, у правовій системі добровільний обмін є доповненням до набору інструментів державного землеустрою. Процедурні потенціали добровільного обміну землею мають найбільшу ефективність тоді, коли інтереси всіх учасників мають єдиний напрям.

5.4. Встановлення та реорганізація відносин власності у зв'язку з ліквідацією колективних підприємств у Східній Німеччині після 1990 р.

У межах колективізації сільського господарства Закон про сільськогосподарські виробничі кооперативи (LPGG 1952) запровадив широке, довгострокове й безкоштовне право користування землями сільськогосподарського призначення. Кооперативи були уповноважені використовувати внесені до них землі за власним розсудом, тобто без участі відповідних землевласників. Рішення стосувалися не тільки використання полів, але й усіх інших заходів, які вважалися за необхідні для раціонального господарювання. Отож землі у межах цих кооперативів об'єднувалися у великі масиви полів без урахування наявних відносин власності. Польові шляхи, меліоративні споруди для дренажу й зрошення проєктувалися й будувалися теж без урахування відносин власності. Нерідко польові шляхи ліквідовувалися, створювалися нові, водойми розширювалися або переносилися в інші місця. Все це призвело до того, що землегосподарювання на великих площах сформувало зовсім інший зовнішній вигляд ландшафтів.

Рис. 5.4-1. Юридичні структури власності до епохи соціалізму
(джерело: G. Thiede)





Здебільшого нова мережа шляхів і водойм, створена за часів соціалістичного сільського господарства, розміщена на приватних земельних ділянках, водночас колишня мережа шляхів проходить крізь поля, на яких провадиться господарча діяльність.

Нинішня мережа польових шляхів здебільшого вже не відповідає сучасним вимогам сільськогосподарської техніки й навантаженню машин. До багатьох місцевостей ведуть лише ґрунтові дороги, що зумовлює до довгих об'їзних маневрів під час польових робіт.

Рис. 5.4-2.
Стан доріг до консолідації земель
(джерело: G. Thiede)

5.4.1. Формальні й матеріальні правові засади для встановлення та реорганізації відносин власності

З огляду на це доручення за Законом про адаптацію сільського господарства (1991 р.) слід інтерпретувати так:

- У повному обсязі відновлюється та забезпечується приватна власність на землю й відповідна господарча діяльність (§ 1 Закону про адаптацію сільського господарства).
- Землевласникам надається можливість виходу з колишніх сільськогосподарських колективних підприємств або із «сільськогосподарських кооперативів», зареєстрованих селянами після 1990 р. на добровільній основі.
- Надається можливість створення індивідуальних фермерських господарств
- або створюється одиниця самостійної власності на будівлі, споруди, а також насадження (§ 53 Закону про адаптацію сільського господарства).

Для цього Закон про адаптацію сільського господарства встановлював положення, згідно з якими кожний член сільськогосподарського виробничого кооперативу або зареєстрованого товариства мав право завершити своє членство через подання заяви (§ 43, п. 1 і 3, Закону про адаптацію сільського господарства). Із завершенням свого членства колишній член повертав собі право на повне розпорядження та безпосереднє володіння землями й частинами господарчих споруд, що були внесені ним до кооперативу (§ 45 Закону про адаптацію сільського господарства).

Ці заходи спрямовано на «розвиток різноманітної структури сільського господарства й створення умов для відновлення потужних і конкурентоспроможних аграрних підприємств, щоб їхні працівники могли брати участь в отриманні доходів і покращенні добробуту» (§ 3 Закону про адаптацію сільського господарства).

- Що стосується інших аспектів, то встановлення та реорганізація відносин власності має керуватися приписами Закону про консолідацію земель (§ 63, п. 2, Закону про адаптацію сільського господарства).

Для «запуску» подібної процедури консолідації земель необхідно лише отримати заяву одного з учасників (§ 53, п. 1, Закону про адаптацію сільського господарства). Всі інші рішення, наприклад, доцільне відмежування процедури реорганізації, подальші цілі процедури, принципи оцінки вартості землі, складання плану об'єктів спільного й громадського користування тощо, ухвалюються на матеріальній і формальній основі Закону про консолідацію земель.

Із Закону про адаптацію сільського господарства випливає доручення на проведення комплексної реорганізації, яке ставить складне завдання об'єднати необхідні заходи землеустрою із заходами сучасного розвитку сільських територій (у контексті, наведеному в п. 2.1.4).

5.4.2. Доручення з реорганізації під час консолідації земель у Дальвітці

Дальвітц розташований в Мекленбурзі, орієнтовно 30 км на південний схід від Ростоку, в місцевості з ландшафтами, сформованими кінцевою мореною. Його історія сягає до XI століття. У XIX столітті тут велося господарство, що своїми витоками походить від слов'янської фортеці Дальвітц, яка належала Генріху графу фон Бассевітц (1829–1912 рр.). Він модернізував житловий будинок і господарчі споруди. Архітектурний комплекс, побудований в англійському стилі Тюдорів, зберігся до цього часу й створює центр Дальвітца. У 1950-ті рр. господарство було переведено до сільськогосподарського виробничого кооперативу й до народного господарства. Через припинення діяльності кооперативу й народного господарства на початку 1990-х рр., а також через пов'язаний з цим відтік населення 15 із майже 60 житлових і господарчих приміщень у Дальвітці стояли порожніми. Головною перешкодою для терміново необхідних інвестицій у сільське господарство й фонд будівель були розпорощення відносин власності, відсутність узгодженості між власністю й користуванням, а також суперечки між товариствами нащадків щодо будівель і власності на землю (Державна служба з питань сільського господарства й доквілля Середнього Мекленбургу — SALUM).

Рис. 5.4-3. Замок Бассевітц до та після реставрації (джерело: SALUM)





Рис. 5.4-4. Дальвітц із замком Бассевітц (джерело: SALUM)

Основою розпорядження про запровадження процедури консолідації земель стали заяви власників. **Цілями процедури консолідації земель** були:

- відновлення власності на землю, а також об'єднання прав власності на землю й будівлі;
 - реорганізація та раціональне формування відносин власності з огляду на сучасні вимоги господарювання підприємств відповідно до балансу інтересів учасників,
 - регулювання правових відносин, включно з такими спільними й громадськими об'єктами, як-от шляхи, дороги й водойми;
- розв'язання конфліктів землекористування між сільськогосподарським виробництвом та охороною природи, що пов'язано із суміжними зонами збереження природних оселищ і видів природної флори та фауни;
 - надання землі під муніципальні інфраструктурні заходи.

Рис. 5.4-5. Відносини власності до консолідації земель (джерело: SALUM)

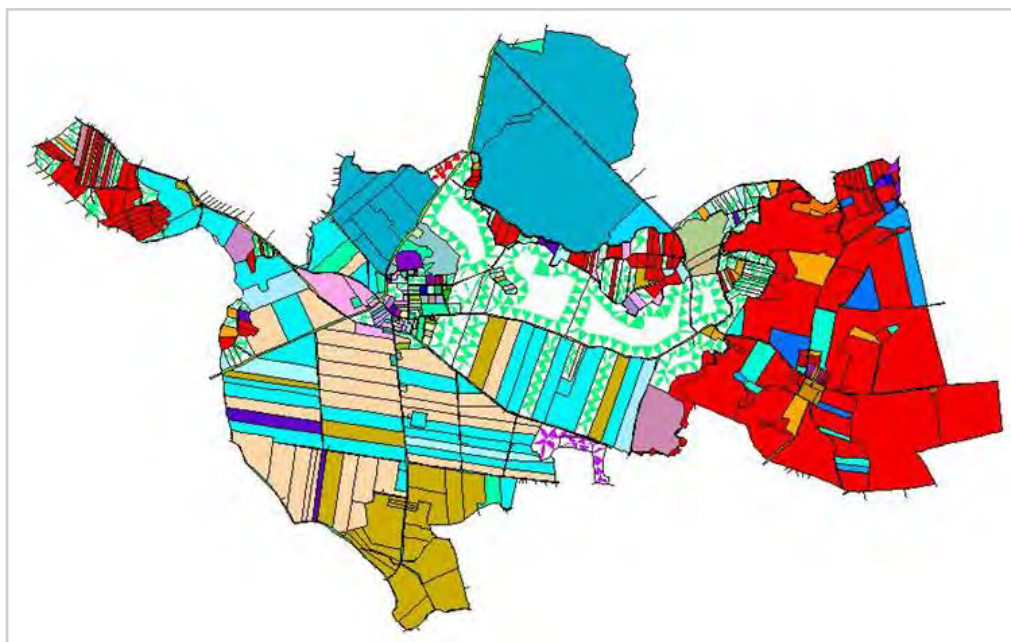
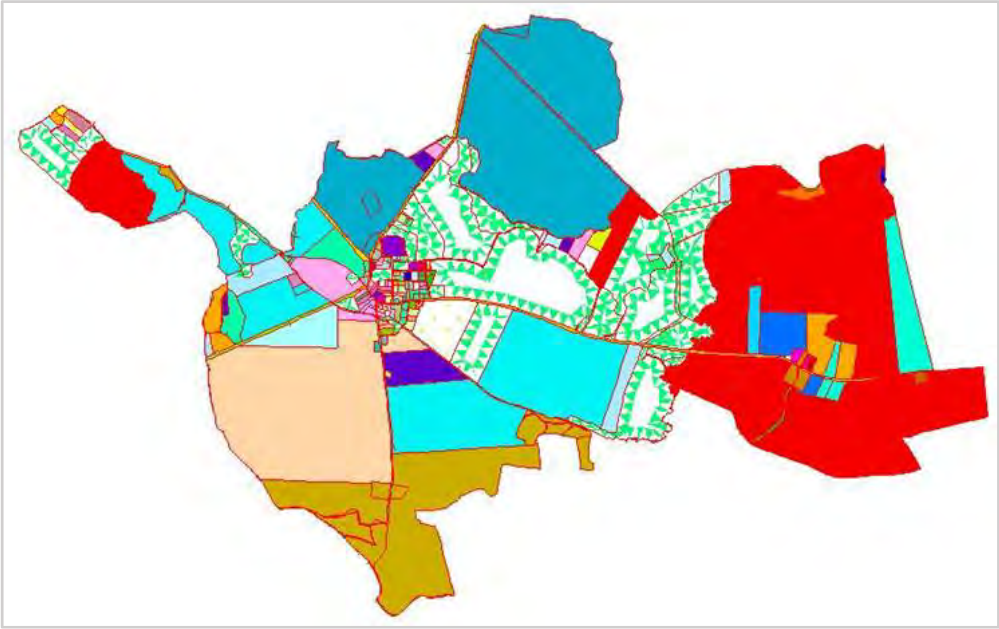


Рис. 5.4-6. Відносини власності після консолідації земель (джерело: SALUM)



Під час узгодження процедури консолідації земель з усіма учасниками було встановлено такі **потенціали розвитку**, які конкретизувалися через реалізацію першочергових заходів:

- відновлення сільськогосподарської діяльності на екологічних засадах,
- відновлення роботи початкової школи, закритої у 1998 р,
- збереження дитячого садочку,
- створення робочих місць через диверсифікацію сільського господарства,
- використання туристичного потенціалу регіону,
- використання біоенергетики й розширення мережі централізованого опалення,
- сприяння організованому дозвіллю.

Крім реорганізації земель сільськогосподарського призначення, для цього було впроваджено й підтримано такі заходи:

- інвестиції у збереження архітектури за допомогою сприяння приватній модернізації села,
- сприяння зміні цільового призначення пустих будівель для приватних і туристичних цілей,
- інвестиції в покращення інфраструктури шляхів,
- інвестиції в диверсифікацію сільськогосподарських підприємств,
- розбудову мережі централізованого опалення,
- створення зелених насаджень для покращення зовнішнього вигляду поселення,
- розроблення концепцій сталого розвитку туризму в «Мекленбурзькому ПаркЛенді».

Рис. 5.4-7. Історична крамниця до та після реставрації (джерело: Th. Reimann)



Після вже 30 років діяльності з реорганізації земель у Східній Німеччині частка землевпорядних завдань, пов'язаних із возз'єднанням Німеччини, природно скорочується. Проте зберігається велика потреба у проведенні процедур консолідації земель для розвитку сільських територій (див. рис. 2.4-2).

Рис. 5.4-8. Обсяг процедур консолідації земель згідно з § 56 Закону про адаптацію сільського господарства в комбінації із Законом про консолідацію земель (джерело: BMEL 2002, 2018)

Рік	Процедура згідно із Законом про адаптацію	
	Кількість	га
2002	568	486 501
2018	188	129 849

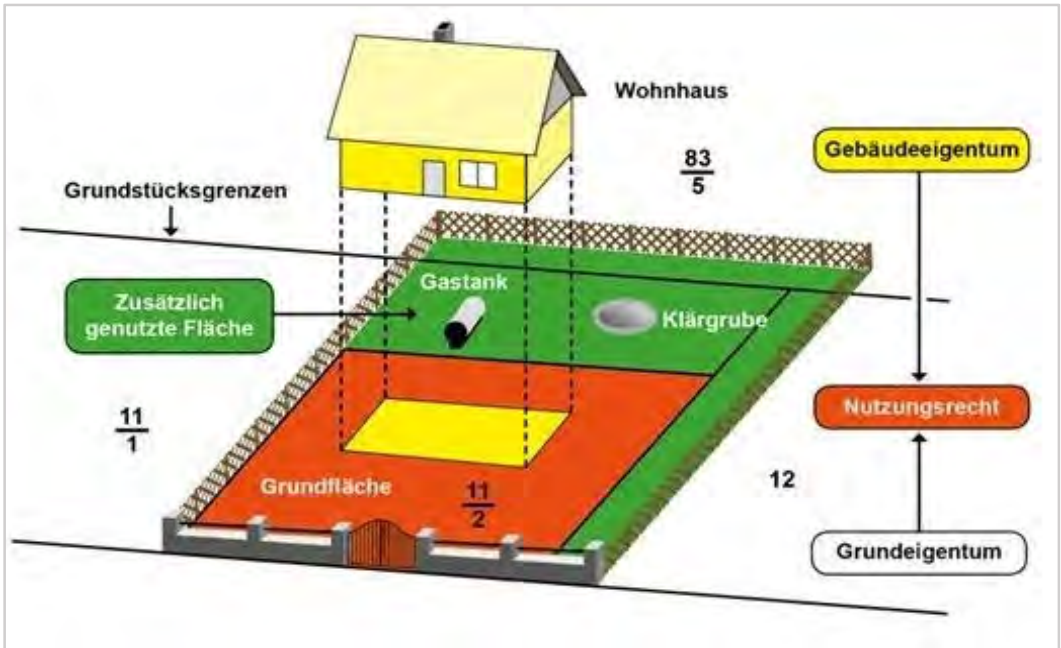
5.4.3. Висновки

Текст § 53–63 ст. 1 Закону про адаптацію сільського господарства, в якому йдеться про реорганізацію й консолідацію земель у Східній Німеччині, виглядає, на перший погляд, лише як інструкція з усунення проблем у сільському господарстві, спричинених об'єднанням Німеччини. Але детальніше ознайомлення з ним вказує на додаткові можливості для комплексного розвитку сільських територій. Особливий виклик полягає в тому, щоб представники місцевого самоврядування, тобто бургомістри, депутати місцевих рад і відомства з питань консолідації земель розуміли свої потенціали й представляли це широким колам громадськості. Адже це може надати поштовх для процесів розвитку, що виходять далеко за межі адаптації сільського господарства.

5.5. Об'єднання прав власності на землю та будівлі у Східній Німеччині

Через надання прав користування на основі § 18 Закону про сільськогосподарські виробничі кооперативи («кооперативне право користування») в НДР на початку 1950-х рр. сформувався право власності на будівлі, відокремлене від права власності на землю. Якщо для власного житла право власності на будівлю переважно фіксувалося на окремій сторінці поземельної книги, то щодо сільськогосподарських виробничих і допоміжних будівель, а також інших споруд цього не відбувалося.

Рис. 5.5-1. Положення будівлі у відношенні до земельної ділянки, що є в користуванні (джерело: Thöne, 1993)



5.5.1. Формальні й матеріальні правові засади для зведення прав власності на землю та будівлю

- Згідно з приписами розділу 8 Закону про адаптацію сільського господарства (доповнення), права власності на землю, на якій на основі закріпленого в законодавстві права на користування було побудовано будівлі й споруди, що перебувають у самостійній власності сільськогосподарського виробничого кооперативу або третіх осіб, підпадають під реорганізацію за заявою власника землі або будівлі. До завершення процедури чинність зберігають попередні права (§ 64 Закону про адаптацію сільськогосподарських земель).
- Сільськогосподарський виробничий кооператив зобов'язаний повернути господарчі споруди особі, яка виходить з кооперативу, або передати їй право власності на таку нерухомість. Якщо з об'єктивних причин це не видається можливими або є недоцільним для особи, яка залишає кооператив, то вона має отримати право власності на іншу будівлю, що перебуває у власності сільськогосподарського виробничого кооперативу, або виплату належного відшкодування (§ 48 Закону про адаптацію сільського господарства).
- Якщо сільськогосподарський виробничий кооператив планує здати в оренду або продати землі, які перебувають в його власності, для їхнього подальшого сільськогосподарського користування, то він повинен запропонувати ці земельні ділянки спочатку членам або колишнім членам кооперативу, які планують створити чи вже створили власні аграрні підприємства на території сфери дії кооперативу.

5.5.2. Адміністративна процедура об'єднання прав власності на землю та будівлі

Адміністративна процедура, необхідна для зведення прав власності, запроваджується за заявою власника земельної ділянки або власника будівлі. Адміністративні кроки, які має виконати відомство з питань консолідації земель, повинні відповідати загальним процедурам, притаманним будь-якій процедурі землеустрою або консолідації земель (див. розд. 3):

- a. встановленню цілей заходу;
- b. визначенню учасників процедури й основ їхніх претензій;
- c. встановленню фактичної площі, що перебуває у використанні, й площі, на яку було надано права користування, на земельній ділянці, що розглядається;
- d. визначенню вартості землі й розрахунку можливої компенсації;
- e. обговоренню спільних рішень з учасниками процедури;
- f. (у разі потреби) придбанню землі на обмін з землевласниками, задіяними у процедурі;
- g. (у разі відсутності згоди) офіційному рішення відомства з питань консолідації земель.

Після надходження заяви до відомства з питань консолідації земель та її перевірки на можливість допуску проводиться перша консультація з учасниками процедури, тобто з власником будівлі й власником землі. Під час першої співбесіди встановлюється ціль адміністративної процедури та її перебіг. Якщо з поземельної книги не вдається отримати необхідні однозначні дані щодо власності на будівлю та на земельну ділянку, то учасники процедури зобов'язуються надати відповідні докази. Передусім це стосується тих випадків, коли право користування вважається переданим на основі договору про передачу або на основі «дії, ухваленої державним органом» (див. п. 1.2.3). Обов'язок надання доказів розповсюджується також на ті випадки, коли за цей час відбулося усадкування земельної ділянки або будівлі.

Кадастрові дані часто не відповідають фактичним умовам на місцевості, тому що вимірювання будівель не проводилося. Отже, відомство з питань консолідації земель має провести вимірювання місцевого фонду, тобто будівель, споруд, основних складових земельної ділянки, а також запровадити геодезичні вимірювання та встановлення положення по відношенню до меж земельної ділянки, на основі чого складається карта фактичного фонду. Завдяки цьому можна побачити, які власники земельних ділянок (земельні ділянки у власності) та які власники будівель (земельні ділянки у використанні) будуть залучатися до процедури. Карта фактичного фонду слугує основою для переговорів із залученими власниками землі й будівель. Крім того, на карті фактичного фонду встановлюється територія процедури, необхідна для регулювання кожного конкретного випадку.

Встановлення вартості земельної ділянки проводиться за такими принципами. Вартість земельної ділянки визначається за категорією якості незабудованої земельної ділянки, придатної для забудови (див. пп. 4.3.3 і 4.3.4). Від обігової вартості віднімаються витрати на підготовку земельної ділянки, тому що відповідна інфраструктура будувалася або оплачувалася не за кошт землевласника, а створювалася власником будівлі в ході «соціалістичних суботників».

Правові вимоги власників будівель і землі впливають з § 64 Закону про адаптацію сільського господарства:

- Власник будівлі має право на виділення площі земельної ділянки, що відповідає площі наданого права користування.

- Власник землі має законодавчі права на відшкодування землі, від якої він відмовляється, у вигляді відповідної земельної ділянки такої самої вартості.

Оскільки землевласник не робив внески в розвиток своєї ділянки до стану підготовленої до будівництва землі, розрахунок відшкодування відповідному землевласнику тільки наполовину ґрунтується на вартості підготовленої до будівництва земельної ділянки, від якої було віднято витрати на підготовку землі. Іншу половину складає вартість права користування власника будівлі. Інакше кажучи, право користування зменшує вартість земельної ділянки на 50 %. Цей підхід був закріплений в 1994 р. у Законі про зміну речового права й отримав назву «модель розділення».

Якщо під час спільного засідання всіх учасників процедури (§ 59, п. 2, Закону про адаптацію сільського господарства) досягається **згода** щодо рівноцінного обміну землею, а місце розташування та форма нової земельної ділянки також підтверджуються землевласником, який отримує компенсацію, то відомство з питань консолідації земель у плані обміну узагальнює результат «добровільного обміну землі» згідно з § 103а). План обміну складається з доказового матеріалу й карт попереднього й нового стану, а також із текстової частини з обґрунтуванням. План обміну пред'являється учасникам процедури й потім підписується ними на окремій зустрічі. Подальші деталі добровільного обміну землею представлено в підрозділі 5.3.

Коли план обміну стає беззаперечним, відомство з питань консолідації земель починає впровадження своєї процедури. У час, зазначений в розпорядженні про виконання, новий правовий статус замінює попередній. Після цього земля, що надається як відшкодування, вимірюється в натурі. Наприкінці відомство з питань консолідації земель подає клопотання до реєстраційних органів щодо внесення змін до поземельної книги й кадастру нерухомості.

Якщо між учасниками процедури **не вдається досягнути згоди** щодо зведення власності на землю і будівлю, то відомство з питань консолідації земель впроваджує та здійснює землевпорядну процедуру згідно з § 56 Закону про адаптацію сільського господарства.

Відомство з питань консолідації земель проводить необхідні підготовчі роботи й збір інформації за моделлю добровільного обміну землею та вносить відповідні положення до плану землеустрою, який за результатами переговорів з учасниками процедури дає змогу досягти найкращий баланс суперечних інтересів. Цей результат закріплюється у плані землеустрою. План землеустрою складається з доказового матеріалу й карт попереднього й нового стану, а також із текстової частини з обґрунтуванням відповідних положень. План землеустрою повідомляється учасникам процедури.

Якщо не висувається заперечень проти плану та якщо план землеустрою стає беззаперечним, відомство з питань консолідації земель видає розпорядження про виконання процедури. У час, зазначений у розпорядженні про виконання, новий правовий статус замінює попередній. Після цього проводиться внесення змін до кадастру нерухомості й поземельної книги.

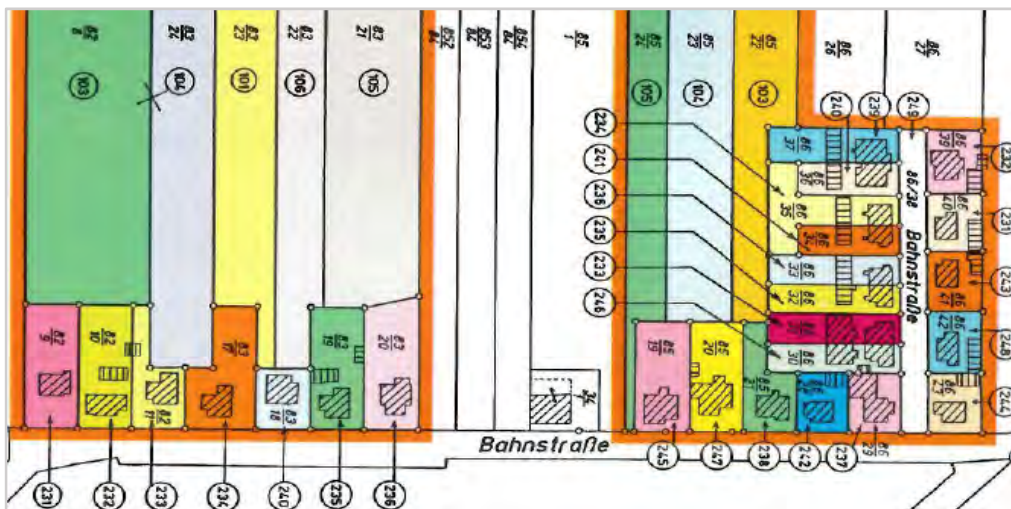
У тих випадках, коли всі зусилля щодо пошуку узгодженого рішення землевпорядної проблеми залишаються безрезультатними, впроваджується процедура землеустрою за Законом про адаптацію сільського господарства.

Після цього сторони можуть діяти тільки в межах Закону про зміну речових прав (1994 р.):

Отже, власник будівлі може подати вимогу щодо надання йому суперфіцію або щодо продажу йому відповідної земельної ділянки. Проте останнє можна здійснити лише за згодою землевласника через його відмову від земельної компенсації. За рішенням Федерального адміністративного суду примусове грошове відшкодування є протиправним (рішення від 17.12.1998 р., № BVerwG 11 C 5.97).

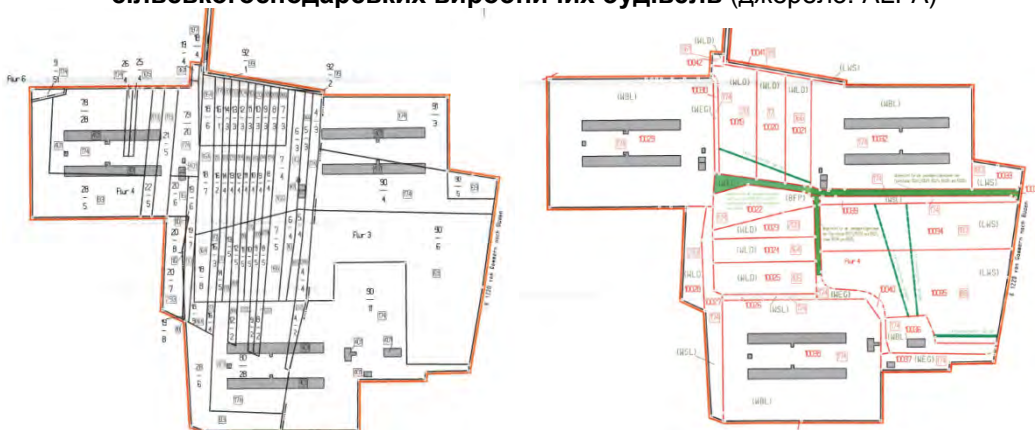
У разі впровадження процедури згідно із Законом про зміну речових прав землевласник має право тільки на одноразову оплату продажу у розмірі 1/2 від вартості землі або на 1/2 плати за суперфіцій.

Рис. 5.5-2. Об'єднання прав власності на землю та будівлю для власного житла (джерело: Відомство з питань сільського господарства, реструктуризації земель і лісів Альтмарку / Саксонія-Ангальт — ALFA)



Ліворуч зображено ситуацію соціалістичних часів, праворуч — результат об'єднання після завершення процедури згідно з § 64 Закону про адаптацію сільського господарства.

Рис. 5.5-3. Об'єднання прав власності на землю та будівлю для сільськогосподарських виробничих будівель (джерело: ALFA)



Праворуч зображено ситуацію, що склалася за часів дії сільськогосподарських виробничих кооперативів, праворуч — результат об'єднання після завершення процедури згідно з § 64 Закону про адаптацію сільського господарства. Потреба в землепорядних процедурах стосується не тільки виробничих майданчиків, створених у межах господарств сільськогосподарських виробничих кооперативів, а й фермерських дворів, де під час створення колгоспів утворилися відносини землекористування, які потребують реструктуризації відносин власності й землеволодіння, а також створення функціональної інфраструктурної мережі.

Рис. 5.5-4. Реструктуризація відносин власності й землеволодіння на старих фермерських дворах, а також об'єднання прав власності на землю та будівлі (джерело: ALFA)



Завдяки новому функціональному пристосуванню до поділу території на земельні ділянки вдається виконати законодавчі вимоги згідно з § 48 Закону про адаптацію сільського господарства, описані в п. 5.5.1.

Зрозуміло, що основна частка проведення процедур із об'єднання прав власності на землю та будівлі припала на 1991–2010 рр. Наприклад, у федеральній землі Саксонія-Ангальт за цей період часу було здійснено разом 2 954 процедури згідно з § 64 Закону про адаптацію сільського господарства, площа яких склала 18 368 га. До цих процедур було залучено 16 600 учасників. Права власності на землю та будівлі було зведено для 4 738 індивідуальних житлових будинків і для 10 395 виробничих споруд. Проте сьогодні можна побачити, що ця функція відомства з питань консолідації земель у Східній Німеччині доходить до свого завершення, як це представлено в огляді, наведеному нижче. Якщо наразі ще й подаються окремі заяви на зведення прав власності, вони здебільшого приєднується за можливості до інших процедур консолідації земель.

Рис. 5.5-5. Обсяг процедур із об'єднання прав власності на землю та будівлі в 2019 р. (джерело: BMEL, 2018)

Відкриті процедури	Кількість	га	Виконано в 2018 р.				
			Кількість процедур	га	Кількість будівель	Обміняні земельні ділянки	Кількість партнерів по обміну
Зведення згідно з § 64 Закону про адаптацію (без землеустрою)	75	249	7	82	37	64	
Зведення згідно з § 64 Закону про адаптацію в комбінації з § 54 (добровільний обмін землею)	107	2 060	30	179		177	105
Зведення згідно з § 64 Закону про адаптацію в комбінації з § 56 (процедура землеустрою)	362	102 735					

Заяви на зведення прав власності на землю та будівлю для дач і гаражів згідно з § 64 Закону про адаптацію сільського господарства не опрацьовуються. Ці випадки регулюються Законом про зміну боргових прав (1994). Договори про користування перетворюються на договори оренди. До 2015 р. Закон про зміну боргових прав гарантував власникам орендних прав захист від розірвання договорів за звичайним порядком.

5.6. Консолідація земель у сфері органічного сільського господарства

Фермери, які працюють відповідно до критеріїв органічного виробництва, є важливою цільовою групою для діяльності у сфері консолідації земель. Вимоги для отримання статусу органічного підприємства, які мають виконувати підприємства, господарюючи на своїх власних чи орендованих площах, стосуються переважно виду землекористування і його інтеграції в структуру полів, які обробляються в традиційний спосіб. Якщо органічне підприємство бере участь у процедурі консолідації земель, це має враховуватися при реорганізації відносин землеволодіння.

5.6.1. Статус органічного сільського господарства й рамкові умови в Німеччині

Поняття «органічне (екологічне) сільське господарство» означає виробництво сільськогосподарської продукції із застосуванням методів виробництва, які забезпечують якомога ощадливіше ставлення до навколишнього середовища. Органічне виробництво відмовляється від використання синтетичних добрив і засобів захисту рослин та генної інженерії, застосовуючи закриті цикли виробництва.

Сертифіковані органічні підприємства в Німеччині можуть бути поділені на дві групи. До першої групи належать ті підприємства, які здійснюють свою діяльність відповідно до Регламенту (ЄС) 834/2007 у поєднанні з Регламентом (ЄС) 889/2008. Ці підприємства також називають «органічні підприємства ЄС» (нім. EU-Bio-Betriebe). Друга група охоплює підприємства, які, крім того, зобов'язалися дотримуватися певних вимог асоціацій з органічного виробництва, членами яких вони є; тому їх називають «органічні підприємства асоціацій» (нім. Verbands-Bio-Betriebe). Серед найвідоміших асоціацій з органічного виробництва в Німеччині є, наприклад, Bioland, Demeter, Ecoland, Ecovin, Naturland. Сільськогосподарське підприємство може стати членом асоціації, тільки якщо все підприємство повністю переходить на органічне виробництво. Натомість «органічні підприємства ЄС» можуть переводити на органічне виробництво тільки певні напрями господарства (Schumann, Fehres et al., 2015).

Рис. 5.6-1. Динаміка розвитку органічного сільського господарства в Німеччині з розбивкою за кількістю підприємств і площі з 1996 року (джерело: Федеральне міністерство продовольства та сільського господарства)

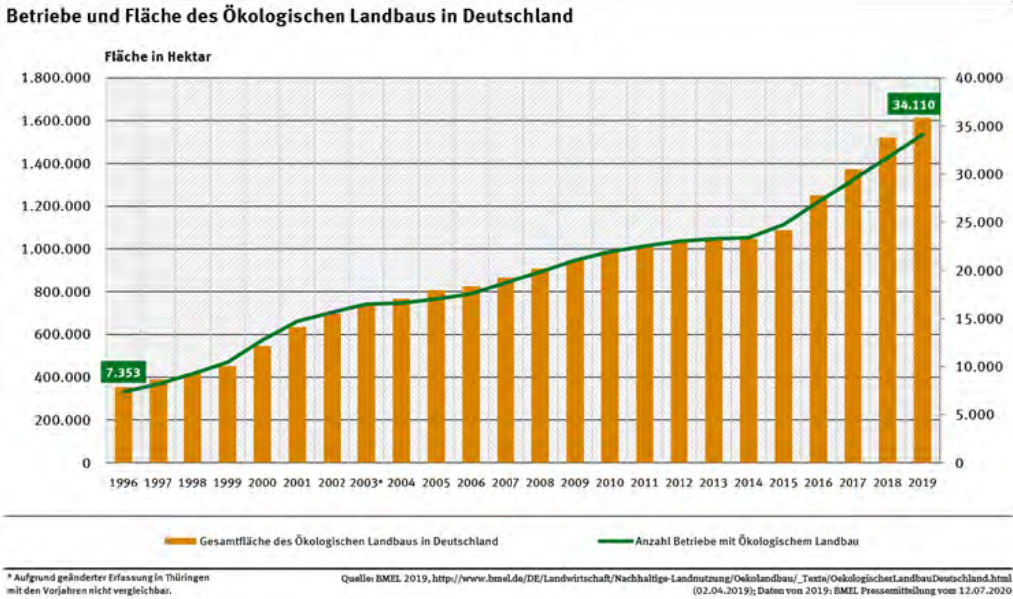


Рис. 5.6-2. Динаміка розвитку органічного сільського господарства у відношенні до всього сільського господарства (джерело: Федеральне міністерство продовольства та сільського господарства)

Рік	Площа (га)	Частка у загальній с.-г. площі (%)	Кількість органічних підприємств	Частка від усіх с/г підприємств (%)
1996	354 171	2,1	7 353	1,3
2004	767 891	4,5	16 603	4,1
2013	1 060 669	6,4	23 271	8,2
2019	1 613 814	7,3	34 110	12,9

Підприємство, для того щоб стати сертифікованим органічним підприємством, має виконувати вимоги Регламенту (ЄС) 834/2007 у поєднанні з Регламентом (ЄС) 889/2008. Більш детальна інформація міститься в МКULNV (2013). Перед тим, як продукти рослинництва будуть сертифіковані як органічні, на відповідних площах має завершитися певний перехідний період, під час якого забезпечується дотримання правил органічного землеробства. Це необхідно для того, щоби площі позбулися впливу раніше використаних добрив і засобів захисту рослин. Для площ з однорічними й перестійними культурами цей період становить 24 місяці, для площ з багаторічними культурами — 36 місяців. Продукти, які виробляються під час перехідного періоду, ще не можуть називатися «виробленими в органічний спосіб». Крім того, під час перехідного періоду відбувається заміна тих видів і сортів рослин, які вирощуються в традиційному землеробстві, на сорти, які мають вищу стійкість до бур'янів.

5.6.2. Урахування цілей органічного сільського господарства в межах консолідації земель

Органічні підприємства мають такі самі загальні вимоги й очікування від консолідації, як і підприємства традиційного сільського господарства: покращення умов для виробництва за допомогою відповідної оптимізації розміру й форми поля, освоєння території через прокладку шляхів і будівництво інших об'єктів сільської інфраструктури. Але у зв'язку з вирощуванням специфічних культур можуть діяти й спеціальні вимоги. Це стосується, наприклад, вимог щодо довжини полів для подібних культур, їх розміщення та освоєння. Якщо підприємство займається прямою реалізацією продукції (з господарського подвір'я), то необхідно забезпечити пряме з'єднання господарського подвір'я з громадською мережею доріг і забезпечити можливість для паркування біля місця продажу.

Велике значення для органічних підприємств має таке розташування поля, за якого є якомога менше бічних смуг, суміжних із землями, які обробляються у традиційний спосіб. Завдяки такому розташуванню мінімізується ризик внесення (попадання) засобів захисту рослин і добрив із земель традиційного землеробства. З цього випливає вимога щодо надання земельної компенсації органічним підприємствам цілими блоками землі, де немає традиційного сільського господарства. Якщо це неможливо, то необхідно на межі передбачити смуги чи інші лінійні ландшафтні елементи, які би розмежовували території з традиційним та органічним сільськогосподарським виробництвом і були вилучені із сільськогосподарського використання. Оскільки органічні підприємства, як правило, мають позитивний вплив на збереження чи розвиток різноманітних форм аграрного ландшафту, то для планування консолідації це не має становити проблеми. Межові смуги, чагарники є складовими елементами стратегії захисту рослин в органічних підприємствах і місцями гніздування птахів а також дають змогу тваринам і кохам робити свій внесок у захист рослин (Richter, 2015).

Врешті, мають бути враховані також і економічні вимоги, які впливають із сівозмін, вибору сортів, внесення добрив і захисту рослин, оскільки такі вимоги можуть мати вплив на ухвалення рішень під час планування процедури консолідації, а саме на:

- формування і відмежування території консолідації,
- визначення вартості земельних ділянок,
- визначення земельної компенсації,
- перехід прав власності на нові земельні ділянки.

5.6.2.1. Відмежування та формування території консолідації (§ 2 Закону про консолідацію земель)

Якщо в запланованій процедурі консолідації беруть участь одне чи декілька сертифікованих органічних підприємств, то вже на початковому етапі процедури виникає питання щодо можливості заміни земель сільськогосподарського призначення і, отже, питання про доцільне відмежування території консолідації, оскільки можливість заміни суттєво впливає на рівень досягнення її цілей. Щоб відповісти на це питання, необхідно мати інформацію про розташування органічних підприємств, їхнє господарське спрямування і точне розташування площ, на яких відбувається органічне землеробство. Необхідно подумки, за потреби з альтернативними варіантами, проаналізувати, які цілі, передбачені планом консолідації, можуть бути досягнуті з огляду на врахування вимог органічних підприємств, і чи взагалі ще залишається виправданим проведення консолідації за таких умов з огляду на співвідношення між витратами й користю.

Під час такого попереднього аналізу мають бути розглянуті всі опції:

- зміна меж передбаченої території консолідації,
- виключення окремих земельних ділянок з процедури консолідації,
- переговори з окремими власниками підприємств про відмову від певних можливостей об'єднання земельних ділянок,
- включно з рішенням не проводити консолідацію земель.

До такого попереднього аналізу відомство з питань консолідації залучає правління товариства учасників консолідації, представників громади, власників органічних підприємств, консультантів з органічного виробництва чи представників асоціацій з органічного виробництва, які здійснюють перевірку підприємств, що дає змогу відомству з питань консолідації при ухваленні ним остаточного рішення врахувати всі наявні опції для дій.

5.6.2.2. Визначення вартості земельних ділянок (§ 28 Закону про консолідацію земель)

До цього часу оцінка сертифікованих площ органічного землеробства в межах процедури консолідації земель не відрзнялася від оцінки площ традиційного землеробства. Оскільки органічне землеробство розглядається як належний спосіб господарювання на землі, то й площі таких підприємств оцінюються на основі користі, яку вони в сталий спосіб приносять власнику за умов належного господарювання. Ця користь впливає з природної родючості, тобто з наявних фізичних і біохімічних властивостей ґрунту, а не з виду господарювання чи інших економічних умов доходності (див. підрозд. 4.3). Економічні умови доходності враховуються не при визначенні вартості, а при визначенні земельної компенсації: при визначенні земельної компенсації для органічного підприємства, яке бере участь у процедурі консолідації, сальдо довжини спільних меж з площами традиційного землеробства не повинно перевищувати цей показник за внесеними земельними ділянками.

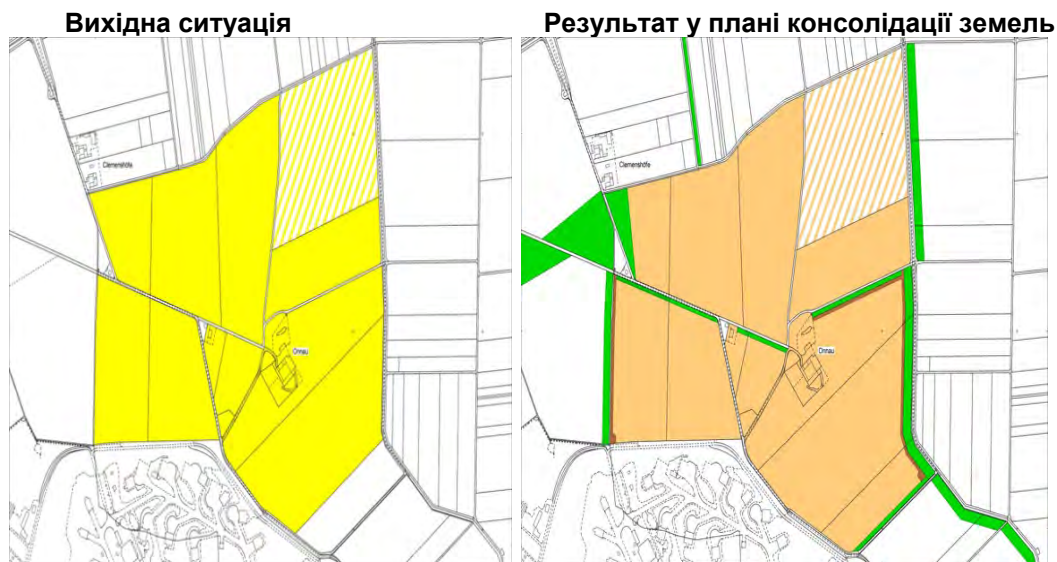
5.6.2.3. Розробка плану об'єктів спільного та громадського користування із супровідним планом зі збереження ландшафтів (§ 41 Закону про консолідацію земель)

Попередній аналіз, проведений ще до впровадження процедури консолідації, продовжується при розробці плану об'єктів спільного й громадського користування. Цей аналіз надалі конкретизується питаннями, чи підлягає земельна ділянка освоєнню і в який спосіб, яку функцію мають виконувати наявні та нові шляхи, який вид будівництва слід обрати залежно від функції шляху? При цьому важливо з'ясувати, чи не втратить територія органічного землеробства свою сертифікацію через місце, яке було обрано для прокладання шляху, оскільки це може, як показано в п. 5.6.1, призводити до значних витрат. З іншого боку, раціональне прокладання шляху, оздобленого межевими смугами з функціями збереження ландшафту, зменшує взаємний негативний вплив територій органічного й традиційного землеробства. Якщо площа залишається на старому місці і не змінює власника в межах реорганізації землеволодіння, слід обов'язково уникати прорізання площ органічного землеробства. Зрозуміло, що планування нової мережі шляхів потребує відповідного аналізу виділених земельних ділянок. Тому й на цьому етапі процедури консолідації земель необхідно контактувати із залученими особами і в разі потреби укладати письмові домовленості. Це стосується й тих випадків, коли мережа шляхів через наявність органічного підприємства вимагає більших витрат з огляду на щільність і покриття, ніж це є

необхідним у разі традиційного ведення сільського господарства. Тут Закон про консолідацію земель дає змогу для встановлення іншого розміру внеску, ніж в інших процедурах консолідації, який обтяжує учасників процедури (§ 47, п. 2, Закону про консолідацію земель). Так само може встановлюватися розмір внеску, який сплачується товариством учасників консолідації і за допомогою якого фінансуються витрати на проведення процедури консолідації (§ 19, п. 2, Закону про консолідацію земель). Це може бути доцільним, наприклад, коли врахування вимог органічного виробництва відбувається в більш широкий спосіб, якщо у разі прямої реалізації сільськогосподарської продукції з господарського двору необхідно забезпечити безпечний рух автомобільного транспорту.

На поданому нижче рисунку представлено результат консолідації земель для органічного підприємства в зоні «Bergerbusch» (площі у власності позначені жовтим кольором, площі в оренді — жовті й заштриховані). Цей рисунок унаочнює, як завдяки винахідливій адаптації плану об'єктів спільного та громадського користування й креативному розміщенню необхідних заходів екологічної компенсації (зелені смуги і площі на захід від виробничих площ) можна досягти оптимізації загальногосподарського результату для органічного підприємства, суб'єктів публічних інтересів, захисту природи й збереження ландшафтів (об'єднання біотопів).

Рис. 5.6-3. Загальногосподарська оптимізація відносин землеволодіння в зоні органічного підприємства (джерело: окружна адміністрація Кельну)



Здебільшого вдалося уникнути використання площ органічного підприємства для необхідних заходів екологічної компенсації. Лінійна структура чагарників була продовжена й розширена смугами рослин шириною від 10 до 30 метрів. Завдяки цьому було завершено комплектацію вже частково сформованого об'єднання біотопів і покращений захист сусідніх площ традиційного землеробства. Виникла екологічно сприятлива зона, яка не призвела до погіршення раціонального обробітку поля. Крім того, було збережено візуальний зв'язок між господарським подвір'ям і полем для контролю органічних культур, що було вимогою органічного підприємства у зв'язку з особливим видом органічної продукції (Schumann; Fehres et al., 2015).

5.6.2.4. Розробка плану консолідації земель (§ 58 Закону про консолідацію земель)

При плануванні наділів для земельної компенсації для органічних підприємств часто виникає конфлікт цілей між правом окремих осіб на широку консолідацію своїх виробничих площ (за можливістю за місцем розташування підприємства) і вимогами відшкодування втрат врожаю, яке виникає через те, що через широку консолідацію органічному підприємству мають виділятися земельні ділянки інших учасників, які до цього часу оброблялися в традиційний спосіб. Цей конфлікт цілей необхідно обговорювати, а саме вже під час зустрічі для заслуховування побажань учасників щодо плану консолідації (§ 57 Закону про консолідацію земель). Знайдені під час цієї зустрічі рішення, якщо вони визнаються належними, мають фіксуватися в угоді про планування, щоб пізніше уникнути зміни позиції учасників, які можуть призводити до значних змін плану консолідації земель. Якщо йдеться про орендовані земельні ділянки, то до угоди про планування повинні залучатися і власники, і орендарі. Оскільки витрати, які виникають внаслідок відшкодування переходу на органічне землеробство, згідно з § 51 Закону про консолідацію земель мають нести всі учасники процедури консолідації, то відомство з питань консолідації повинно планувати так, щоб ці витрати були якомога меншими. Ця ціль може буде досягнута за допомогою ретельно організованого, поступового переходу прав власності на нові земельні ділянки.

5.6.2.5. Перехід прав власності на нові земельні ділянки (§ 65 Закону про консолідацію земель)

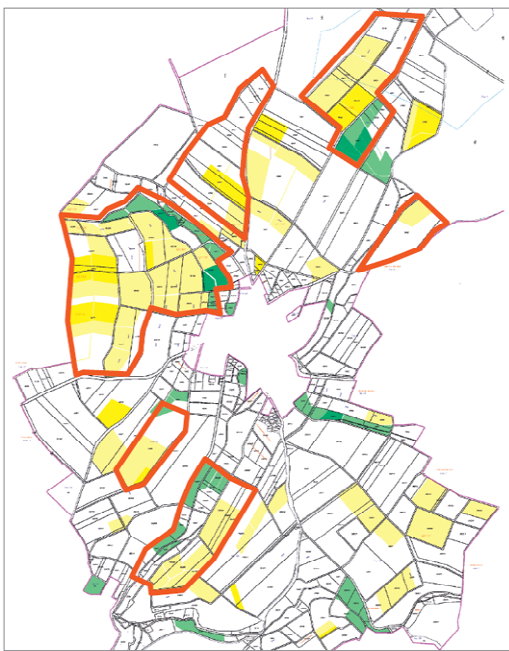
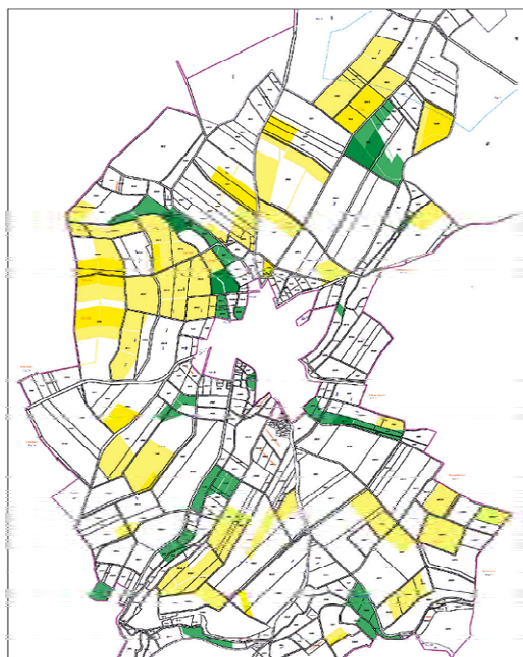
(Попередній) перехід прав власності в межах процедури консолідації площ традиційного землеробства вже є сам собою складною справою і має бути узгоджений між учасниками таким чином, щоб урахувати економічні інтереси насамперед тих учасників, яких зачіпає перехід власності (див. пп. 3.3.1.2). Якщо, крім того, в процедурі консолідації беруть участь і органічні підприємства то перехід власності стає особливим викликом, оскільки при цьому, як правило, об'єднуються (принаймні частково) вже сертифіковані площі органічного землеробства з площами, які до цього часу оброблялися в традиційний спосіб. Якщо об'єднання земельних ділянок проводиться одним блоком, то частина земельної ділянки, яка вже була сертифікована для органічного виробництва, втрачає свій статус. Весь новий блок площ, включно з уже сертифікованими для органічного виробництва площами, має пройти період переходу на органічне землеробство. Якщо дозволяє геометрія блоку земельних ділянок, то нові, приєднані ділянки повинні проходити цей період як окрема площа. По завершенню перехідного періоду відбувається об'єднання площ. Схожа проблема виникає, коли інтегрується і рекультивується стара польова дорога, що розміщена між двома, вже сертифікованими органічними площами (наприклад, щоб збільшити довжину блока або покращити його форму). І якщо ділянки шляху об'єднуються з обома сертифікованими органічними площами, то внаслідок цього також втрачається органічний статус площ. Тут теж рекомендується спочатку провести перехід тільки на (рекультивованій) площі шляху, і тільки після періоду переходу провести об'єднання площ, що приєднуються.

Якщо органічне підприємство в межах земельної компенсації отримує площі, які перед тим оброблялися в традиційний спосіб, то два-три роки воно недоотримує врожаї, які ставлять його в невігідне становище, порівнюючи з іншими

сільськогосподарськими підприємствами, що займаються традиційним землеробством. Протягом цього часу підприємство не отримує рівнозначної компенсації в сенсі § 44 і наст. пп. Закону про консолідацію земель. Рівнозначність компенсації настає тільки тоді, коли всі виділені йому площі, які до цього часу оброблялися традиційним способом, пройдуть перехідний етап для органічного виробництва. Отже, йдеться про «тимчасові недоліки». Для таких недоліків, що виникають в окремих учасників і перевищують розмір подібних недоліків, які виникли в інших учасників, § 51, п. 1, Закону про консолідацію земель передбачає грошову компенсацію.

Поданий нижче приклад із федеральної землі Райнланд-Пфальц показує поступовий перехід власності в межах процедури консолідації, який керується ідеєю мінімізації проблем перехідного періоду для органічного підприємства й враховує вимоги щодо відшкодування за недоотримання врожаю (доходу).

Рис. 5.6-4. Поступовий перехід прав власності, який мінімізує проблеми переходу для органічного підприємства
(джерело: DLR Вестервальд-Остайфель)

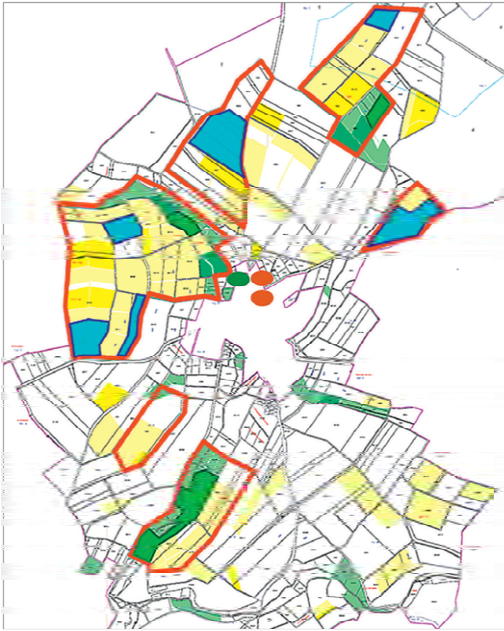


Ситуація на початку процедури консолідації:

Показані площі органічного підприємства. Жовтим кольором позначено рілля, зеленим — луги й пасовища, темним кольором — власність, світлим кольором — орендовані площі.

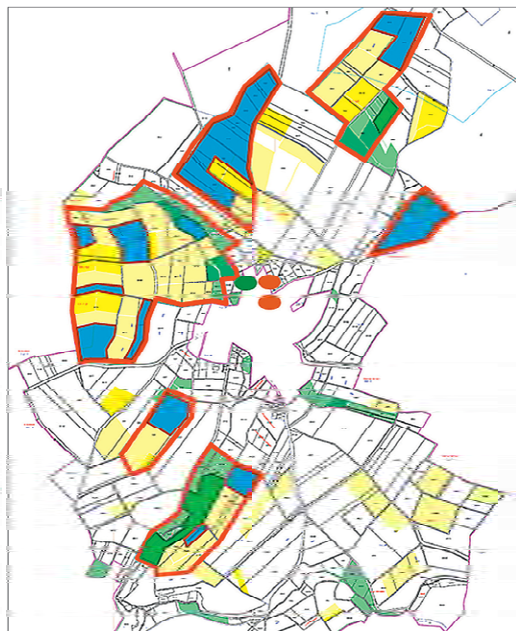
Другий рівень планування реорганізації земель:

Помаранчевим кольором позначено масиви, які в погодженні з керівником підприємства і можливими причетними землевласниками плануються під майбутні площі органічного підприємства.



Третій рівень процедури реорганізації земель:

Блакитним кольором промарковані площі, які за три роки до запланованого переходу володіння в межах процедури консолідації були залучені до періоду переходу на органічне землеробство.



Четвертий рівень процедури реорганізації земель:

Блакитним кольором промарковані площі, які за два роки до запланованого переходу володіння в межах процедури консолідації були залучені до періоду переходу на органічне землеробство. Отже, на момент процедури переходу володіння в межах консолідації вже майже половина земельних ділянок, які до цього часу оброблялися в традиційний спосіб, пройшли період переходу на органічне землеробство. Ще через рік усі долучені площі, які до цього часу оброблялися в традиційний спосіб, можуть використовуватися для органічного землеробства.

Поступовий перехід прав власності на нові земельні ділянки починається вже за три чи два роки до запланованого повного переходу власності. Цей процес базується на принципі, який передбачає надання власникам залучених до процесу площ традиційного землеробства замінних земельних ділянок на час до повного переходу власності. Це можуть бути земельні ділянки, які органічне підприємство (будучи «органічним підприємством ЄС») обробляло тільки в традиційний спосіб. Але це також можуть бути й земельні ділянки, які товариство учасників консолідації могло отримати внаслідок заяв окремих учасників про відмову від земельної компенсації (§ 52 Закону про консолідацію земель). Отже, площі традиційного землеробства можуть проходити період переходу ще до повного переходу власності, так що на момент повного переходу власності земельна компенсація органічного підприємства може вважатися рівнозначною. Такий підхід може бути організований на добровільній основі й вимагає від усіх учасників високої готовності до компромісів.

Складність відповідних випадків вимагає, як правило, вже на ранньому етапі узгодження переходу власності за кожним випадком, яке відбувається між відомством з питань консолідації та правлінням товариства учасників консолідації із залученням причетних фермерів і консультантів з органічного виробництва із сільськогосподарських професійних об'єднань чи відповідних асоціацій з органічного виробництва.

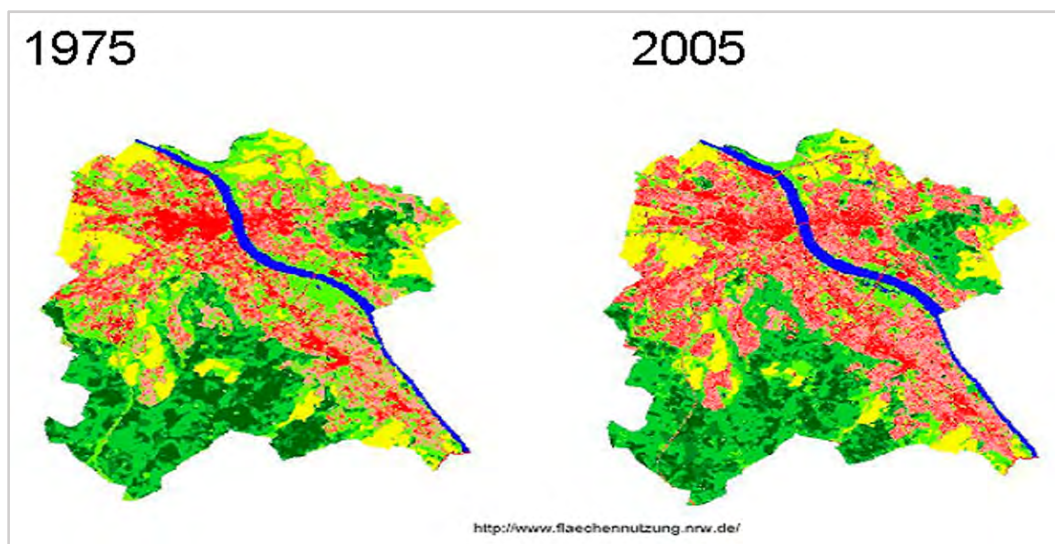
5.6.3. Висновки

Органічне виробництво, якщо його порівнювати з традиційним сільськогосподарським виробництвом, має такі ж загальні вимоги щодо покращення умов виробництва через реорганізацію відносин землеволодіння. Якщо органічні підприємства беруть участь у процедурах консолідації земель, то ставлення до них диктується тими самими законодавчими положеннями й технічними регулюваннями. Лише на деяких етапах процедури виникає необхідність урахування специфічних особливостей органічного виробництва й використання сертифікованих органічних площ. Це стосується насамперед процесу переходу на органічне виробництво, коли органічне підприємство отримує як земельну компенсацію площі, які до того оброблялися в традиційний спосіб. Чим більше площ привносить органічне підприємство в процедуру консолідації, тим більш ретельно має бути організований процес переходу, але й тим більшими є тоді переваги від широкої консолідації виробничих площ. Це може досягатися, як правило, через раннє контактування із сільськогосподарськими підприємствами, які беруть участь у процесі переходу на органічне землеробство, й залучення консультантів з органічного виробництва (Platen, 2015).

5.7. Землеустрій та управління земельними ресурсами в урбаністичних зонах і агломераціях

Як було представлено в п. 2.1.1, у такій країні, як Німеччина, яка має високу щільність міст, складно знайти баланс різних інтересів у просторовому вимірі, він перебуває в зоні напруги муніципального, регіонального й національного просторового планування. Складність починається вже з того, що майже неможливо чітко розмежувати поняття «сільський простір» і «міський простір» за допомогою наукових категорій. Сільський простір, принаймні, все менше вдається визначати через призму сільського господарства, яке колись і формувало значення цього поняття. А втім, є чіткі уявлення, чим відрізняються між собою місто й село (Kötter; Fehres et al.; 2020).

Рис. 5.7-1. Урбаністичні зони та їхнє поширення в агломерації Кельн-Бонн («urban sprawl») (джерело: MUNLV)

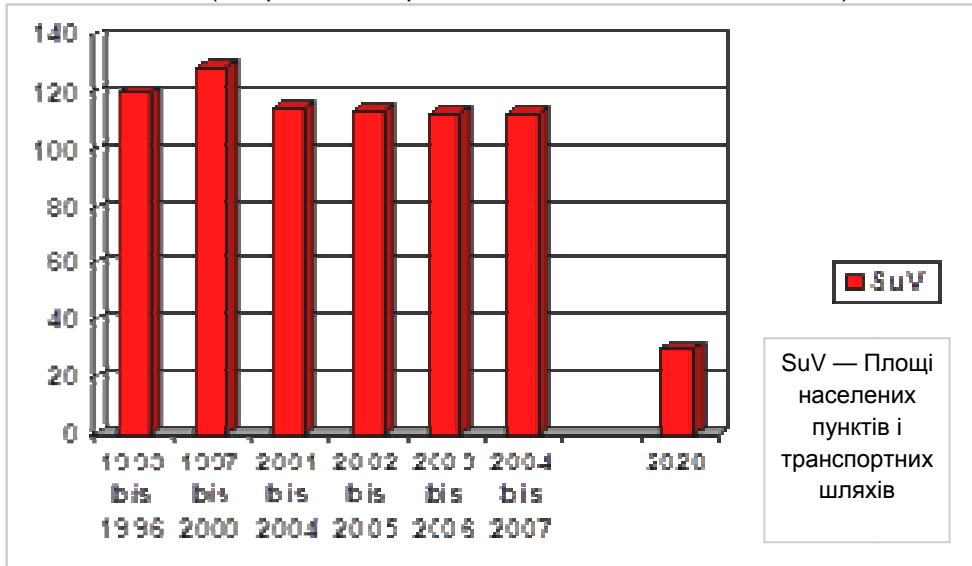


Цей баланс є необхідним, тому що, незважаючи на недостатню наукову категоризацію, просторовий розвиток продовжує свій динамічний поступ і зумовлює в діяльності громад та управлінь потребу в заходах з планування. І хоча принципи, на які при цьому слід звертати увагу, набули форму законодавчих норм, вони потребують належного застосування в прив'язці до конкретної ситуації і відповідей на запитання стосовно належного інструменту землеустрою, який має застосовуватися на етапі реалізації.

5.7.1. Землеустрій як виклик для неспецифічних типів простору

У сільському просторі, розташованому навколо міських регіонів з розвинутою економікою, відмічається попит на земельні ділянки, викликаний динамічним просторовим розвитком. Ця потреба в землі виникає внаслідок розвитку населених пунктів, розбудови транспортної інфраструктури, потреби населення в проведенні дозвілля і туристичної активності, а також внаслідок взаємопов'язаних природоохоронних заходів, заходів захисту від повеней, захисту клімату й видобутку мінеральних копалин. При цьому виникає конкуренція площ і конфлікти землекористування, які, як правило, вирішуються за допомогою земель сільськогосподарського призначення і незворотної зміни цільового призначення сільськогосподарських площ переважно для містобудівних цілей (так зване «споживання площ»).

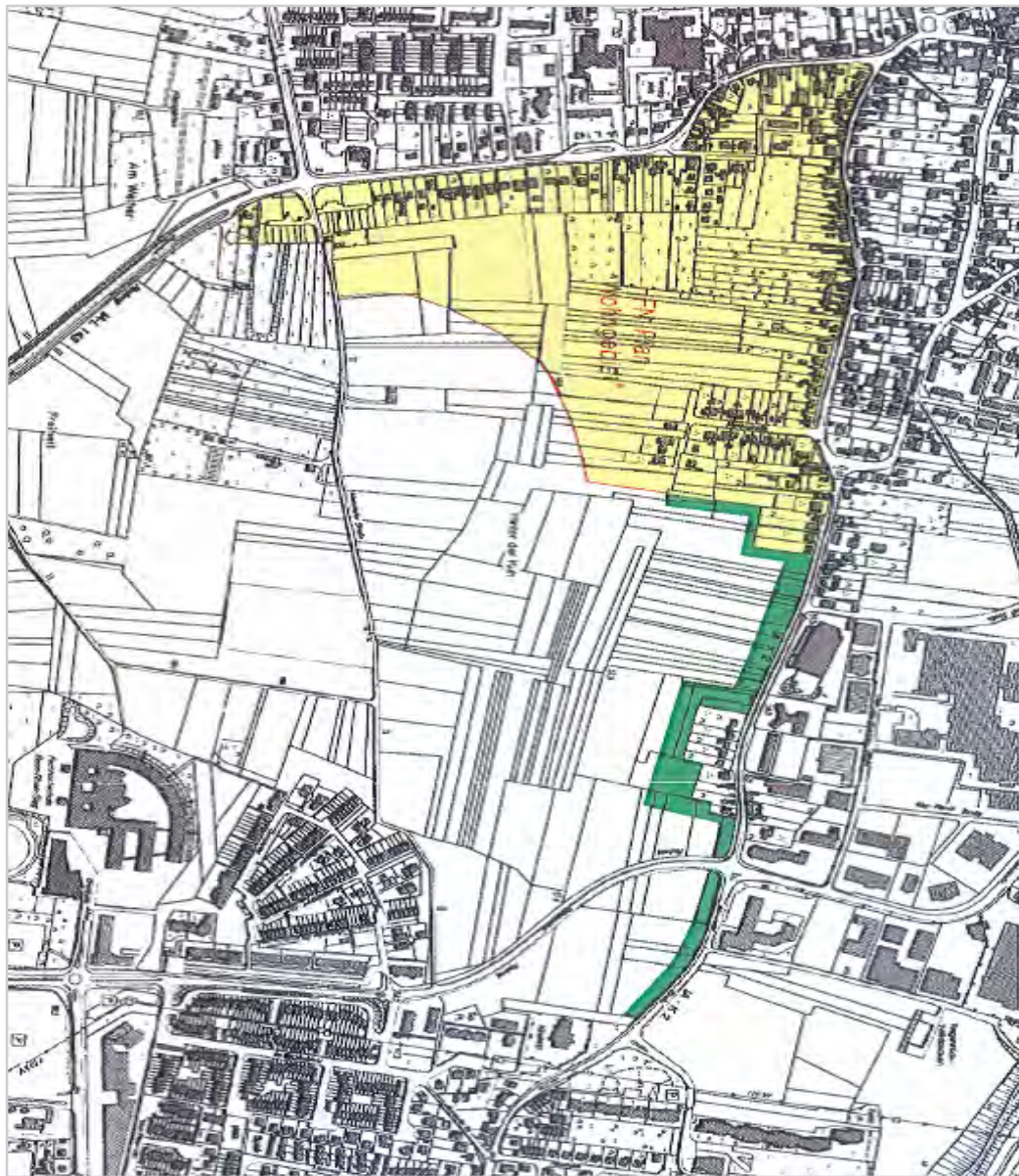
Рис. 5.7-2. «Споживання площ» і його зменшення в Німеччині
(джерело: Федеральне відомство статистики, 2014)



У 2000 році частка випадків зі зміною цільового призначення сільськогосподарських площ становила майже 131 га в день. У зв'язку з цим Федеральний уряд в Національній стратегії сталого розвитку визначив ціль зменшення так званого «споживання площ» до 30 га у день до 2020 року. Але станом на 2020 рік цієї цілі досягнуто не було. До 2018 року відбулося зменшення «споживання» лише до 56 га у день (Федеральне відомство статистики, 2020).

«Споживання площ» має «повзучий» характер. Воно не сприймається громадянами й політиками як реальна проблема навколишнього середовища і землекористування, оскільки вважається, що ще достатньо наявних площ (Thomas, 2011a).

Рис. 5.7-3. Типовий перебіг повзучого процесу урбанізації території з вирощуванням овочів і фруктів у регіоні Кельн-Бонн (джерело: Й. Ферес)



Згідно з планом просторового розвитку в зоні, промаркованій жовтим кольором, має здійснюватися житлове будівництво. У смугах зеленого кольору має бути реалізований зелений пояс для відмежування від комерційної зони, що розташовується на схід від поля.

Втрата площ, придатних для сільського господарства, стає ще більшою внаслідок переміщення природоохоронних компенсаційних заходів, які стають необхідними через описаний вище будівельний розвиток, на зовнішні території, що межують з містами (§ 16 Федерального закону про охорону навколишнього середовища).

5.7.2. Узгодження між генеральним планом громади й секторальним планом з розвитку аграрних структур

Уже з огляду на загальні причини просторового планування, представлений сценарій вимагає постійного узгодження дій між громадами й суб'єктами секторальних видів планування. Відомство з питань консолідації, будучи відомством з розвитку аграрних структур, належить до суб'єктів секторального планування. Його позиція як суб'єкта публічних інтересів (п. 2.5.5) має заслуховуватися в межах планування містобудівного розвитку громад і враховуватися іншими суб'єктами планування, які планують використання площ. Цей загальний принцип узгодження містобудівного планування конкретизується специфічними положеннями щодо співробітництва, які містяться в Будівельному кодексі (2004) й Законі про консолідацію земель (1976).

5.7.2.1. Підготовка й проведення містобудівних заходів

Згідно з § 187 п. 1 Будівельного кодексу при підготовці та проведенні містобудівних заходів мають ухвалюватися заходи з покращення аграрної структури, зокрема результати попереднього планування згідно з § 1 п. 2 Закону про завдання з покращення аграрної структури й захисту узбережжя (план розвитку аграрних структур) (GAK, 1988). Якщо очікується, що заходи з покращення аграрної структури матимуть вплив на будівельний розвиток території громади, то громада повинна ухвалити рішення про розробку генерального плану й проведення інших містобудівних заходів. При цьому регіональне секторальне планування має пріоритет до загального плану забудови громади, а отже, обмежує свободу громади в ухваленні відповідних рішень (Kötter, Linke, 2015).

Згідно з § 187 п. 2 Будівельного кодексу у процесі розробки генерального плану вищий орган з питань консолідації земель перевіряє необхідність упровадження процедури консолідації чи інших заходів з покращення аграрної структури. Згідно з п. 3 громада повинна якомога раніше залучити відомство з консолідації земель і —якщо заходи з покращення аграрної структури проводяться іншими органами, то й ці органи — до розробки генеральних планів.

5.7.2.2. Планування містобудівного розвитку й консолідація земель

Якщо згідно з повідомленням відомства з питань консолідації в громаді запланована процедура консолідації чи вже видано наказ на її проведення, громада зобов'язана вчасно розробити генеральний план, за винятком тих випадків, коли консолідація не впливає на містобудівний розвиток території громади (§ 188 п. 1 Будівельного кодексу). Своєчасне розроблення генерального плану є необхідною умовою належного визначення вартості земельних ділянок в межах процедури консолідації, створення передумов для рівнозначної компенсації і використання всіх можливостей для проведення невитратної та ефективної реорганізації земельних відносин. Унікальна можливість, яку пропонує консолідація земель для вирішення різних інтересів землекористування в межах містобудівного розвитку громади, слугує, як правило, поштовхом до розвитку громади й обґрунтовує врахування потреб довгострокового розвитку в містобудівельному плані.

Відомство з питань консолідації і громада зобов'язані якомога раніше узгодити свої наміри, що стосуються території громади. До завершення процедури консолідації плани можуть змінюватися тільки за умови, якщо між відомством з питань консолідації і громадою досягнуто взаємопорозуміння щодо таких змін, або такі зміни диктуються нагальними причинами (§ 188 п. 2 Будівельного кодексу).

5.7.2.3. Забезпечення землі на заміну

Якщо при проведенні містобудівних заходів повністю або частково використовуються площі сільськогосподарського чи лісогосподарського підприємства, громада повинна з'ясувати з власником підприємства, чи хоче він отримати інше сільськогосподарське чи лісогосподарське підприємство або сільськогосподарську чи лісогосподарську землю на заміну. Якщо підприємство, площі якого використовуються для процедури консолідації, є місцем для поселення в сенсі Закону німецької імперії про придбання землі з метою поселення (1919), то має бути залучене відповідне відомство з планування населених пунктів. Громада повинна подбати про придбання придатної землі на заміну й надати свої земельні ділянки для цієї цілі, якщо вони не використовуються для виконання муніципальних завдань (§ 189 Будівельного кодексу).

5.7.2.4. Консолідація земель у межах містобудівних заходів згідно з § 190 Будівельного кодексу (2004)

Якщо для містобудівних заходів використовуються земельні ділянки сільськогосподарського чи лісогосподарського призначення, то на заявку громади й за погодженням з вищим органом управління (відповідно до § 87, п. 1, Закону про консолідацію земель) може запроваджуватися процедура консолідації, якщо це дає змогу уникнути втрати землі широким колом власників, або недоліків для загальної культури господарювання, що виникають внаслідок проведення містобудівних заходів (§ 190, п. 1, Будівельного кодексу, 2004). Наказ (розпорядження) про проведення процедури консолідації може видаватися вже й тоді, коли план забудови ще не набув правової обов'язковості. У цьому разі план забудови повинен набути чинності до оприлюднення плану консолідації (§ 59, п. 1, Закону про консолідацію земель). Громада є суб'єктом процесу в сенсі § 88 Закону про консолідацію земель.

Наказ про завчасне виконання плану консолідації згідно з § 63 Закону про консолідацію земель може видаватися вже й тоді, коли було оприлюднено план консолідації (§ 190, п. 2, Будівельного кодексу).

Відчуження на користь громади згідно з § 85 і наст. пп. Будівельного кодексу залишається допустимим і після впровадження процедури консолідації (§ 190, п. 3, Будівельного кодексу).

5.7.3. Потреба в землевпорядкуванні в урбаністичному просторі і в зонах агломерацій

Для етапу реалізації генерального плану можуть використовуватися інструменти землеустрою, передбачені Будівельним кодексом і Законом про консолідацію земель. Їхнє застосування узгоджується між відомством з питань консолідації і громадою в кожному окремому випадку залежно від потреб реорганізації. Рішення про те, чи необхідна процедура землевпорядкування і хто має проводити реорганізацію земельних ділянок, ухвалюється з погляду її доцільності.

5.7.3.1. Містобудівне перепланування земельних ділянок згідно з § 45 Будівельного кодексу

Традиційним інструментом, створеним законодавцем для реалізації плану забудови, є «перепланування земельних ділянок» згідно з Будівельним кодексом.

Перепланування земельних ділянок згідно з Будівельним кодексом започатковано ще в ідеях і методах сільського землеустрою початку XIX століття (див. п. 1.2.1). Під час індустріалізації, яка відбувалася в другій половині XIX століття, виникла необхідність у землеустрої і в міських зонах, але спочатку це не привело до ухвалення відповідних законодавчих регулювань. До процедур перепланування земельних ділянок у містах застосовувалися радше норми й методи сільського землеустрою, що спричиняло значне розширення території міст, яке відбувалося на основі законодавства федеральних земель (Dieterich, 2006). У 1940 році було ухвалено «Розпорядження про заходи з реорганізації земель для подолання воєнних наслідків», яке дало змогу застосовувати право у сфері консолідації земель для перепланування земельних ділянок на територіях, зруйнованих війною. Так, наприклад, на основі законодавства з консолідації було здійснене перепланування для відбудови повністю зруйнованої центральної частини міста Бонн після 1947 року (Thomas, 1990). Основою сьогоденного містобудівного землеустрою, унормованого в Будівельному кодексі (2004), стали закладені у 1960 році норми ухваленого Федерального закону про будівництво, що прийшов на зміну чинним до того часу у федеральних землях «законам про відбудову».

Мета і сфера застосування

Для освоєння чи реорганізації територій забудовані й незабудовані земельні ділянки можуть бути переплановані таким чином, щоб були сформовані раціональні за розташуванням, формою і розміром площі, придатні для будівництва чи інших видів використання. Перепланування може проводитися:

1. в зоні дії плану забудови в сенсі § 30 Будівельного кодексу, або
2. в межах забудованої частини міста в сенсі § 34 Будівельного кодексу, якщо особливості ближнього оточення чи простий план забудови в сенсі § 30 п. 3 Будівельного кодексу надають достатні критерії для реорганізації земельних ділянок.

Повноваження й передумови

Перепланування земельних ділянок проводиться громадою (службою з перепланування) під власну відповідальність, якщо воно є необхідним для виконання плану забудови або належного містобудівного розвитку в межах забудованої частини міста.

Уряди федеральних земель можуть своїми нормативними актами:

1. створювати в громадах комісії з перепланування, наділені самостійними повноваженнями з проведення перепланування;
2. визначати склад комісії з перепланування і їхні повноваження;
3. встановлювати право комісії з перепланування передавати повноваження з ухвалення рішень з не надто важливих питань (§ 51 Будівельного кодексу) органу, який готуватиме ці рішення;
4. створювати вищі комісії з перепланування для розгляду заперечень, а також визначати склад таких комісій;
5. зобов'язувати відомства з питань консолідації чи інші відповідні відомства на клопотання громади готувати рішення, які мають ухвалюватися в межах процедури перепланування.

Правової вимоги щодо проведення процедури перепланування немає.

Громада може передавати свої повноваження з перепланування території громади чи частин території громади відомству з питань консолідації чи іншому відповідному відомству. Деталі передачі включно з правами участі громади можуть врегульовуватися в угоді між громадою та відомством, яке проводить перепланування. Громада може надавати доручення сертифікованим інженерам-геодезістам на підготовку рішень, які ухвалюються в межах процедури перепланування, а також на виконання геодезично-кадастрових завдань, необхідних для проведення перепланування.

Містобудівне перепланування згідно з § 45 Будівельного кодексу відбувається з ініціативи громади в межах державної процедури землеустрою, а також і тоді, коли проведення процедури землеустрою делеговане органу державної влади. Процедурні положення, що застосовуються в рамках містобудівного перепланування, випливають з § 45–79 Будівельного кодексу, які далі поглиблено не розглядаються. Детальніша інформація міститься у відповідній фаховій літературі, напр., у Dieterich (2006). Залежно від запланованих містобудівних заходів у кожному конкретному випадку розрізняють перепланування для реорганізації, перепланування для освоєння і доповнює перепланування.

Рис. 5.7-4. Перепланування для реорганізації

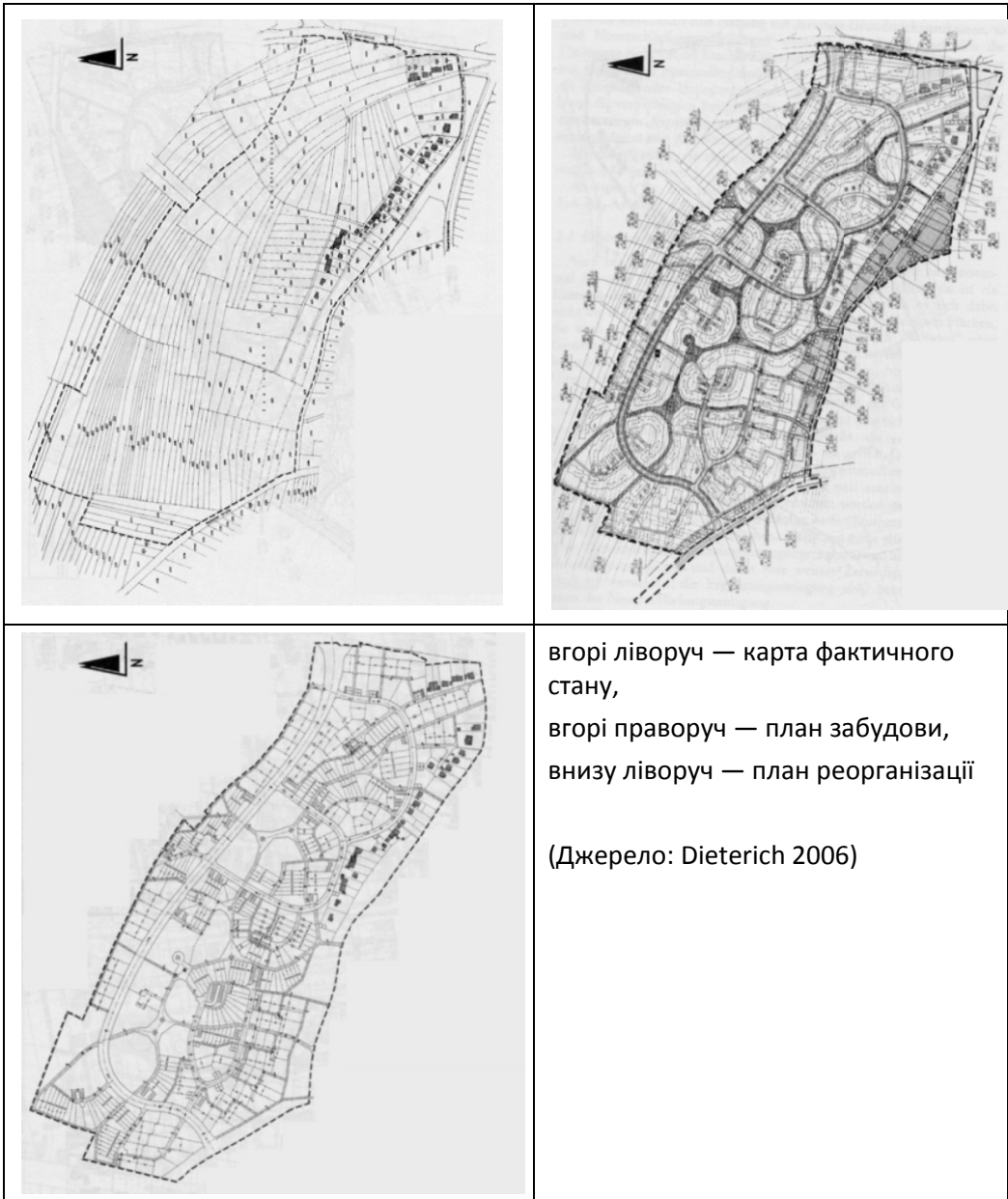


вгорі ліворуч — карта фактичного стану,
вгорі праворуч — план забудови,
внизу ліворуч — план реорганізації

(Джерело: Dieterich 2006)

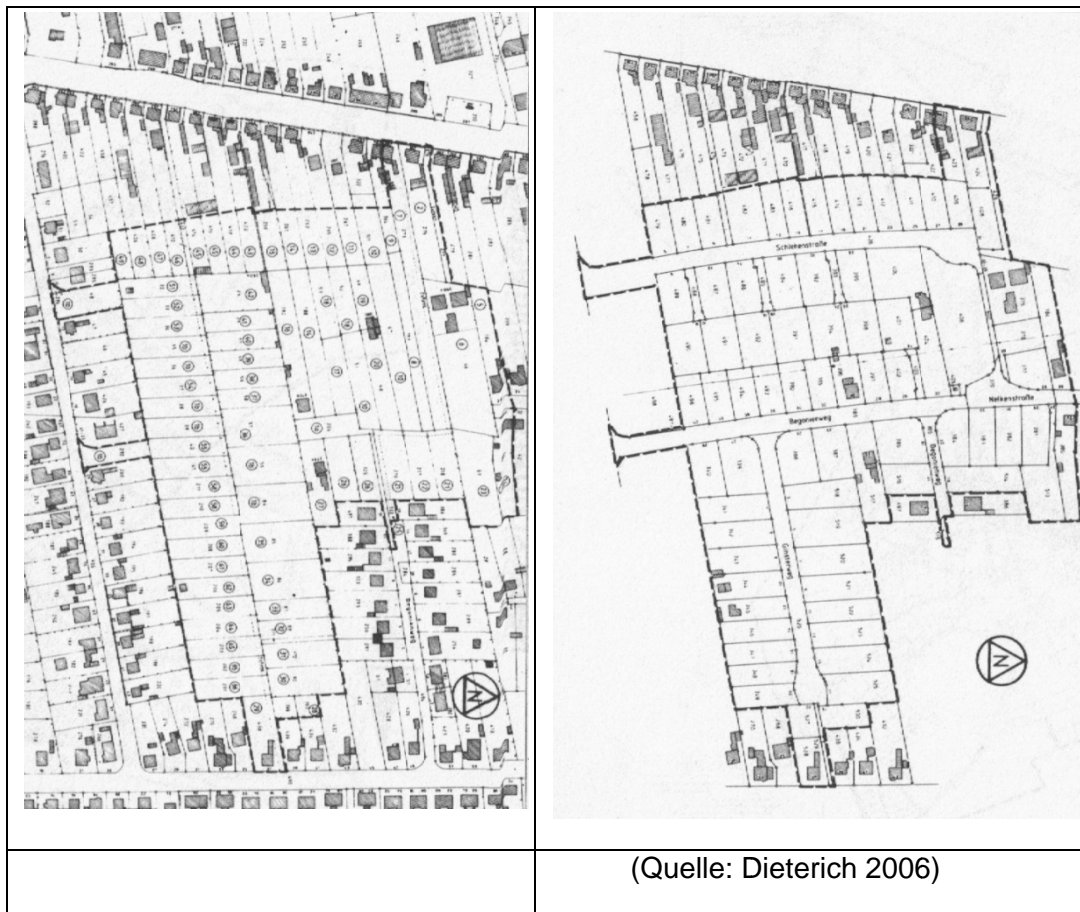
Перепланування для реорганізації проводиться, якщо наявна в певній зоні житлова забудова чи комерційні/промислові будівельні об'єкти вже не відповідають актуальним або перспективним відносинам і мають бути приведені у відповідність із сучасними вимогами у сфері транспорту, житлового середовища чи міського клімату. Перепланування для реорганізації, як правило, завжди пов'язано зі змінами чи навіть знесенням наявної забудови.

Рис. 5.7-5. Перепланування для освоєння



Перепланування для освоєння проводиться для підготовки до забудови території, яка до цього часу не забудовувалася і мала, як правило, сільськогосподарське призначення. Перепланування земельних ділянок слугує для передачі раціонально сформованих земельних ділянок під житлове чи комерційне будівництво. У зв'язку з цим створюються необхідні транспортні площі, площі під озеленення та інші площі для громадських потреб.

Рис. 5.7-6. Доповнює перепланування



Доповнює перепланування є підвидом перепланування для освоєння. І тут проводиться первинне освоєння земельних ділянок під забудову й у разі потреби їхня реорганізація. Відмінність від перепланування для освоєння полягає в тому, що зона, де проводиться освоєння, розміщується всередині вже зовні освоєної і забудованої території (див. план наявного фонду ліворуч), яка до цього часу використовувалася для невеликих сільських будинків або городів.

Усі три види діяльності із землеустрою можуть виникати також і у зв'язку з консолідацією земель.

5.7.3.2. Реорганізація відносин землеволодіння в урбаністичному просторі на основі Закону про консолідацію земель

Містобудівні заходи можуть також проводитися відомством з питань консолідації на основі Закону про консолідацію земель.

Спрощена процедура консолідації земель

Згідно з § 86, п. 1, пп. 1, Закону про консолідацію земель може проводитися спрощена процедура консолідації, яка уможливує проведення «містобудівних заходів, заходів з модернізації сіл чи формування вигляду населених пунктів і ландшафтів».

Консолідація земель для інфраструктурних проєктів

Згідно з § 87, п. 1, Закону про консолідацію земель у поєднанні з § 190, п. 1, Будівельного кодексу на клопотання громади і за погодження з вищим органом управління може проводитися консолідація земель для інфраструктурних проєктів (див. пп. 2.4.2.1). Така консолідація проводиться, якщо втрата землі окремими сільськогосподарськими підприємствами внаслідок містобудівних заходів має розподілятися на велике коло власників, або необхідно уникнути недоліків для загальної культури господарювання.

Стандартна процедура консолідації земель

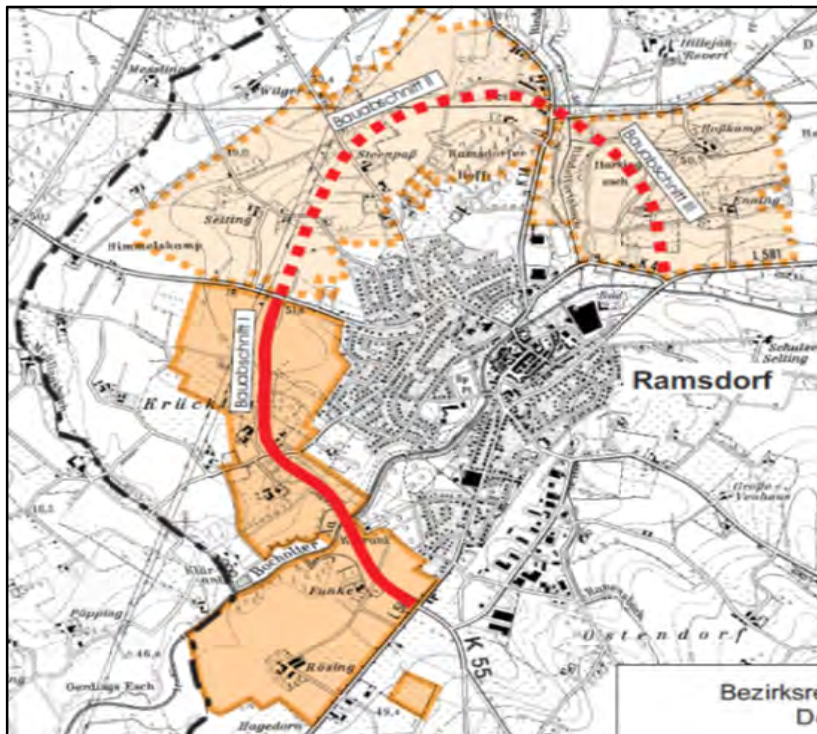
Врешті, реорганізація відносин землеволодіння на території, де на відкриту процедуру консолідації накладається генеральний план громади, має відбуватися відповідно до процедури консолідації, яка має на меті покращення аграрних структур (згідно з § 1 і § 37 Закону про консолідацію земель).






У наступному пункті за допомогою прикладів буде показано, як за допомогою ситуативного застосування інструментів землеустрою може досягатися розв'язання проблем конкуренції площ і вирішення конфліктів, пов'язаних з використанням території, які виникають в урбаністичному просторі й агломераціях.

5.7.4. Вирішення проблем за допомогою гнучкого використання інструментів землеустрою з урахуванням ситуативних особливостей

У Німеччині правова основа для реорганізації відносин землеволодіння в урбаністичному просторі й агломераціях передбачає два процедурних підходи, а саме на основі Будівельного кодексу (2004) і на основі Закону про консолідацію земель (1976). Вибір підходу залежить від просторового чи часового зв'язку запланованої консолідації з містобудівними заходами й від найбільш доцільного способу їхньої реалізації. При виборі підходу на передній план виходить вразливість залучених землевласників і навантаження на них.

Рис. 5.7-7. Консолідація земель для інфраструктурних проєктів з метою містобудівного розвитку згідно з § 87 Закону про консолідацію земель
(джерело: BezReg Münster)

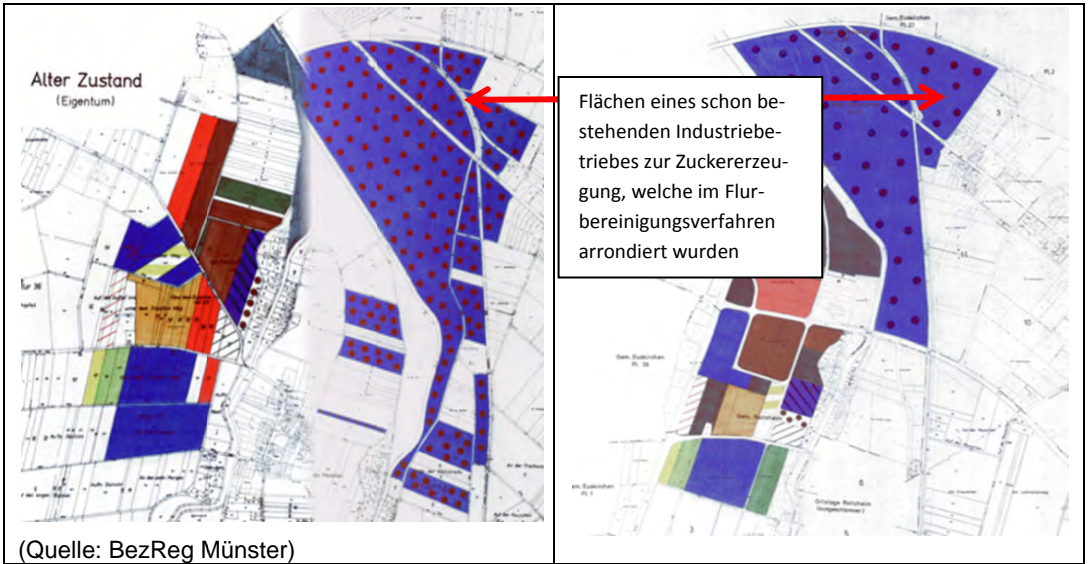


	Межі території громади
	Межі території консолідації земель (будівельна черга I)
	Межі запланованої території консолідації земель (будівельна черга II + III)
	Трасування дороги районного значення К 55n (будівельна черга I)
	Трасування дороги районного значення К 55n (будівельна черга II + III)

Для розвантаження міста Рамсдорф від транзитного транспортного руху передбачено будівництво окружної дороги, забудовником якої є районна адміністрація. Трасування дороги згідно з політичною волею громади повинно також створити рамку для майбутнього розвитку міста. Це суттєво впливає на аграрну структуру землекористування навколо міста: землі сільськогосподарського призначення, які доходили до житлових будинків, більше не зможуть використовуватися. Внаслідок будівництва дороги й інших інфраструктурних об'єктів площі сільськогосподарських підприємств будуть урізані. Підприємства втрачатимуть не тільки ті площі, які необхідні для будівництва дороги, але й ділянки між дорогою і містом, які в середньостроковій перспективі теж не зможуть використовуватися як землі для сільськогосподарського виробництва.

Реорганізація відносин землеволодіння через консолідацію земель для інфраструктурних проєктів згідно із § 87 Закону про консолідацію земель (див. підрозд. 5.1) слугує в цьому разі не тільки для забезпечення землі під будівництво окружної дороги, але й дбає про придбання землі на заміну для сільськогосподарських підприємств, які внаслідок розвитку міста Рамсдорф змушені поступитися своїми площами.

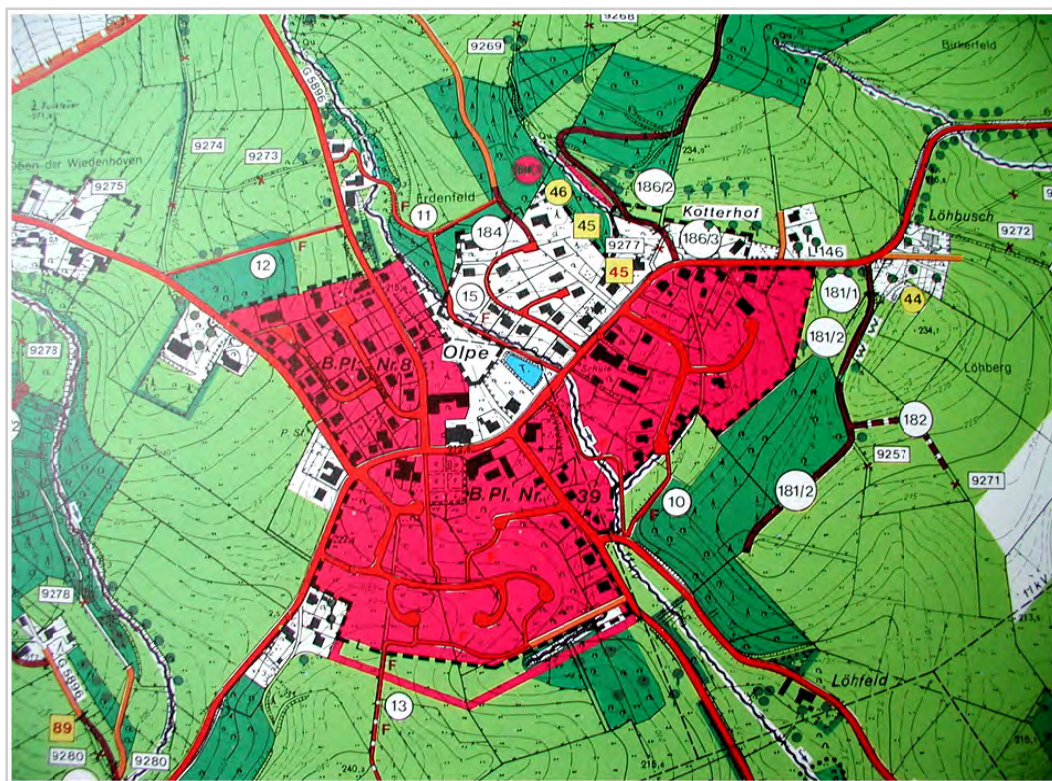
Рис 5.7-8. Розвиток промислової зони з нагоди проведення процедури консолідації земель згідно з § 1 і 37 Закону про консолідацію земель (джерело: BezReg Münster)



Територія процедури консолідації, яка була запроваджена з метою покращення виробничих умов на родючих аграрних площах, що розташовуються на південному сході території планування, примикає на сході до промислової зони районного центру Ойскірхен (Euskirchen). План землекористування міста передбачає в середньостроковій перспективі розширення промислової зони до залізничної колії, що тягнеться з півночі на південь і проходить через територію планування. Але місто не змогло з нагоди консолідації земель розробити план забудови для цієї зони, оскільки не була встановлена фактична потреба потенційних підприємств, окрім того, не було проведено зовнішнє і внутрішнє освоєння території.

У межах процедури консолідації районний центр провів часткове зовнішнє освоєння території (зі сходу на захід). Внутрішнє освоєння і земельна компенсація в майбутній промисловій зоні в межах подальшої процедури консолідації земель були сплановані таким чином, щоб розташування та конфігурація сформованих земельних ділянок забезпечували їхнє раціональне сільськогосподарське використання. Вже безпосередньо після набуття чинності планом консолідації земель був сформований попит на земельні ділянки з боку підприємств регіональної економіки. Фермери не продали свої площі, а передали їх промисловим підприємствам на правах суперфіцію. Плата за право суперфіцію створила для фермерів відповідний додатковий дохід.

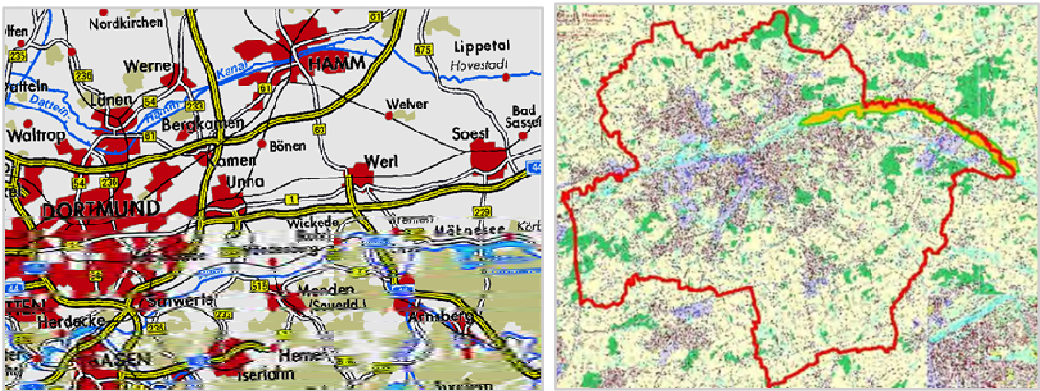
Рис. 5.7-9. Освоєння нової території під забудову й додаткове освоєння території для зон житлового будівництва в межах консолідації земель згідно з § 1 і 37 Закону про консолідацію земель (джерело: адміністрація району Кельн)



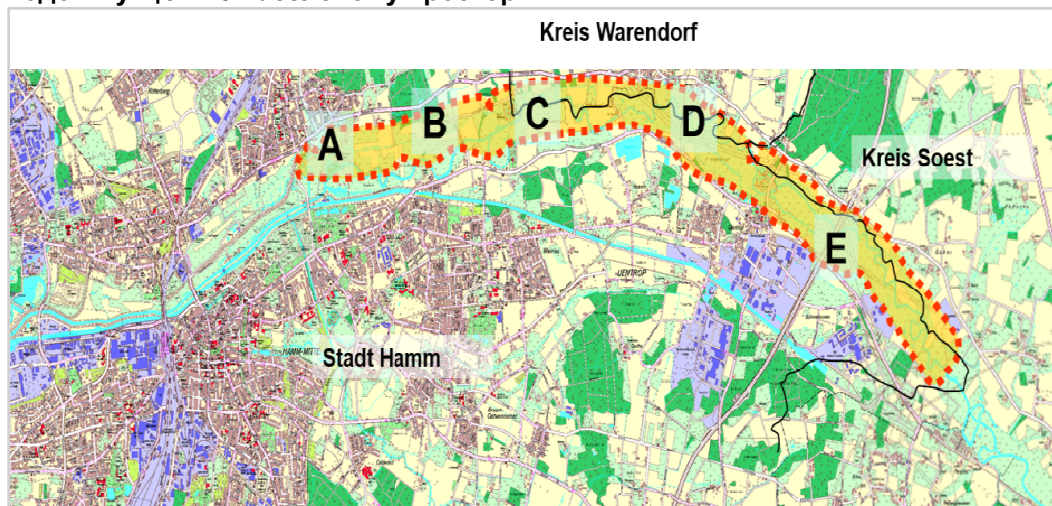
На периферії агломерації навколо міста-мільйонника Кельна у селах, які раніше формувалися завдяки аграрному виробництву, спостерігається значний попит на землю під забудову, й особливо в тому разі, якщо ці села мають пряме транспортне сполучення з агломерацією за допомогою громадського чи індивідуального легкового транспорту. Попит генерується молодими сім'ями чи об'єднаннями осіб, які більше не в стані чи не готові сплачувати швидко зростаючі витрати на будівництво та проживання в місті. Саме навколо такого населеного пункту Ольпе відбувається консолідація земель, яка, як і в попередньому прикладі, запроваджена з метою покращення аграрної структури й розвитку сільських територій згідно з § 1 і 37 Закону про консолідацію земель. У межах цієї процедури консолідації громада розробила план забудови для частини населеного пункту Ольпе, щоб управляти розвитком населеного пункту згідно з містобудівною концепцією розвитку. Землеустрій, необхідний для реалізації містобудівної концепції розвитку, був здійснений у межах процедури консолідації. Відповідно до зазначених у пп. 5.7.3.1 відмінностей видів землеустрою тут йдеться як про перепланування для нового освоєння, так і про доповнює перепланування.

Рис. 5.7-10. Виконання природоохоронних компенсаційних зобов'язань, які впливають із секторальних планів і заходів містобудівного розвитку в межах спрощеної процедури консолідації (§ 86 Закону про консолідацію земель) (джерело: районна адміністрація Арнсберґ)

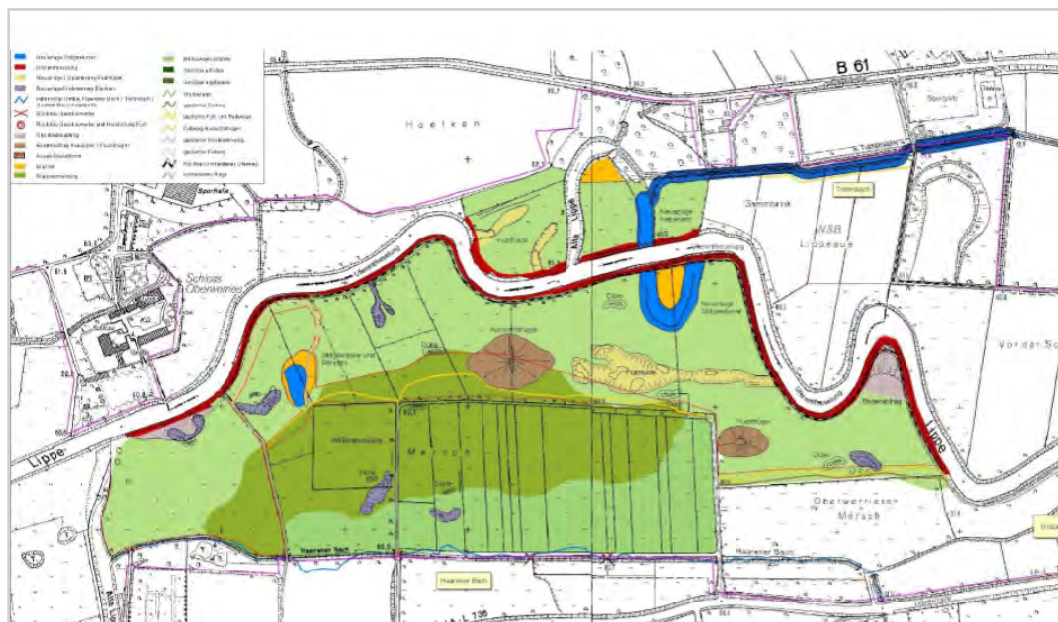
Розташування території проєкту в просторі:



Консолідація необхідних заходів екологічної компенсації з метою розвитку водойм у щільно населеному просторі:



Планування повернення водойми до природного стану



Перші заходи для автономного розвитку водойми



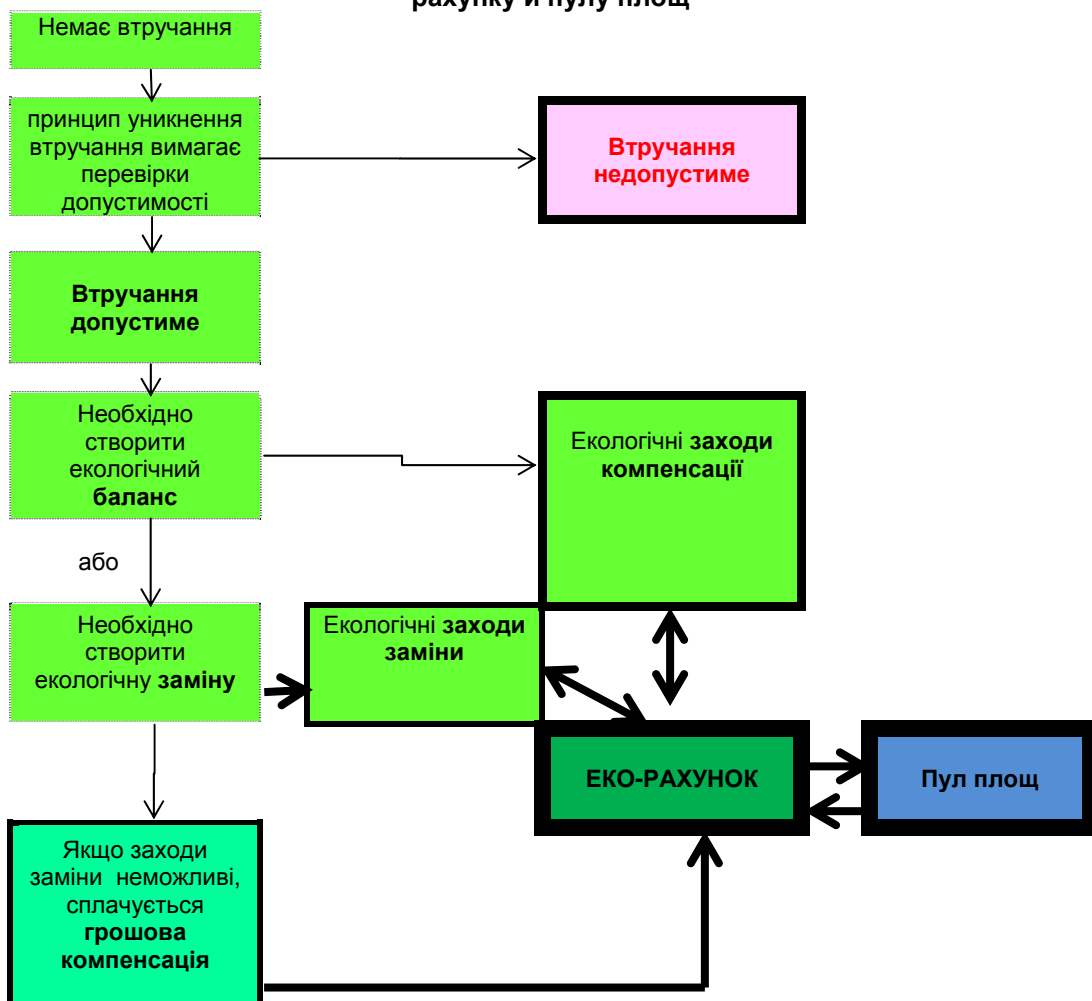
Згідно з § 86, п. 1, пп. 1, Закону про консолідацію земель, спрощена процедура консолідації може запроваджуватися з метою уможливлення чи проведення заходів з розвитку водойм, захисту природи й збереження ландшафтів. Для цього на півночі агломерації Рурської області, на північний схід від міста Дортмунд, на території міста Гамм була проведена спрощена процедура консолідації. Розташування зони проєкту у просторі показано на верхніх фрагментах карти. Хоча зона проєкту перекрила всю територію міста Гамм, але фактично вона проводилася тільки на землях сільськогосподарського призначення.

Мета процедури консолідації полягала у поверненні до природного стану річки Ліппе, яка проходить через територію міста, в зонах від А до Е.

Головна ідея землеустрою полягає в поєднанні природоохоронних компенсаційних заходів, необхідність яких у цій зоні агломерації була викликана заходами містобудівного розвитку міста Гамм і виконанням численних секторальних планів, з метою повернення річки Ліппе до природного стану. Для участі в цьому проєкті були запрошені також сусідні адміністративні райони й міста.

Завдяки поєднанню зобов'язань з екологічної компенсації, необхідність якої виникла на основі реалізації різних планів розвитку, й урахуванню економічних проблем сільськогосподарських підприємств, для виконання заходів на цій визначеній ділянці водойми було досягнуто повне порозуміння із залученими сільськогосподарськими підприємствами. Крім того, було досягнуто часткове покращення відносин землеволодіння причетних підприємств.

Рис. 5.7-11. Управління земельними ресурсами за допомогою екологічного рахунку й пулу площ



Екологічний рахунок і пул площ є складовими стратегічного управління земельними ресурсами й слугують для організації природоохоронних компенсаційних зобов'язань у зв'язку з містобудівними заходами в межах грошової компенсації чи земельної заміни (Kötter, Linke, 2015). Цей підхід стає можливим завдяки тому, що компенсаційні зобов'язання, які виникають внаслідок окремих містобудівних заходів і заходів секторального планування, можуть бути відокремлені в часовому, просторовому й змістовому вимірах від самих цих заходів і, отже, можуть бути реалізовані окремо від них (§ 16 Закону про захист навколишнього середовища).

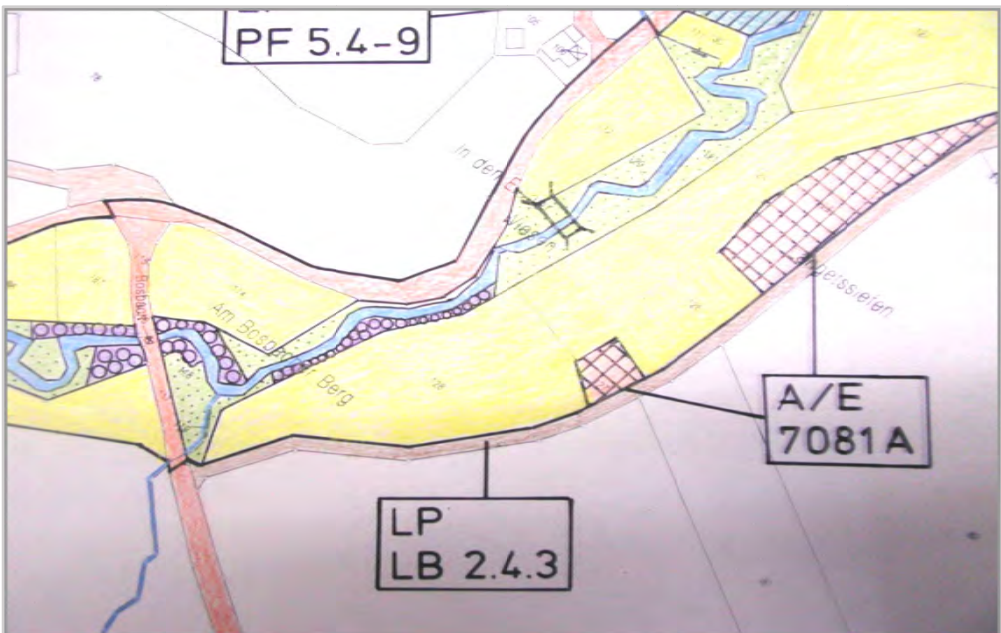
Компенсаційні зобов'язання, які виникають внаслідок відповідного втручання, вносяться в екологічний рахунок як дебет (напр., за системою екологічних балів). У разі здійснення компенсації будь-якого виду й обсягу відповідна кількість екологічних балів відноситься на кредит. У такий спосіб компенсаційні природоохоронні заходи, які з'єднують площі, можуть, наприклад, крок за кроком створювати об'єднані біотопи.

Рис. 5.7-12.
Створення смуг
вздовж шляхів в
аграрно-
індустріальному
ландшафті
(фото: Й. Томас)



Завдяки цьому підходу регіональні заходи із захисту природи й навколишнього середовища (наприклад, ренатуралізація водойми, заходи екологічного захисту від ерозії ґрунтів, реабілітація старих промислових зон) можуть проводитися в гнучкий і креативний спосіб. Екологічний рахунок створюється, як правило, органом влади з охорони природи. Додатковий пул площ може створюватися громадою або самим суб'єктом секторального планування. Якщо в окремих випадках особа, яка спричинила втручання, здійснює природоохоронну компенсацію в грошовій формі (§ 13 Закону про захист навколишнього середовища), то гроші, які сплачуються на екологічний рахунок, використовуються для придбання землі в масивах, де має відбуватися екологічна компенсація.

Рис. 5.7-13. Екологічна компенсація через видалення (A/E 7081 A) ялин з (поки) природної заплави річки в горах середньої висоти (консолідація земель в Ольпе) (джерело: районна адміністрація Кельн)



Перевага цього підходу полягає в тому, що необхідна екологічна компенсація здійснюється не там, де є в наявності вільна площа, а там, де це є доцільним з погляду збереження ландшафтів і відновлення природного балансу, — процес екологічної оптимізації!

Якщо створенням пулу площ займається відомство з питань консолідації, то можливості заходів управління земельними ресурсами розширюються не тільки через те, що пропозиція площі для створення пулу суттєво збільшується завдяки відкритим у регіоні процедурам консолідації, але й через те, що компенсаційні заходи можуть насамперед урахувувати ситуацію з аграрною структурою в регіоні й підвищувати сприйняття заходів компенсації, які часто зачіпають інтереси сільськогосподарських підприємств. Відомство з питань консолідації може також надавати допомогу сільськогосподарським підприємствам, якщо вони готові перебирати на себе «компенсаційні заходи, інтегровані у виробництво», отримуючи за це відповідне грошове відшкодування (див. п. 4.5.3).

Рис. 5.7-14. Екологічні компенсаційні заходи, інтегровані у виробництво, у формі екстенсивного пасовищного господарства або у формі відмови від використання засобів захисту рослин на крайніх смугах землеробства
(фото: Й. Томас)



5.7.5. Висновки

В урбаністичних регіонах і агломераціях співробітництво між громадою і відомством з питань консолідації виконує важливу роль. Це співробітництво не обмежується тільки узгодженням генерального плану громади із секторальним плануванням розвитку аграрних структур. Воно відкриває також можливості використання наявних інструментів землеустрою на користь залучених землевласників і суспільства. Належне використання інструментів землеустрою здатне мінімізувати конкуренцію площ, яка виникає внаслідок надінтенсивного розвитку населених пунктів і гармонізувати конфлікти із сільським господарством, пов'язані з використанням землі. Крім того, реорганізація відносин землеволодіння відкриває можливості для зменшення обсягів зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення. В науковому середовищі є одностайна думка, що захист сільськогосподарських земель від зміни цільового призначення повинен регулюватися передусім прямими законодавчими, планувальними й фінансовими заходами (Ort Eynde; Kötter, 2009). Незважаючи на це, комбінація креативних, орієнтованих на вирішення проблеми інструментів формального й неформального землеустрою дає змогу наблизитися до цілі сталого використання земель і просторового розвитку в громадах.

5.8. Добровільний обмін правами на землекористування в межах державної процедури

Добровільний обмін правами на землекористування є реакцією на постійні процеси змін аграрних структур: малі сільськогосподарські підприємства припиняють свою діяльність, а за звільнені сільськогосподарські площі борються великі підприємства. Підприємства, що ліквідуються, віддають свої площі в оренду (принаймні в першому наступному поколінні), а подекуди й свої виробничі споруди великим концернам, здатним на розвиток. Рішення про те, кому віддавати площі, що стають вільними, обґрунтовується різними причинами, пов'язаними з родинними чи дружніми відносинами, розміром орендної плати, розташуванням і формою площ, а також із загальною конкурентною ситуацією на ринку оренди землі. З роками землеволодіння подрібнюються, оскільки додатково орендовані площі ніяк не пов'язуються з основною власністю на землі підприємства-орендаря. Це негативно впливає на продуктивність підприємства, а консолідація розпорозаних орендованих площ може сприяти підвищенню продуктивності сільськогосподарських підприємств.

Тому в 2000 році деякими федеральними землями було запроваджено інструмент добровільного обміну правами на землекористування, а в 2002 році він став інструментом сприяння розвитку аграрних структур на національному рівні.

5.8.1. Сутність і ціль добровільного обміну правами на землекористування

Добровільний обмін правами на землекористування — це проста, швидка й невитратна процедура землеустрою, яка проводиться на добровільній і виключно приватно-правовій основі. Вона сприяє покращенню відносин господарювання і слугує для створення раціональних господарських одиниць для залучених сільськогосподарських підприємств. До процесу консолідації за узгодженням з громадою можуть залучатися неукріплені «зелені шляхи». На пасовищах, які розташовані біля територій з граничними показниками врожаїв і з найбільшим скороченням сільськогосподарських підприємств у Німеччині, добровільний обмін правами на землекористування слугує одночасно і для збереження культурного ландшафту, забезпечуючи при цьому продуктивне землекористування. Інструмент добровільного обміну правами на землекористування має попит переважно в місцевості з горами середньої висоти.

Добровільний обмін правами на землекористування — це процедура землеустрою, яку відомство з питань консолідації лише ініціює і супроводжує, забезпечуючи «модерацію» процесу. При цьому відомство з консолідації не ухвалює жодних рішень і не видає ніяких адміністративних актів. Обмін правами на землекористування отримує правочинність тільки у формі успішного укладання нових договорів оренди. Фермери здійснюють обмін господарськими площами (до них належать також і площі відповідного підприємства, які перебувають в його власності) на основі наявних договорів оренди. При цьому йдеться про «тимчасовий обмін», який закріплюється договором оренди. Власність усіх землевласників, які беруть участь у процесі обміну, залишається недоторканою, змінюється лише орендар відповідної земельної ділянки. Обмін правами на землекористування може бути скомбінований з процедурою спрощеної консолідації (§ 86 Закону про консолідацію земель) або з процедурою прискороного об'єднання земельних ділянок (§ 91 Закону про консолідацію земель).

Мета сприяння полягає в довгостроковому забезпеченні господарювання через укладання договорів оренди. Орендодавці, які беруть участь у процедурі добровільного обміну, укладаючи договори оренди мінімум на 10 років, отримують одноразову виплату в розмірі 200 євро на гектар. Відомство з питань консолідації затверджує фінансове сприяння і (після укладання договору про обмін) здійснює виплату.

Добровільний обмін правами на землекористування може бути підготовлений і проведений сертифікованими «помічниками з обміну». Діяльність таких помічників з обміну також підпадає під програму фінансового сприяння. Більш детальна інформація міститься в MWVLW (2000), Gram (2004) und Schäuble (2007).

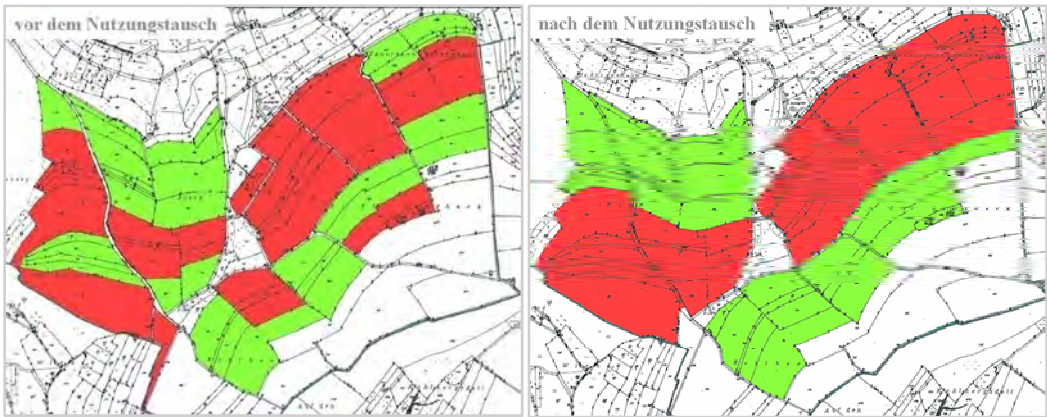
5.8.2. Процес добровільного обміну правами на землекористування

Цей захід землеустрою, який нагадує тимчасовий обмін земельними ділянками з метою користування (нім. Pflugtausch), ініціюється окремими фермерами, радниками сільськогосподарських підприємств або відомствами з питань землеустрою. Але власник землі чи орендар самостійно ухвалює рішення щодо своєї готовності до участі в процедурі. Якщо запланований обмін вважається здійсненим, то відповідне відомство з питань консолідації тимчасово відмежує «територію для пошуку й дослідження» як зону реорганізації, організовує необхідні документи з поземельної книги й кадастру нерухомості та перевіряє, чи не перешкоджають обміну правами на землекористування природоохоронні чи інші державні інтереси.

Після того, як співробітники відомства з консолідації розроблять карту володіння/оренди й здійснять розвідку зони обміну, проводиться зустріч з фермерами і власниками землі, які планують брати участь у процедурі. Під час цієї зустрічі надається загальна інформація про ціль і можливості процедури обміну правами на використання земельних ділянок, з'ясовуються відкриті питання та відносини володіння/оренди, що склалися, обговорюються проблеми, ідеї, ініціативи та пропозиції, які записуються для подальшого опрацювання. На цій основі відомство з питань консолідації розробляє першу концепцію обміну, яка презентується учасникам під час наступної зустрічі. Уявлення, які відрізняються від запропонованої концепції, обговорюються спільно й у разі потреби вносяться в концепцію обміну. Готовий план використання землі презентується всім учасникам під час круглого столу. Якщо всі учасники процедури погоджуються з планом використання земельних ділянок, відомство з питань консолідації готує відповідні договори оренди з мінімальним строком оренди 10 років, які підписуються орендарями й орендаторами.

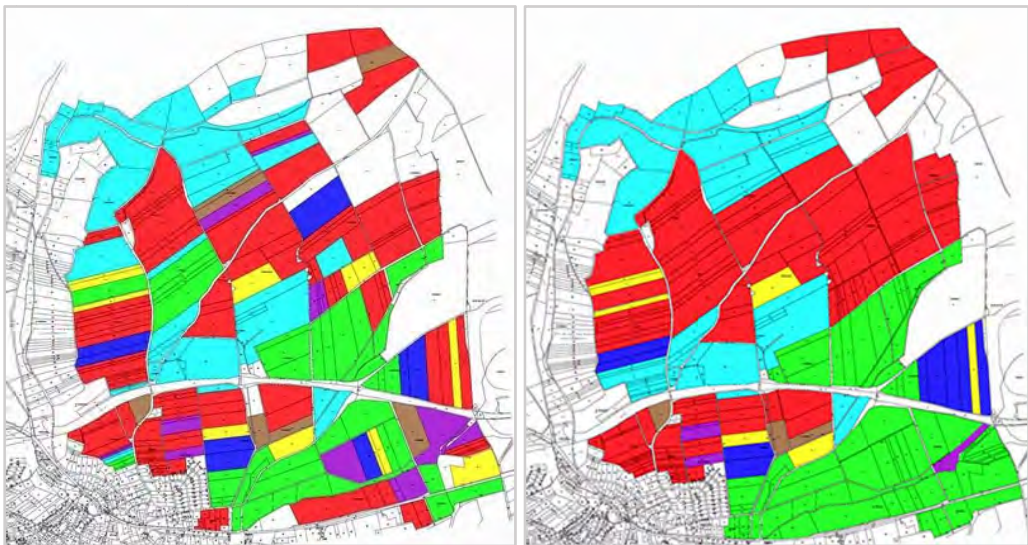
Отже, власники землі (орендодавці) отримують на довгостроковій основі доходи з оренди, забезпечують належне використання земель і водночас збереження вартості своїх земельних ділянок. Для орендарів значно покращуються виробничі умови, а тривалий строк дії договорів оренди створює надійність планування для підприємств. Наступні приклади унаочнюють результат процедури добровільного обміну правами на використання земель у федеральній землі Райнланд-Пфальц.

Рис. 5.8-1. Відносини землекористування до та після обміну прав на землекористування в громаді Аденбах (джерело: <http://www.landentwicklung.rlp.de/>)



До обміну правами на землекористування обидва залучені до процедури фермери обробляли 16 ділянок із середньою площею 3,1 га й середньою довжиною поля 230 м. Після обміну прав стало 4 ділянки із середнім розміром 13,3 га й довжиною поля 570 м. Поставлена ціль — консолідація сільськогосподарських виробничих площ, яка би давала змогу проводити роботи неподалік від господарства, — була, без сумніву, досягнута. Результати обміну правами землекористування матимуть позитивний вплив на показники продуктивності підприємств.

Рис. 5.8-2. Відносини землекористування до та після обміну прав на землекористування в громаді Роденбах (джерело: <http://www.landentwicklung.rlp.de/>)



Результати добровільного обміну правами на землекористування між 7 сільськогосподарськими підприємствами в громаді Роденбах із зоною обміну розміром 320 га і 140 залученими землевласниками доводять дієвість процедури. До обміну правами підприємства-учасники процедури обробляли разом 106 ділянок

із середньою площею 3,0 га й довжиною поля 350 м. Після проведення процедури залишилося 10 ділянок із середньою площею 32,0 га й довжиною поля 750 м.

5.8.3. Висновки

Добровільний обмін правами на землекористування — це інструмент землеустрою, який застосовується для супроводу докорінних змін аграрних структур, що здійснюється на основі засад приватного права. У Німеччині обмін правами землекористування користується попитом переважно у середньогірських регіонах, де для збереження сільськогосподарської діяльності необхідні швидкі й недорогі рішення на основі оренди, а часу для очікування результатів процедури консолідації земель немає. Тому такий обмін є необхідним доповненням до державних інструментів землеустрою відповідно до Закону про консолідацію земель.

5.9. Актуальне значення землеустрою сільських територій і консолідації земель у Німеччині

Розглянуті у розділі 5 приклади здійснення процедур консолідації земель і реструктуризації земельних відносин, відображують характерні приклади того, як уряди й виконавчі органи влади поводяться із сучасними викликами землекористування та застосовують інструменти землеустрою задля формування земельних відносин. У різних регіонах Німеччини ці виклики мають абсолютно різні виміри. У повсякденній оперативній діяльності відомства з питань консолідації земель ці виклики набувають конкретного характеру залежно від сфер діяльності, які вони обслуговують. На прикладі федеральної землі Північний Рейн-Вестфалія докази цього можна побачити в нещодавно оприлюдненому документі (umwelt.nrw, 2021), який представляє портфель дій управління аграрними відносинами цієї федеральної землі.

У федеральній землі Північний Рейн-Вестфалія проживає 18 мільйонів мешканців, адже це регіон Німеччини з найвищою щільністю населення. Рурська метрополія отримала статус Європейського індустріального регіону, є науковим, технологічним і культурним центром. Одночасно до характерних рис цього регіону належить життєздатне сільське господарство, конкурентоспроможне на глобальних ринках (прибл. 50 % території землі зайнято аграрним виробництвом), а також лісове господарство з високою експортною часткою (25 % території федеральної землі). Наразі на території федеральної землі працюють п'ять відомств з питань консолідації земель, які відповідають за такі сфери діяльності: аграрні структури й продовольча безпека, охорона природи й захист ландшафтів, лісове господарство, водне господарство, інфраструктура, ліквідація наслідків гірничої промисловості, покращення умов життя.

Управління аграрними відносинами землі Північний Рейн-Вестфалія безперервно виконує свої функції відомства з питань консолідації земель вже понад 200 років. Звичайно, за цей час змінювалися цілі, законодавчі засади, організаційні форми територій і назви відповідної служби.

Огляд актуальних завдань відомства з питань консолідації земель за 2021 рік прояснює роль і значення землеустрою на сільських територіях по всій Німеччині. Це дає змогу зрозуміти, що землеустрій сільських територій може зробити свій сталий і дієвий внесок до розвитку суспільства й економіки будь-якої держави. У своїй сучасній формі, що має гарантувати індивідуальні права на приватну власність, забезпечувати механізми правової держави у всіх адміністративних процедурах і спосіб дій за принципами сталого розвитку, інструменти землеустрою спроможні досягти балансу між приватною автономією індивідуума й суспільного блага в подоланні актуальних викликів, враховуючи плюралістичне суспільство Німеччини й базові принципи вільного демократичного устрою.

6. Значення консолідації земель і розвитку сільських територій у міжнародному контексті

Розвиток сільських територій — не виключно німецька тема, це європейський і навіть глобальний виклик. Але цей виклик знаходить свій вираз у різних формах.

З глобального погляду поняття «сільський» рівнозначне поняттю «бідний». Так, цілі тисячоліття ООН 2020 року були спрямовані переважно на подолання голоду й бідності і тому фокусувалися на розвитку сільських територій. Дві третини всіх голодуючих на Землі живуть у сільській місцевості. У багатьох регіонах планети йдеться про задоволення базових потреб людини, до яких належать здорова питна вода, нормальна їжа в достатній кількості й гідне людини житло. Ці речі, які є само собою зрозумілими для людей у розвинених країнах, у багатьох країнах ще є недоступними, не говорячи вже про право на організацію свого життя на власну відповідальність, прав на роботу, охорону здоров'я і освіту. Водночас у багатьох країнах третього світу є землевласники, які володіють неймовірно величезними аграрними чи лісовими площами, використовуючи їх у промисловий спосіб. Але створена додана вартість не залишається в цих країнах, а використовується на міжнародних ринках капіталу для максимізації прибутків.

Міжнародне середовище розглядає розвиток сільських територій у країнах третього світу як довгостроковий процес змін, у якому задіяні численні секторальні й регіональні стратегії. За Brüntrup (2016), сільський розвиток повинен стати опорою для подолання бідності, продовольчої безпеки й добробуту. У центрі цього підходу міститься «земельне питання», а саме доступ населення до землі й основ для ведення натурального господарства, яке здатне задовольняти принаймні базові потреби (FAO, 2005). У регіонах, які страждають від громадянських війн, власність на землю і володіння землею є ключовими факторами для примирення між етнічними групами, на цій основі можуть здійснюватися перші кроки на шляху до економічного зростання в державі. При цьому забезпечення прав власності й володіння землею є одночасно й питанням верховенства права в державній земельній політиці та в заходах з розвитку, які ґрунтуються на партиципації і громадянській активності (FAO, 2007). Оскільки для проведення заходів з розвитку в країнах третього світу діють дуже різні вихідні умови, Організація економічного співробітництва та розвитку в Європі (ОЕСР) розробила рамкову концепцію для стратегічного розвитку сільських територій, яка містить категоризацію важливих вихідних чи рамкових умов (ОЕСР, 2006):

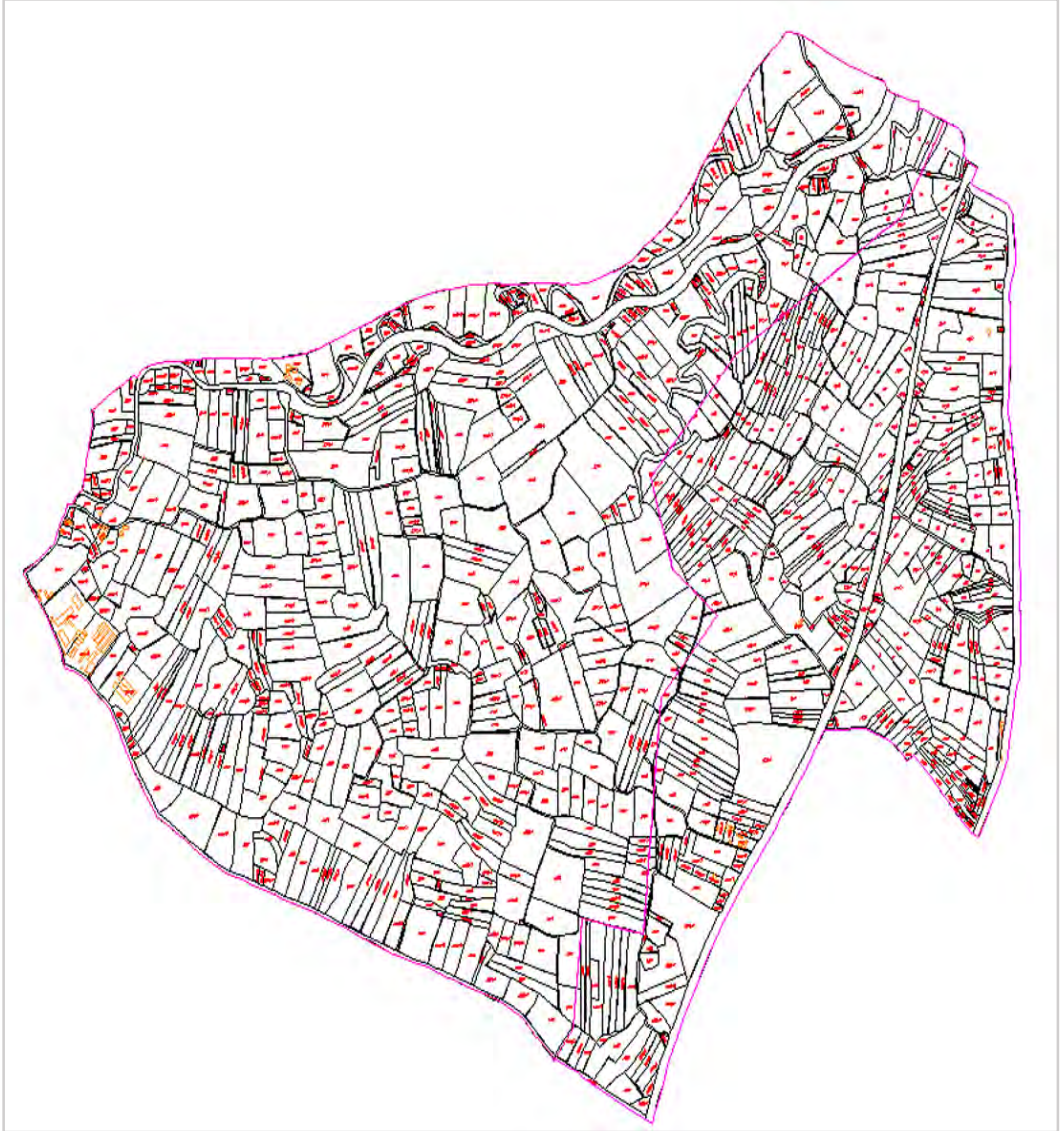
Рис. 6-1. Модель «five rural worlds» (п'яти сільських світів) ОЕСР

<p>Модель «Сільський світ 1» Великі промислові аграрні господарства й підприємства</p>	<ul style="list-style-type: none"> • становлять дуже малу частину господарств і сільськогосподарських підприємств у країнах, що розвиваються, та країнах з перехідною економікою; • займаються високоякісним орієнтованим на експорт сільським господарством; • мають прямий доступ до фінансових ринків, інструментів ризик-менеджменту й інфраструктури збуту й логістики; • мають вплив на державні стратегії та інституції, отримуючи переваги для своїх підприємств; • тісно пов'язані з ланцюгами доданої вартості, в яких домінують покупки
--	---

<p>Модель «Сільський світ 2» Традиційні землевласники й підприємства, неконкурентоспроможні на міжнародних ринках</p>	<ul style="list-style-type: none"> • становлять значну частину господарств і сільськогосподарських підприємств у країнах, що розвиваються; • сім'ї часто належать до місцевих еліт, але не мають значного впливу на рівні країни; • господарюють на доволі великих площах, на яких ведуть як промислове, так і натуральне господарство; • мали до структурних змін доступ до основних послуг, як наприклад, фінансування, але зараз цього доступу не мають
<p>Модель «Сільський світ 3» Натуральні господарства й мікропідприємства</p>	<ul style="list-style-type: none"> • становлять дуже велику частку дрібних фермерів, пастухів, рибалок і робітників мікропідприємств; • їхня головна мета — забезпечення продовольства; • економічні активи розвинуті слабо; • наявний дуже обмежений доступ до фінансових послуг (кредитів); • дуже обмежені можливості для утворення резервів на випадок ризиків; • розташовуються в депресивних регіонах чи на територіях з вразливою екосистемою
<p>Модель «Сільський світ 4» Безземельні господарства й мікропідприємства</p>	<ul style="list-style-type: none"> • мікропідприємства, якими часто керують жінки; • основні джерела доходів — це надання в оренду (оплата не грошима) або робота в місцевих чи регіональних структурах сільського господарства; • щоденна, сезонна чи постійна міграція в економічні центри; • низький рівень освіти є основним бар'єром у подоланні бідності
<p>Модель «Сільський світ 5» Постійно бідні селянські господарства; багато з них економічно неактивні</p>	<ul style="list-style-type: none"> • під час криз виникає повне зuboжіння внаслідок продажу виробничих активів нижче вартості або внаслідок втрати ресурсів; • фінансова підтримка з боку родичів, спільні (міжнародні) мережі забезпечення й державна підтримка є життєво важливими; • із зuboжінням часто пов'язується виключення з місцевої спільноти
	<p>(ОЕСР, 2006)</p>

Розвиток сільських територій є також викликом для країн Центральної та Східної Європи і країн, що утворилися після розпаду колишнього Радянського Союзу. Багато цих країн проходять ще процеси трансформації і переходу від колишньої соціалістичної планової економіки до вільного ринкового порядку. Це мало суттєвий вплив і на розвиток сільських територій (див. напр., Dijk, 2003; Thomas, 2006c). Йдеться про процеси, які тривають вже понад 30 років з часу здобуття цими країнами незалежності (не беручи до уваги деяких винятків) (Thomas, 2011b). Для цих держав є абсолютно необхідним покращити аграрні структури, що виникли внаслідок земельних реформ 1990-х років, задля підвищення ефективності житлових і трудових відносин, якщо сільські території не буде виключено із загального економічного оздоровлення. Консолідація земель, обмежена лише (добровільним) об'єднанням земельних ділянок, не зможе виконати ці амбітні цілі. Тільки у небагатьох із цих країн помітні зусилля щодо переходу від секторальної консолідації земель до інтегрованого розвитку сільських територій.

Рис. 6.1-1. Завдання землеустрою, які ще мають бути вирішені в країнах Центральної і Східної Європи: приклад із Сербії (джерело: GIZ Serbien 2014)



Врешті, і в розвинених економіках постійно виникають нові завдання з розвитку сільських територій, адже чим вищим є рівень організації суспільства, тим більш диференційованими стають вимоги до землекористування, що вимагає чіткого просторового впорядкування (Thomas, 2006a).

6.1. Консолідація земель і розвиток сільських територій у сучасному європейському контексті

6.1.1. Підходи й інструменти розвитку сільських територій у Європі

Розвиток сільських територій як суспільний виклик і завдання державної політики в Західній Європі став вірулентним після зміни державних і суспільних систем, запроваджених Французькою революцією. Але цей розвиток відбувався переважно в національному контексті, як наприклад, у Франції, Нідерландах, Швеції, Данії, Бельгії, Австрії, Люксембурзі, Іспанії, Італії, Фінляндії, Швейцарії чи Німеччині. Системні, не говорячи про компаративні дослідження розвитку сільських територій, зустрічаються в Європі зрідка. Перше дослідження «проблеми об'єднання земельних ділянок у Європі» міститься в Tcherkinsky (1942), потім були Korte (1952) і Welling (1955). Gamperl (1955) вперше оглядово описує цілі й законодавчі основи консолідації земель у Західній Європі. У цій публікації розглядається змістове й технічне проведення консолідації земель, а також структура й діяльність відповідних органів. У процесі згуртування Європи в 1961 році з'являється компаративний опис «Консолідація земель у Європі» (Jakoby, 1961), який був виданий культурно-технічною підкомісією з питань сільського господарства при Продовольчій і сільськогосподарській організації ООН (FAO).

У той час як описані в зазначених вище публікаціях підходи ще повністю орієнтувалися на усунення «подрібненості земель» і традиційне покращення аграрних структур, Федеральне міністерство продовольства, сільського та лісового господарств Німеччини (1992) вперше пов'язує «консолідацію земель як інструмент економічного й екологічного розвитку сільських територій» з просторовим розвитком у європейському порівнянні.

У проєкті FARLAND INTERREG III C (майбутні підходи до розвитку сільських територій) у 2005–2007 роках були системно опрацьовані методичні й інструментальні підходи шести європейських країн до розвитку сільських територій і проведений їхній порівняльний аналіз. Мета проєкту полягала в тому, щоб на основі цього аналізу забезпечити орієнтований на потреби подальший розвиток інструментів та інновації для розвитку сільських регіонів (Thomas, 2006b). Результати проєкту узагальнені у FARLAND (2007) за посиланням www.farland.eu.

6.1.2. Програмна сторона консолідації земель і розвитку сільських територій у Європі

Актуальна стратегія ЄС 2030, зокрема щодо розвитку сільських територій у Європі, пов'язана з цілями сталого розвитку ООН. Європейська Комісія подає щороку відповідний оціночний звіт з цієї тематики (Європейська Комісія, 2019). Для періоду сприяння 2021–2027 рр. у Спільній аграрній політиці (САП) було визначено дев'ять цілей (див. рис. 6.1-2). Інструменти консолідації земель і розвитку сільських територій, як вони описані в цьому посібнику, можуть зробити суттєвий прямий чи непрямої внесок у досягнення багатьох із цих цілей.

Рис. 6.1-2. Цілі Спільної аграрної політики на період 2021–2027 рр.
[\(www.ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/\)](http://www.ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/)



Сприяння розвитку сільських територій у державах-членах Європейського Союзу здійснюється, зокрема, через Європейський аграрний фонд з розвитку сільських територій (Європейська Комісія, 2019). Водночас за допомогою фонду у сфері захисту природних ресурсів мають реалізовуватися такі європейські стратегії, як-от: «Зелена угода» (Green Deal), «3 поля на стіл», «Стратегія біорізноманіття» та ін. Фінансове сприяння Європейського аграрного фонду з розвитку сільських територій здійснюється через відповідний «стратегічний план держави-члена». Більш детальну інформацію щодо Німеччини можна знайти на інтернет-ресурсі Федерального міністерства продовольства та сільського господарства (BMEL, www.bmel.de).

Європейська Комісія не займається оперативним упровадженням заходів для досягнення цілей програми, реалізацію цілей вона делегує державам-членам. Але, коли програма завершується, Європейська Комісія надає незалежним аудиторам доручення на проведення оціночного аналізу проведених заходів, які отримували сприяння. Аудитори перевіряють, що було реалізовано в межах запланованих заходів і які цілі програми були фактично досягнуті.

6.1.3. Оперативна сторона консолідації земель і розвитку сільських територій у Європі й інші питання

Поняття, які використовуються для опису завдань і мають однакове значення як на Заході, так і на Сході, — консолідація земель (land consolidation), розвиток сільських територій (rural development). Поняття «консолідація земель» репрезентує в міжнародному контексті всі види реорганізації власності на землю або тільки самого землеволодіння (як наприклад, у Китайській Народній Республіці). Це поняття завжди тісно пов'язане з плануванням землекористування (land use planning) і не обмежується тільки сільськими територіями.

Консолідація земель є синонімом таких понять:

- добровільний або ініційований державою обмін земельними ділянками, які перебувають у приватній чи публічній власності;
- стандартна консолідація земель (у німецькому сенсі) з реорганізацією чи перебудовою сільської інфраструктури й обов'язковою участю землевласників у процедурі консолідації;
- інтегрована консолідація земель, яка враховує вимоги державного планування просторового розвитку;
- у (колишніх) соціалістичних країнах, у яких права власності, як правило, були передані в необмежене за часом і змістом користування колективу, це поняття використовувалося і використовується для позначення реорганізації прав користування в контексті заходів меліорації чи інфраструктурного розвитку на великих площах.

Розмаїття значень поняття «консолідація земель» знаходить свій вираз і в правових та інституційних основах проведення заходів консолідації. Є країни, де землеустрій, будучи державним завданням, врегульований у законі, який охоплює всю територію держави, відповідає критеріям верховенства права й охоплює широку участь громадян у процесі консолідації. Але є також консолідація земель, яка вважається справою громади, або навіть і колективу, та проводиться на основі принципів самоврядування, частково на основі рішень ради громади, до яких не застосовуються право подання заперечень і судова перевірка (Thomas, 2011b).

Горизонтальне й вертикальне погодження заходів консолідації в межах секторальних планів і планів просторового розвитку є нетиповим для європейських країн.

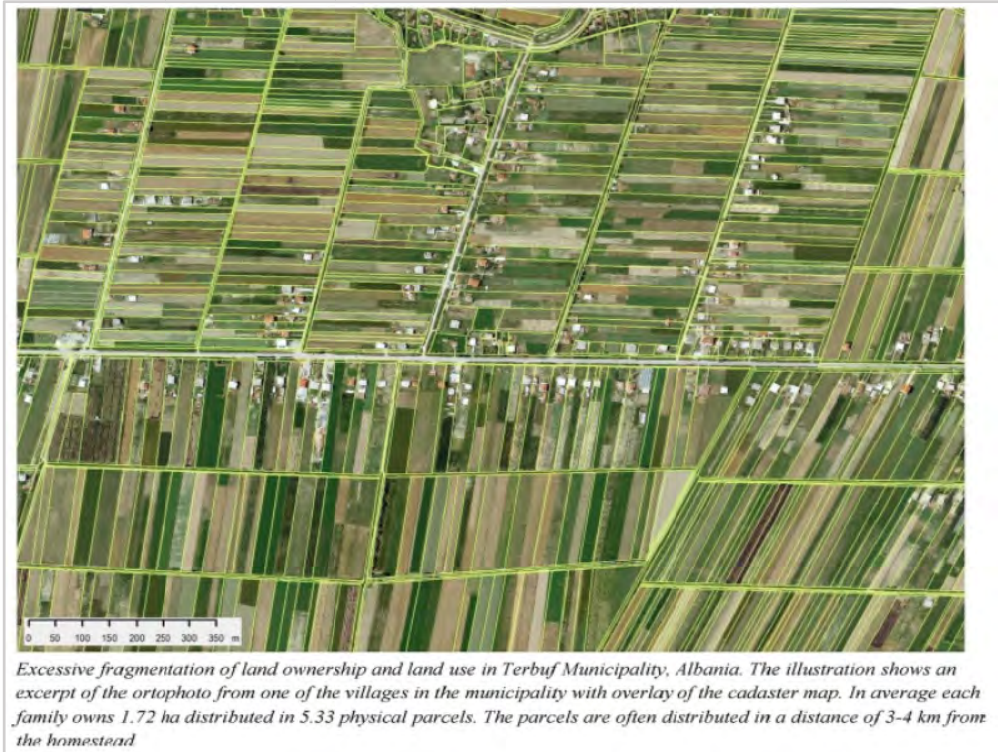
Спроба категоризації великої кількості тем розвитку сільських територій у Європі дає змогу виділити три характерні відмінності.

- До першої категорії належать країни Західної Європи, які мають сформульовану стратегію розвитку сільських територій, якісне законодавство, що врегульовує інструменти розвитку сільських територій, та укорінені державні інституції для їхнього використання. У цих країнах успішно застосовуються можливості національного й міжнародного фінансового сприяння розвитку сільських територій і реалізуються інструменти землеустрою для вирішення численних потреб у сфері землекористування. Спеціалізовані управління Федеративної Республіки Німеччина мають у своєму розпорядженні директиву «Основні напрями розвитку сільських територій» (www.landentwicklung.de/ziele-und-strategien/leitlinien) (Thomas, 2011b) — найбільш значущий і широкий стратегічний документ для виконання завдань з розвитку сільських територій. Але в інших європейських країнах це завдання успішно виконується і без такого документа (див. напр., Pauwels, 2014; Leenen, 2014; Seher, Mansberger, 2014).
- До другої категорії належать колишні соціалістичні країни Центральної і Східної Європи, які змогли зберегти своє законодавство про консолідацію земель (із соціалістичних чи навіть досоціалістичних часів) під час процесів трансформації 1990-х років і тепер адаптують це законодавство й практику його застосування до сучасних стандартів верховенства права, партиципації та ефективного державного управління. Ці країни намагаються використовувати традиційний інструмент консолідації земель у поєднанні із (секторальним) розвитком аграрних структур як інструмент інтегрованого

сільського розвитку (див. напр., Kaulich, 2013; Korta, Kozlowski et al., 2014; Сербія, 2014; Lisec et al., 2015; Kuhn et al., 2016).

- Третя категорія охоплює колишні соціалістичні країни, які (більше) не мають практичного спеціалізованого законодавства з консолідації земель (напр., країни Балтики, Угорщина, Болгарія, Румунія, Молдова). Ґрунтуючись на результатах земельних реформ, які були проведені після розпаду соціалістичної системи, ці країни намагаються створити усвідомлення необхідності консолідації земель як заходу проти значного подрібнення землеволодіння, яке стало наслідком земельних реформ.

Рис. 6.1-3. Результат земельної реформи в Албанії (джерело: Hartvigsen, 2014)



Внаслідок «добровільних заходів з консолідації земель» (без законодавчої основи із залученням нотаріусів), які проводяться в межах пілотних проєктів (за рекомендацією FAO з підтримкою з боку скандинавських і нідерландських експертів) здійснюються намагання переконати сільськогосподарські підприємства в доцільності об'єднання земельних ділянок. Пілотні проєкти були сприйняті більшістю залучених землевласників з розчаруванням, тому що результати далеко не відповідали їхнім очікуванням. Після завершення цих проєктів до цього часу в жодній з країн так і не було створене практичне й ефективне законодавство з консолідації земель. Активна діяльність національних експертів губиться найчастіше в «стратегіях або програмах з консолідації земель».

Розвиток сільських територій у цих країнах забезпечується сьогодні переважно за фінансової підтримки аграрних інвестицій через проєкти програми LEADER, а також за допомогою сприяння екологічним заходам в аграрній сфері, оскільки вони є бажаним інструментом, який доповнює прямі дотації сільськогосподарським підприємствам. Національна політика в цих країнах, щоправда, визначає

«фермерські сімейні господарства» гідними для надання фінансового сприяння, але фактично спрямовується на надання преференцій колишнім соціалістичним великим господарствам і працює на їхнє укорінення. З огляду на це поки важко спрогнозувати, коли в такому фахово-політичному середовищі виникне потреба в інструментах інтегрованого сільського розвитку.

Ця категоризація робить очевидною природну закономірність, через яку мають пройти центрально- й східноєвропейські країни, долаючи всі етапи розвитку західноєвропейських країн за останні 200 років, починаючи від традиційного об'єднання земельних ділянок і закінчуючи інтегрованим сільським розвитком (див. п. 1.2.1). Саме тому очікування людей, пов'язані з наявністю гідних для життя і перспективних для розвитку сільських територій, відкладаються на наступні покоління. І хоча досвід Західної Європи доводить необхідність у змінах, швидкий розвиток консолідації земель, від інструменту об'єднання земельних ділянок до комплексного інструменту розвитку сільських територій, видається наразі неможливим.

Але два приклади з країн, які не є членами Європейського Союзу, все-таки не вписуються в цю категоризацію, про це, зокрема, свідчить досвід у сфері консолідації земель Туреччини і Китайської Народної Республіки.

У Туреччині в останні 30 років завдяки національній ініціативі (тобто без значної спрямовуючої підтримки з боку німецьких відомств з питань консолідації і міжнародних організацій), ґрунтуючись на аналізі наявних у Європі альтернативних підходів,

- *з'явилось якісне законодавство у сфері земельних відносин і консолідації земель (Demirel, Gülsever, 2007);*
- *була створена потужна організація для проведення консолідації, яка складається з генерального й дев'яти регіональних директоратів;*
- *за допомогою кредиту Світового банку було надано фінансову підтримку для комплексного розвитку сільських територій. З 2013 по 2022 роки реорганізації і розвитку підлягають приблизно 10 млн гектарів земель сільськогосподарського призначення (Türker, Gülsever, 2013; Küsek, 2015).*

Рис. 6.1-4. Інтегрована консолідація земель з метою розвитку сільських територій у Туреччині (джерело: Fatma Gülsever (DSI), 2019)



Розвиток сільських територій у **Китайській Народній Республіці** має політичну й суспільну підтримку. Незважаючи на те, що китайський правопорядок не визнає права приватної власності на землю, а лише право на володіння землею, вже майже 10 років у Китаї спостерігається великий інтерес до європейських підходів з консолідації земель. Зокрема, основний інтерес китайських експертів стосується німецького методу «інтегрованої консолідації земель» і «інтегрованого сільського розвитку».

Рис. 6.1-5. Майстер-план міста Ranyі та інтегрована консолідація земель з метою розвитку сільських територій
(джерело: Міністерство землі і ресурсів, Пекін, Китай)



Консолідація земель як ефективний інструмент розвитку сільських територій з 2008 року є на порядку денному китайського центрального уряду. Генеральні збори Комуністичної партії Китаю вирішили провести «консолідацію земель з великим розмахом». Відповідно до урядових указів консолідація земель розглядається як завдання державного управління, вона має сприяти соціально-економічному розвитку Китаю, покращувати умови життя сільського населення і бути заходом, який спрямовується проти змін цільового призначення сільськогосподарських земель і їхнього перетворення на площі під забудову чи промисловість і має запобігати міграції населення із сіл у міста.

- За цей час виникло право з консолідації земель, унормоване в різних національних законах з положеннями щодо комплексного управління земельними ресурсами, яке на рівні провінцій доповнюється розпорядженнями, спрямованими на виконання цього законодавства. Законодавство керується принципами верховенства права, прозорості і участі громадян.
- Міністерство землі та ресурсів і підпорядковані йому органи влади забезпечують потужне управління галуззю. Нижчим органом з питань

консолідації є окружне управління. Цьому рівню щорічно виділяється близько 14 мільярдів доларів США на розвиток сільських територій.

- Китайські експерти займаються інтеграцією розвитку сільських територій у національне просторове планування, розвитком сіл, побудованим на партиципації і діалозі за участю населення в заходах з розвитку сільських територій, а також «екологічною консолідацією земель», що підтверджується звітом про міжнародний конгрес, який відбувся в 2019 році в межах китайсько-німецького агрополітичного діалогу (Thomas, 2020b).

У цьому контексті ще більш гостро постає питання про причини незадовільного, з фахового погляду, використання інструментів землеустрою та розвитку сільських територій у країнах Центральної і Східної Європи. Чи пов'язано це з браком інформації в уряді й парламенті про відповідні взаємозв'язки? Чи не вистачає фінансових ресурсів, щоб реалізувати відповідний процес розвитку протягом декількох років? Чи це залежить від неготовності суспільства загалом і сільського населення зокрема займатися реорганізацією сільських територій за допомогою інструментів землеустрою і розвитку сільських територій? Чи йде спротив від громад, які внаслідок цих заходів побоюються втручання у свої права місцевого самоврядування? Чи, можливо, це пов'язано з впливом на політику з боку зацікавлених кіл аграрної промисловості й ринку землі, який перешкоджає такому розвитку, або як мінімум гальмує його?

Якою би не була відповідь на ці запитання, це ніяк не може бути пов'язано з браком досвіду й знань про взаємозв'язки, які ґрунтуються на «200-річних польових дослідженнях сільського землеустрою» в Європі.

6.2. Консолідація земель і розвиток сільських територій у наднаціональних організаціях

Європейська економічна комісія ООН - Робоча група з управління земельними ресурсами (United Nations Economic Commission for Europe - Working Party on Land Administration (UNECE-WPLA) займалася спочатку експертною підтримкою трансформаційних країн у створенні систем поземельної книги й кадастру. Тим часом на порядку денному цієї організації з'явилися питання управління земельними ресурсами, що навіть знайшло свій вираз у назві секторального комітету — «житло й управління земельними ресурсами» (Housing and Land Management) (Creuzer, 2006). Робоча група з розвитку сільських територій представлена в цьому комітеті уповноваженим з міжнародного розвитку, який відповідає за розвиток сільських територій, консолідацію земель і землеустрій. UNECE-WPLA видає документи і рекомендації з управління земельними ресурсами, проводить щороку два семінари з актуальних питань у цій сфері й на клопотання урядів центрально- та східноєвропейських країн розробляє звіти про актуальний стан справ (Land Administration Reviews). Більш детальна інформація міститься за посиланням: www.unece.org/programs/.

Продовольча та сільськогосподарська організація ООН (FAO) (Food and Agriculture Organization, FAO), починаючи з моменту свого створення в 1945 році, традиційно займається питаннями сільського господарства й розвитком сільських територій, а також продовольчою ситуацією у світі.

Офіс з питань землеволодіння при FAO (Land Tenure Office) опрацьовує питання землеволодіння, землекористування, земельної реформи й землеустрою. У межах семінарів, конференцій, економічних досліджень і спеціальних публікацій

ця установа надає дороговказні імпульси для сталого розвитку сільських територій. У трансформаційних країнах Центральної та Східної Європи особлива увага приділяється питанням консолідації земель, що знайшло свій вираз у власній серії публікацій, присвячених дослідженням у сфері землеволодіння (Land Tenure Studies). З експертними статтями Робочої групи з розвитку сільських територій, яка посилює діяльність FAO у сфері консолідації земель і розвитку сільських територій, можна ознайомитися за посиланням: www.landentwicklung.de/internationales. Крім того, статті з питань розвитку сільських територій виходять в онлайн-журналі FAO за посиланням: www.fao.org/nr/tenure/land-tenure-journal/.

18 червня 2020 року в Парижі FAO оприлюднило «Юридичний посібник з питань консолідації земель» (Legal Guide on Land Consolidation), в якому підкреслюється важливість консолідації для розвитку сільських територій (Versinkas et al., 2020). Ця публікація під редакцією FAO покликана слугувати орієнтиром для тих країн, які ще не мають досвіду у сфері консолідації земель, або перебувають на початковому етапі впровадження відповідного законодавства. Оскільки в посібнику обрано загальноєвропейський підхід, то зрозуміло, що його рекомендації мають загальний характер і не містять пропозицій щодо конкретних законодавчих положень і процедур.

Рис. 6.2-1. Юридичний посібник з питань консолідації земель (Legal Guide on Land Consolidation)



У 2012 році під дахом FAO та його Регіонального представництва в Європі й Центральній Азії із штаб-квартирою в Будапешті була створена міжнародна платформа з назвою **LANDNET**. Тут відбувається регулярний обмін досвідом і думками між національними експертами різних країн, які працюють у сфері управління земельними ресурсами й консолідації земель (van Holst et al., 2014). Ціль LANDNET полягає в пошуку належних і цілеспрямованих відповідей на вимоги суспільства щодо землекористування та землеволодіння в сільських і приміських регіонах. У межах цієї ініціативи, яка виникла на основі проєкту FARLAND (FARLAND 2007), проводяться зустрічі й регулярні семінари, в яких беруть участь представники майже 40 європейських країн.

Світовий банк і його інституції сприяють економічному розвитку в державах-членах з недостатнім рівнем розвитку через надання фінансової і технічної допомоги й консультування. Світовий банк надає підтримку для реалізації міжнародних цілей розвитку, зокрема подолання бідності. Це відбувається завдяки довгостроковим кредитам для інвестиційних проєктів, які надаються Міжнародним банком з реконструкції та розвитку (International Bank for Reconstruction and Development (IBRD)), а також через надання технічної допомоги організаціями міжнародного розвитку (International Development Association (IDA)). За допомогою таких організацій, які беруть участь у міжнародному співробітництві, передається також і німецький досвід у сфері розвитку сільських територій і управління земельними ресурсами (див. напр.: www.donorplatform.org/land/programme-map/worldbank).

Організація економічного співробітництва та розвитку (ОЕСР) також займається розвитком сільських територій. ОЕСР є унікальним форумом, у межах якого уряди 30 демократичних держав працюють над зумовленими глобалізацією викликами в економічній, екологічній і соціальній сферах. У звіті «Нова парадигма сільських територій» (ОЕСР, 2006) сформульовані виклики, які стоять перед політиками й управлінцями у сфері інтегрованого сільського розвитку (див. підрозд. 6.1). ОЕСР регулярно спостерігає та аналізує економічний розвиток у різних частинах Європи й оцінює наслідки втручання відповідних урядів. У межах перевірки країн ці знання переносяться на національний рівень. Відповідний звіт був оприлюднений ОЕСР, зокрема, і щодо Німеччини (2007).

7. Джерела:

7.1. Спеціалізована література

Ahlborn H. (2008): Technik für den Wald. Eberswalder Forstliche Schriftenreihe, Band 48. Landesbetrieb Forst Brandenburg.

ALR-SH (2011): „Wege mit Aussichten“ – Studie zur Zukunftsfähigkeit des ländlichen Wegenetzes in Schleswig-Holstein; ALR-Themen, Heft 41. Akademie für die Ländlichen Räume Schleswig-Holstein e. V.

www.alr-sh.de

ARL (2020): Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz Gemeinschaft.

www.arl-net.de/de/commin/deutschland-germany

ARGE Landentwicklung (2002): Flurbereinigung und Steuern. Schriftenreihe der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Nachhaltige Landentwicklung, Heft 19.

www.argelandentwicklung.de

ARGE Landentwicklung (2013a): Leitlinien Landentwicklung – Zukunft im ländlichen Raum gemeinsam gestalten. Orientierungsrahmen zur nachhaltigen Entwicklung der ländlichen Räume; Heft 20. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, Schwerin.

ARGE Landentwicklung (2013 b): Empfehlungen zum Umgang mit Windenergieanlagen in der Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz. Schriftenreihe der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Nachhaltige Landentwicklung, Heft 21.

ARGE Landentwicklung (2020): Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft nachhaltige Landentwicklung: Statistik zur Integrierten ländlichen Entwicklung.

www.landentwicklung.de/publikationen/statistik

Baldenhofer K. (1999): Lexikon des Agrarraums, Verlag Klett-Perthes Gotha/ Stuttgart 1999, ISBN 978-3-623-00850-9.

Batz, E. (1990): Neuordnung des ländlichen Raumes. Wittwer Verlag Stuttgart.

BayLA (2009): Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung 02/2009. Bayerisches Landesamt für Steuern.

BAYSTMELF (1982): Waldflurbereinigung. Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, München.

BBSR (2017): Laufende Raumbewertung - Raumabgrenzungen, Siedlungsstrukturelle Kreistypen. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2017.

www.bbsr.bund.de

Benjes, H. (1997): Die Vernetzung von Lebensräumen mit Benjeshecken. Verlag Natur & Umwelt, ISBN 978-3-924-74915-6.

Berkner, Andreas (1998): Naturraum und ausgewählte Geofaktoren im Mitteldeutschen Förderraum – Ausgangszustand, bergbaubedingte Veränderungen, Zielvorstellungen. In: Pflug, W. (1998) (Hrsg.): Braunkohlentagebau und Rekultivierung, S. 767 ff. Springer-Verlag Berlin/Heidelberg. ISBN 378-3-540-60092-2.

Bertling, H.; Kriese, H.; Lütke-meier, H. (2015): Neue Planungsansätze im ländlichen Wegebau, Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, 140, S.320-326.

BMELF (1979): Flurbereinigung und Wiederaufbau in den Weinbergen. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schriftenreihe/ Sonderheft.

BMELF (1982): Wertermittlung in der Flurbereinigung. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schriftenreihe B (Flurbereinigung), Sonderheft 19, Bonn.

BMELF (1985): Waldflurbereinigung. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schriftenreihe B (Flurbereinigung), Sonderheft 21, Bonn.

BMELF (1988): Effizienz der Flurbereinigung; Optimierungsberechnungen. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Hrsg.). Schriftenreihe Flurbereinigung, Heft 73. Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster. ISBN 3-7843-1141-5.

BMELF (1992): Flurbereinigung in Europa. Schriftenreihe des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schriftenreihe B (Flurbereinigung), Heft 78. Landwirtschaftsverlag GmbH Münster- Hilstrup.

BMEL (2002/2018): Jahresbericht Integrierte Ländliche Entwicklung. BMEL - Statistik 2002 und 2018.

www.landentwicklung.de/publikationen

BMS Consulting (2005): Wirkungsorientiertes Controlling: Gesamtwirtschaftliche Wertschöpfungsanalyse von Bodenordnungsverfahren der Verwaltung für Agrarordnung NRW am Beispiel der Bodenordnung nach § 87 FlurbG (Unternehmensflurbereinigung). Düsseldorf.

BMS Consulting(2006): Wirkungsorientiertes Controlling: Entwicklung und Einführung eines Konzepts zur Wirkungsanalyse und – prognose für Bodenordnungsverfahren in Rheinland-Pfalz. Nachrichten aus der Landeskulturverwaltung Rheinland-Pfalz, Sonderheft 17/ 2006. Mainz.

BMVEL (2005): Ländliche Entwicklung aktiv gestalten: Leitfaden zur integrierten ländlichen Entwicklung. Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft (Hrsg.), Bonn.

BMVI (2016): Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland, verabschiedet von der Ministerkonferenz für Raumordnung am 9. März 2016. www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Themen.

Bröckling, F. (2004): Integrierte Ländliche Regionalentwicklung und Kulturlandschaftspflege. Dissertation an der Mathematisch-naturwissenschaftlichen Fakultät der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster.

Brüntrup, M. (2016): Erweiterung des QECD-Modells der fünf ländlichen Welten für die sektorübergreifende armutsorientierte Analyse, Kommunikation und Planung. Deutsches Institut für Entwicklungspolitik (DIE). Analysen und Stellungnahmen 12/ 2016. ISSN 1434-8934.

BTG (2018): Bundesverband der Teilnehmergeinschaften e.V., 2018.

www.btg-bund.de/

BVerfGE (1968): Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts, Bd. 24, S. 367.

Creuzer, P. (2006): Internationale Entwicklungszusammenarbeit – der Beitrag der Working Party on Land Administration der United Nations - Economic Commission for Europe (UNECE WPLA). Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 131, S. 274 - 280.

Czybulka, D.; Hampicke, U.; Litterski, B. (2012): Produktionsintegrierte Kompensation. Rechtliche Möglichkeiten, Akzeptanz, Effizienz und naturschutzgerechte Nutzung. Erwin Schmidt Verlag, Berlin.

Demirel, Zerrin; Gülsever, Fatma Zehra (2007): Land Reform and Practices in Turkey. UNECE WPLA Workshop "Effective and sustainable Land Management"; Munich, May 2007.

Demetriou, D.; Stillwell, J.; See, L. (2012): Land Consolidation in Cyprus: Why is an Integrated Planning Support System required? Land Use Policy, 29, 131-142.

Dieterich, Hartmut (2006): Baulandumlegung - Recht und Praxis, 5. Auflage. 2006. Verlag C.H.BECK. ISBN 978-3-406-54225-1.

Dijk, T.v. (2003): Dealing with Central European land fragmentation. A critical assessment on the use of Western European instruments. Uitgeverij Eburon, Delft.

DLKG (2010): Wege in die Zukunft?! Neue Anforderungen an ländliche Infrastrukturen. Schriftenreihe der DLKG, Sonderheft 3.

DLKG (2016): Flächenkonkurrenz entschärfen: gemeinsam-maßvoll-zukunftsfähig. Deutsche Landeskulturgesellschaft, Schriftenreihe Heft 14, 2016. ISSN 1614-5240.

DLKG (2017): Idylle Ländlicher Raum? – Der Kampf um die Fläche. Deutsche Landeskulturgesellschaft, Schriftenreihe Heft 15, 2017. ISSN 1614-5240.

DLKG-RLP (2017): Rebflurbereinigung Neustadt-Duttweiler.
www.dlr-rheinlandpfalz.rlp.de/aufbauplan/

DVW (1997). Verkehrswertermittlung von Grundstücken in ländlichen Bereichen. Deutscher Verein für Vermessungswesen e.V., Schriftenreihe 26/1997. Verlag Konrad Witwer, Stuttgart.

Eberl, Ch. (1955): Die durch das Volkseigentum an Mineralien und Bergbaubetrieben in der DDR hervorgerufenen Änderungen des Bergrechts, Freiberg 1955.

Eichenauer, M.; Joeris, D. (1993): Naturschutz und Landschaftspflege in der Flurbereinigung: Umsetzung aufgezeigt an Fallbeispielen aus Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Bayern. Schriftenreihe des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Heft 80. Landwirtschaftsverlag 1993, ISBN 978-3-784-32631-3.

Eilfort (1985): Neuordnung des ländlichen Raumes seit 1680. Beiwort zu Karte IV/21 des Historischen Atlas von Baden-Württemberg.

EU-Kommission (2019): Reflexionspapier - Auf dem Weg zu einem nachhaltigen Europa bis 2030. Brüssel.

Eyter (2013): Die Eyter-Renaturierung im Bundesland Niedersachsen.
www.mittelweserverband.de/gewaesser/modellprojekt-eyterniederung/

FAO (2005): Access to land and land administration after violent conflicts. FAO Land Tenure Studies no. 8, Rome.

FAO (2007): Good Governance in Land Tenure and Administration. FAO Land Tenure Studies no. 9, Rome.

FARLAND (2007): FARLAND – Near Future“. Budapest 2007, ISBN 978-963-06-3423-6.

Fehres, J. (2014): Besonderheiten der Unternehmensflurbereinigung. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, 139, S. 15.

Fehres, J. (2015): Zukünftiger Datenaustausch mit dem Programmsystem LEFID. In: Kummer, K. & Frankenberger, J. (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen 2015. Wichmann, Berlin/ Offenbach, S. 554.

FGSV (2003): Hinweise für die Zusammenarbeit von Straßenbau und Flurbereinigung bei der Vorbereitung und Durchführung von Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz – Hinweise zur Unternehmensflurbereinigung. Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln.

Fischer, R.; Biederbeck, M. (2019): Bewertung im ländlichen Raum. HLBS Verlag GmbH Berlin. ISBN 978-3-89187-088-4.

Frede, H.-G.; Lecher, K.; Magel, H.; Scheffer, B. (2001): Landnutzung und Landentwicklung . Zeitschrift Landnutzung und Landentwicklung, 42, S.1-3.

Fromm, E. (1993): Haben oder Sein. Die seelischen Grundlagen einer neuen Gesellschaft. Deutscher Taschenbuchverlag GmbH, München.

Gamperl, H. (1955): Die Flurbereinigung im westlichen Europa. Bayerischer Landwirtschaftsverlag München.

Gödeke, K.; Schwabe, M.; Bärwolff, M.; Marschall, K. et al. (2014): Produktionsintegrierte Kompensation – Maßnahmenvorschläge. Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft. Thüringer Landesgesellschaft m.b.H. (Hrsg.).

www.thueringen.de/tll

Hahn (1960): Bewertungsgrundsätze und Schätzungsmethoden in der Flurbereinigung und deren Folgemaßnahmen. Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schriftenreihe für Flurbereinigung, Stuttgart.

Hammer, R.; Diemann, R.; Petschick, D.; Burslan, M. (2001): Möglichkeiten einer konfliktarmen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Landwirtschaft. Landnutzung und Landentwicklung, 42, S. 120-125.

Harder G. (1998): Das verliehene Nutzungsrecht - Herausbildung und Entwicklung eines Rechtsinstituts des DDR-Bodenrechts, Berlin 1998. Reihe Berliner Juristische Universitätsschriften: Grundlagen des Rechts, Band- 10, Berliner Verlag Arno Spitz GmbH, Nomos Verlagsgesellschaft. ISBN 978-3-87061-738-7.

Hartvigsen, Morten (2014): Land Reform and Land Fragmentation in Central and Eastern Europe. Land Use Policy, 36, 330– 341.

Heissenhuber, A.; Kapfer, M.; Kantelhardt, J.; Bluhm, R. (2006): Untersuchung der Auswirkungen der Flurneuordnung - betriebswirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelbetrieblicher Ebene. Technische Universität München, Lehrstuhl für Wirtschaftslehre des Landbaus.

Helmstädter, S.; Lorenz, H. (2018): Die neuen Richtlinien für den Ländlichen Wegebau (RLW) Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, 143, 6/2018.

Henkel, Gerhard (2011): Das Dorf, Landleben in Deutschland- gestern und heute. Verlag K. Theiss, Stuttgart. ISBN 978-3-8062-2541-9.

Hildemann, Eckart (1998): technische und historische Aspekte der Wiedernutzbarmachung. In: Pflug, W. (1998) (Hrsg.): Braunkohlentagebau und Rekultivierung, S. 797 ff. Springer-Verlag Berlin/ Heidelberg. ISBN 378-3-540-60092-2.

Hübner, T.; Tara, K. (1995): ökologische Zielsetzung für den Auenschutz in Nordrhein-Westfalen, Seminarberichte. Naturschutzzentrum Nordrhein-Westfalen. Recklinghausen 1995.

Jacoby, Erich H. (1961): Flurbereinigung in Europa. Internationales Institut für Landgewinnung und Kulturtechnik, Wageningen/ Niederlande.

Kammer, H. R.; Tinz, W. (1998): Rekultivierungsmaßnahmen und Folgelandschaft. In: Pflug, W. (1998) (Hrsg.): Braunkohlentagebau und Rekultivierung, S. 992 ff. Springer-Verlag Berlin/ Heidelberg. ISBN 378-3-540-60092-2.

Kasimir, Wilfried (2001): Die Flurneuordnung und das ICE-Neubauprojekt Köln-Rhein/Main. Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV), 126, S. 195-200.

Kaulich, K. (2013): Importance and prospect of land consolidation in the Czech Republic. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 138, S.193-200.

Klaus, M. (2001): Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Konfliktlösung durch Bodenordnung. Landnutzung und Landentwicklung, 42, S. 100-105.

Kötter, Th. (2016): Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen- Herausforderungen und Ansätze für eine wichtige Aufgabe der Raumordnung. Flächenmanagement und Bodenordnung, 78, S. 160-171.

Kötter, Th.; Fehres, J.; Thomas, J.; Voss, W. (2020): Entwicklung ländlicher Räume. In: Kummer; Kötter; Kutterer; Ostrau (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen. Wichmann Berlin/ Offenbach. ISBN 978-3-87907-676-5.

Kötter, Th.; Linke, J. (2015): Städtebau und Bodenordnung. In: Kummer/ Kötter/ Eichhorn (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen 2015, S. 675 ff.. Wichmann Verlag. ISBN 978-3-87907-547-8.

Korta, G.; Kozłowski, J. et al. (2014): Stand der Grundstückszusammenlegung und Perspektiven für eine Landentwicklung in der Republik Polen. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 139, S. 151-158.

Korte, H.C.P. (1952): Die Flurbereinigung in Westeuropa. In: Agrarpolitische Revue, 9, 37 – 64, Zürich.

Kram, S. (2004): Zum freiwilligen Nutzungstausch. Flächenmanagement und Bodenordnung, 66, S. 32.

KTBL (2005): Landwirtschaftliche Wege. Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V.; KTBL-Schrift 443. Darmstadt.

Küsek, G. (2015): Land Consolidation Experiences of Turkey. LANDNET Conference Ankara. <http://www.fao.org/europe/events/detail-events/en/c/334892>

Kuhn, M.; Richter, R. et al. (2016): Integrierte Ländliche Entwicklung – Eine neue Perspektive für ländliche Räume in Klempolen. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 141, Heft 2.

Kurbjuhn, J. (2002): Rebflurbereinigungen im Ahrtal-eine bodenordnerische und bodenwirtschaftliche Dokumentation mit besonderen Aspekten zur Effizienz und Nachhaltigkeit. Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn, Band 25.

Läpple, E.C. (1981): Untersuchungen zur Effizienz der Flurbereinigung. Zeitschrift für Kulturtechnik und Flurbereinigung 1981, S. 323 ff. Verlag Parey, Berlin/ Hamburg.

LandR (1978): Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft ; Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile ; mit Anlage 1, vom 28. Juli 1978 u. Anlagen 2 u. 3 zu den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1978 vom 7. Februar 1980.

LANUV (2008); Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Recklinghausen.

Leenen, H. (2014): Land Development in the Netherlands. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 139, S. 166-172.

LFV-NRW (1995): Bilder aus dem Hauberg. Landesforstverwaltung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

LGL-BW (2009): Anweisung zur Ökologischen Ressourcenanalyse und Bewertung in der Flurneuordnung. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Kornwestheim.

LLG (2018): Beratungsleitfaden Bodenerosion und Sturzfluten-Lokale Kooperation zwischen Landwirten und Gemeinden sowie weiteren Akteuren zur Vermeidung von Bodenerosion, Schriftenreihe der LLG, Heft 1/2018. www.llg.sachsen-anhalt.de/themen/

Lisec, Anka; Primožič, Tomaž (2015): Slovenian land consolidation - experiences and land consolidation programme. LANDNET Conference Ankara. <http://www.fao.org/europe/events/detail-events/en/c/334892/>

Meitzen, August (1868): Der Boden und die landwirtschaftlichen Verhältnisse des Preußischen Staates nach dem Gebietsumfange vor 1866. Königl. Staatsdruckerei Berlin.

MKULNV (2013): Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: EU-Verordnung Ökologischer Landbau. 4. Auflage Eigenverlag, Düsseldorf, Januar 2013.

Mosiek, T.; Pieper, T.; Kasten, T. (2006): Wirkungsorientiertes Controlling: Entwicklung und Einführung eines Konzeptes zur Wirkungsanalyse und Wirkungsprognose für Bodenordnungsverfahren im Lande Rheinland-Pfalz. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.). Nachrichtenblatt 17/ 2019.

MWVLW (2000): Freiwilliger Nutzungstausch – eine neue Initiative zur Schaffung wettbewerbsfähiger Schlaggrößen auf Pachtbasis. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau. Nachrichten aus der Landeskulturverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz, Sonderheft 13.

MWVLW (2006): Leitlinien Landentwicklung und ländliche Bodenordnung. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau des Landes Rheinland-Pfalz, Mainz.

OECD (2006): Das neue Paradigma für den ländlichen Raum – Politik und Governance. OECD-Prüfberichte über die Politik für den ländlichen Raum. Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit, OECD-Publications, Paris.

OECD (2007): Deutschland. OECD-Prüfbericht zur Politik für ländliche Räume. Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit, OECD-Publications, Paris. ISBN 978-92-64-01775-7.

<https://www.oecd.org/doc/povertyreduction/>

Op't Eynde, B.; Kötter, Th. (2009): Bedeutung von Raumplanung und Bodenordnung in Ballungsrandgebieten als Element zur Steuerung und Verringerung der Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen. Lehr- und Forschungsschwerpunkt „Umweltverträgliche und Standortgerechte Landwirtschaft“, Institut für Geodäsie und Geoinformation der Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, im Auftrag des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2009. ISSN 1610-2460.

Pauwels, F. (2014): Land Development in Flanders in a changing perspective. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 139, S. 159-166.

Pflug, W. (1998): Braunkohlentagebau und Rekultivierung – Landschaftsökologie, Folgenutzung, Naturschutz (Hrsg.). Springer-Verlag Berlin/ Heidelberg. ISBN 378-3-540-60092-2.

Pieper, Thorsten (2016): Wertschöpfungsanalyse – Ökonomische Beurteilung ländlicher Bodenordnungsmaßnahmen im Sinne eines wirkungsorientierten Controllings. Deutsche Landeskulturgesellschaft, Sonderheft 8/ 2016.

Platen, Ch. (2015): Berücksichtigung der ökologischen Landwirtschaft in der Flurbereinigung – ein Lösungsansatz aus Rheinland – Pfalz. In: Berücksichtigung der ökologischen Landwirtschaft in der Flurbereinigung. DVW – Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement e.V., Wißner-Verlag, Augsburg. ISBN 978-3-95786-058-3 Schriftenreihe Band 80/ 2015, S. 61- 71.

Richter, U. (2015): Grundlagen, Rahmenbedingungen und Vorgaben der Biolandwirtschaft. In: Berücksichtigung der ökologischen Landwirtschaft in der Flurbereinigung. DVW – Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement e.V., Schriftenreihe Band 80/ 2015, S. 11-24. Wißner-Verlag, Augsburg. ISBN 978-3-95786-058-3.

Ruwestroth, G.; Schierenbeck, B. (1980): Effizienz der Flurbereinigung. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Schriftenreihe B: Flurbereinigung, Heft 69. Landwirtschaftsverlag Münster.

Schäuble, D. (2007): Nutzungstausch auf Pachtbasis als neues Instrument der Bodenordnung. Dissertation an der Universität der Bundeswehr München, Fakultät für Bauingenieur- und Vermessungswesen.

Schumann, M. (2014): Besonderheiten des Plans nach § 41 FlurbG in der Unternehmensflurbereinigung. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, 139, S. 25.

Schumann, M.; Fehres, J. et al. (2015): Berücksichtigung der ökologischen Landwirtschaft in der Flurbereinigung. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, 140, S. 1 – 8.

Schwantag, F.; Wingerter, K. (2008): Flurbereinigungsgesetz – Standardkommentar. 8. Auflage, Agricola-Verlag GmbH, ISBN 978-3-92000_904-9.

Schwertmann, U.; Vogl, W.; Kainz, M. (1990): Bodenerosion durch Wasser. ISBN 978-3-8001-3088-7.

Seher, W.; Mansberger, R. (2014): Landmanagement in Österreich. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 139, S. 141-150.

Seehusen; Schwede (1997): Flurbereinigungsgesetz – Kommentar, 7. Auflage. Aschendorffsche Verlagsbuchhandlung GmbH, Münster. ISBN 978-3-402-04148-2.

Serbien (2014):

http://www.fao.org/fileadmin/user_upload/Europe/documents/Events_2014/4LandNet/2_5_6e_GIZ_EU_best_practices.

Seyer, G.; Pieper, T. (2006): Gesamtwirtschaftliche Wertschöpfungsbeiträge durch Unternehmensflurbereinigungen. Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), 68, pp. 39.

StBA (2014/ 2020): Statisches Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn.

Steuer, R. (1967): Flurbereinigungsgesetz – Kommentar. Verlag C.H.Beck München/ Berlin.

Strössner, G. (1986): Bayerische Gesetzgebung zur Flurbereinigung. In: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 1986, S. 49-67.

Tcherkinski, M. (1942): Das Problem der Grundstückszusammenlegung in Europa. Inter-nationales landwirtschaftliches Institut Rom. Internationale landwirtschaftliche Rundschau, I. Agrarwirtschaft, 3/1942, 61-98.

Thiemann, K.-H. (2004): Zum Neuordnungsauftrag der Flächenverfahren nach § 56 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG). Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, 129, S. 242 bis 247.

Thiemann, K.-H. (2008): Das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren zur Landentwicklung nach § 86 Abs. 1 Nr. und 3 FlurbG (Landentwicklungsverfahren). Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, 133, S. 90-97.

Thöne, K.-F. (1993): Die agrarstrukturelle Entwicklung in den neuen Bundesländern. Verlag Kommunikationsforum GmbH Köln. ISBN 978-3-814-58043-5.

Thomas, J. (1986): Ein leistungsfähiges Modell zur Beschreibung differenzierter Grundstückswertverhältnisse in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. Vermessungswesen und Raumordnung, 48, S. 32-44.

Thomas, J. (1990): Die technische Entwicklung von Wertermittlung, Planung und Vermessung in der ländlichen Bodenordnung in Nordrhein-Westfalen. In: Die Entwicklung der ländlichen Bodenordnung in Nordrhein-Westfalen. Verlag Witwer, Stuttgart. ISBN 978-3 - 87919 - 155-7.

Thomas, J. (1992): Bodenordnungsbedarf bei der Realisierung von investiven Großbauvorhaben. In: Tagungsbericht über das 2. deutsche Flurbereinigungsseminar. Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Bonn, Germany.

Thomas, J. (1993): Zur Bedeutung des freiwilligen Landtausches bei der Lösung bodenordnerische Aufgaben. Zeitschrift für Vermessungswesen, 118, S. 515-523.

Thomas, J. (1998): Bodennutzungsansprüche und deren Befriedigung durch Interessenausgleich mittels Flurbereinigung. In: Wolfram Pflug (1998) (Hrsg.) Braunkohlentagebau und Rekultivierung - Landschaftsökologie, Folgenutzung und Naturschutz, S. 132-141. Springer-Verlag Berlin, Heidelberg, New York, ISBN 978-3 - 540 - 60092-2.

Thomas, J. (2005): Zur Bedeutung und zum Bedeutungswandel der Flurbereinigung in Deutschland. Flächenmanagement und Bodenordnung, 67, S.179-188.

Thomas, J. (2006a): Landentwicklung – international. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 131, S. 281-287.

Thomas, J. (2006b): Künftige Ansätze und Instrumente zur ländlichen Entwicklung. In: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), 68, 248-256.

Thomas, J. (2006c): Property Rights, Land Fragmentation and Emerging Structure of Agriculture in Central and East European Countries. In: Food and Agriculture Organization, eJADE, 2/2006, 225-275.

Thomas, J. (2009): Möglichkeiten und Grenzen der Vereinfachten Flurbereinigung nach § 86 FlurbG bei der Lösung von Landnutzungskonflikten. Flächenmanagement und Bodenordnung, 71, S. 56-64.

Thomas, J. (2010): Entwicklung ländlicher Räume. In: Kummer/ Frankenberger (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen, S. 398. Wichmann Verlag 2010. ISBN 978-3-87907-487-7.

Thomas, J. (2011a): Uncontrolled land consumption versus resource saving land use in Germany. FAO Land Tenure Journal 1/2011, pp. 79–99. Rome. <http://www.fao.org/nr/tenure/land-tenure-journal/index.php/LTJ/article/viewArticle/19>

Thomas, J. (2011b): Landentwicklung 2011 in Europa – Gemeinsamkeiten im Grundsätzlichen und Vielfalt im Detail (Teil 1+2). Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 136, S. 360-367, sowie 137, S. 46-57.

Thomas, J. (2012 a): Die Flurbereinigung in Nordrhein-Westfalen (F5 NW). Die Praxis der Kommunalverwaltung, Stand Juli 2012. Kommunal- und Schul-Verlag GmbH, Wiesbaden. ISBN 978-3-880-61474-1.

Thomas, J. (2012 b): Entwicklung ländlicher Räume. In: Kummer/ Frankenberger (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen 2013, S. 433-620; Wichmann Verlag 2014. ISBN 978-3-87907-523-2.

Thomas et al. (2014a): Entwicklung ländlicher Räume. In: Kummer/ Kötter/ Eichhorn (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen 2015, S. 521-588; Wichmann Verlag 2012. ISBN 978-3-879-07547-8.

Thomas, J. (2014b): Bedeutung von Technik und Automation für die Landentwicklung in Deutschland – Entwicklungslinien. In: Technikumbau in der Landentwicklung in Deutschland. Deutsche Landeskulturgesellschaft, Schriftenreihe Sonderheft 07/2014, S. 36-59. ISSN 1614-5240.

Thomas, J. (2014c): Safeguarding real property rights and rational use by conflicting private and public interests – the German approach. Journal of the Association of Surveyors of Slovenia 58: 517–534.
http://www.geodetski-vestnik.com/58/3/gv58-3_thomas.pdf

Thomas, J. (2017): Zur Fortentwicklung von Flurbereinigungsrecht und Flurbereinigungspraxis in der Republik Serbien; Teil 1: Status quo und Veränderungsbedarf. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, 143, S. 23-29.

Thomas, J. (2020a): Beiträge zur Gestaltung effizienter Rahmenbedingungen im Bereich der landwirtschaftlichen Bodennutzung in der Ukraine. APD Deutsch- Ukrainischer Agrarpolitischer Dialog.
<https://apd-ukraine.de/de/uber-das-projekt/publikationen>

Thomas, J. (2020 b): 5th Sino-German Agricultural Week vom 18. bis 22. November 2020 in Beijing/ VR China. Tagungsbericht. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 145, S. 74 ff.

Türker, Metin; Gülsever, Fatma (2013): Land Consolidation – Plan and Finances in Turkey. (www.fao.org/fileadmin/user_upload/Europe/documents/Events_2013/TAIEX)

umwelt.nrw (2021): umwelt.nrw#laendlicheraeume - 200 Jahre Verwaltung für Agrarordnung in Nordrhein-Westfalen. Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.

<https://www.umwelt.nrw.de/landwirtschaft/laendliche.raeume/bodenordnung/200-jahre-verwaltung-fuer-agrarordnung-in-nrw>

van Holst, F.; Eberlin, R.; Onega Lopez, F. (2014): LANDNET and Land Market Issues in Europe. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 139, S. 183 ff.

Vasiljević, D. (2019): Land Consolidation in the Republic of Serbia: A Needs and Obstacles Assessment - land consolidation as an unused development potential. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, 144, S. 301 ff.

Versinkas, Tomas et al. (2020): Legal Guide on Land Consolidation: based on regulatory practices in Europe. Food and Agricultural Organization of the United Nations (ed.), FAO Legal Guide Nr.3, Rome 2020. ISBN 978-92-5-132858-3.

<https://doi.org/10.4060>

WaldR (2000): Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000, in der Fassung vom 12.7.2000, BAnz. Nr. 168a vom 6.9.2000).

Werner, A.; Haberstock, W. (2001): Landeskultur- quo vadis? Jahrestagung der Deutschen Landeskulturgesellschaft (DLKG) in Halle. In: Landnutzung und Landentwicklung, 42, S. 97-99.

Weiss, Erich (1982): Zur Entwicklung der ländlichen Bodenordnung im Lande Nordrhein-Westfalen. Beiträge der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 62, Hannover.

Weiss, Erich; Gante, Jürgen (2004): Landeskulturgesetze in Deutschland – Eine Sammlung historischer Gesetze zur Gemeinheitsteilung, Zusammenlegung und Umlegung sowie zur Reallastenablösung. Verlag Dr. Kovac, Hamburg. ISBN 978-3-8300-1654-9.

Welling, F. (1955): Flurzersplitterung und Flurbereinigung im nördlichen und westlichen Europa. Schriftenreihe für Flurbereinigung. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Eugen Ulmer Verlag, Stuttgart.

Wizesarsky, Andreas (2012): Erneuerte Wege der Kooperation – Kernpunkte des ZusArbErl FlurbG. Zusammenarbeit der Katasterbehörden, Grundbuchämter und der Finanzämter mit den Flurbereinigungsbehörden anlässlich von Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. In: Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungsdienst NRW, 45, S. 37-45.

Wizesarsky, Andreas (2020): LEFIS als (weiterer) Baustein für die Digitalisierung der Flurbereinigung. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), 145, S. 49-55.

7.2 Законодавчі і нормативні акти

AbgrabG (1979): Gesetz zur Ordnung von Abgrabungen (Abgrabungsgesetz) des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 1979 (GV. NRW. S. 922), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193).

BauGB (2004): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) mit Wirkung vom 14. August 2020 bzw. 01. November 2020.

BayKompV (2013): Bayerische Kompensationsverordnung vom 07. August 2013 (GV Bl. S. 517).

BBergG (1980): Bundesberggesetz (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 237 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1355).

BewG (1991): Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3096)

BGB (1896): Bürgerliches Gesetzbuch vom: 18. August 1896 (RGBl. S. 195), zuletzt geändert durch: Art. 1 des Gesetzes vom 12. Juni 2020 (BGBl. I S. 1245).

BKompV (2020): Verordnung über die Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Zuständigkeitsbereich der Bundesverwaltung (Bundeskompensationsverordnung-BKompV) vom 14. Mai 2020 (BGBl. I S. 1088).

BlauRichtl (2010): Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen- Ausbau und Unterhaltung. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpublikation

BNatSchG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

BodSchätzG (2007): Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG) vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176), zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794).

BWVO (1975): Besitzwechselverordnung, Gesetz vom 09. September 1975 (GBl. S. 629 ff).

DIN (2016): DIN 1185 – Bewässerung, Entwässerung. DIN-Taschenbuch 187, 6. Auflage. Deutsches Institut für Normung (Hrsg.), Beuth, Berlin/ Wien/ Zürich. ISBN 978-3-410239628.

DWA (2016/2018): Richtlinien für den ländlichen Wegebau. Deutscher Verein für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.

www.dwa.de

(EG) 834/ 2007: EG-Öko-Basisverordnung des Rates vom 28. Juni 2007 über die ökologische/biologische Produktion und die Kennzeichnung von ökologischen/biologischen Erzeugnissen und zur Aufhebung der Verordnung (EWG) Nr. 2092/91, ABl. Nr. L 189 vom 20. Juli 2007, S. 1 ff.

(EG) 889/ 2008: Durchführungsbestimmungen Verordnung (EG) Nr. 889/2008 der Kommission vom 5. September mit Durchführungsvorschriften zur Verordnung (EG) Nr. 834/2007 des Rates über die ökologische/ biologische Produktion und die Kennzeichnung von ökologischen/biologischen Erzeugnissen hinsichtlich der ökologischen/biologischen Produktion, Kennzeichnung und Kontrolle, ABl. Nr. L 250 vom 18. September 2008, S. 1 ff.

EGBGB (1896): Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 18. August 1896 (RGBl. S. 604), zuletzt geändert durch: Art. 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2020 (BGBl. I S. 1643).

ELER (2013): Verordnung (EU) Nr. 1305/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Dezember 2013 über die Förderung der ländlichen Entwicklung durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1698/2005.

ErbbauRG (1919): Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) vom 15. Januar 1919, BGBl. III Nr. 403-6, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 01. Oktober 2013, BGBl. S. 3719.

EU-FFH (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH- Richtlinie), Abl. L 206, S. 7, mehrfach geändert, zuletzt am 13. Mai 2013.

EU-Vogelschutz (2009): Richtlinie 2009/ 147/ EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten, Abl. L 103, S. 1.

EU-WRRL (2000): Wasserrahmenrichtlinie Richtlinie 2000/60/EG, ABI. L 327 vom 22. Dezember 2000, S. 1.

FlurbG (1976): Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794).

GAK (1988): Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK)“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 1988 (BGBl. I S. 1055), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Oktober 2016 (BGBl. S. 1934).

GBO (1994): Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187).

GKG (2004): Gerichtskostengesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

GrEStG (1997): Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187).

ImmoWertV (2010): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

LPGG (1952): Gesetz über Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften vom 07. August 1952 (GBl. I S 713), 03. Juni 1959 (GBl. I S 577) und 02. Juli 1982 (GBl. I S. 443).

LPIG NW (2001): Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV. NRW. S. 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218 b).

LwAnpG (1991): Gesetz über die Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik (Landwirtschaftsanpassungsgesetz - LwAnpG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586).

PlanFestRichtl (2002): Richtlinien für die Aufstellung und Feststellung des Planes über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen in der Flurbereinigung (Planfeststellungsrichtlinien FlurbG). RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 22. August 2002 (SMBl. NRW. 7815).

RSiedlG (1919): Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. August 2009 (BGBl. I S. 2355, 2386).

RAS-K-2001: Richtlinie für die Anlage von Straßen. Knotenpunkte: (RAS-K) Abschnitt 1; Plangleiche Knotenpunkte RAS-K-1. Verlag Kirschbaum, 1991, ISBN 978-3-781-21218-3.

ROG (2008): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

SachenRÄndG (1994): Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen (Sachenrechtsänderungsgesetz) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457).

SchuldRÄndG (1994): Schuldrechtsänderungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538).

UmwRG (2006): Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz vom 07. Dezember 2006; (BGBl. I S. 2816), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2549, 2566).

UVPG (2010): Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

VermG (2005): Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (Vermögensgesetz), vom 9. Februar 2005 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 343 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

VerwGO (1991): Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).

VGGT (2012): Voluntary guidelines on the responsible governance of tenure of land, fisheries and forests in the context of national food security. FAO 2012, Rome.

<http://www.fao.org/docrep/016/i2801e.pdf>

WaldR (2000): Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000) in der Fassung vom 12. Juli 2000 (BAnz. Nr. 108a vom 06. September 2000)

WEG (2020): Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2171) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I Nr. 2, S. 34).

WHG (2009): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

ZGB (1975): Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. Juni 1975.

ZTV-LW (1999): Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Befestigung ländlicher Wege. FGSV Nr. 675. ISBN 978-3-86446-154-5.

ZusArbErl FlurbG (2016): Zusammenarbeit der Katasterbehörden, der Grundbuchämter und der Finanzämter mit den Flurbereinigungsbehörden anlässlich von Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz (Zusammenarbeitserlass Flurbereinigung - ZusArbErl FlurbG). Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz – II B 4 – 851.12.04 des Ministeriums für Inneres und Kommunales – 37-51.13.05, des Justizministeriums – 3850 - I. 42 und des Finanzministeriums – S 4500 - 18 - V A 6 / S 3300 - 85 - V A 6 vom 16. März 2016. MBl. NRW 2016, S. 204.

8. ЗАКОН НІМЕЧЧИНИ ПРО КОНСОЛІДАЦІЮ ЗЕМЕЛЬ

Повна назва:

Закон про консолідацію земель у редакції його оприлюднення 16 березня 1976 року (Федеральний законодавчий вісник I, с. 546) з останніми змінами до ст. 17 Закону від 19 грудня 2008 р. (Законодавчий федеральний вісник I, с. 2794)

Перша частина

Основи консолідації земель

§ 1

З метою покращення умов виробництва і праці в сільському й лісовому господарстві, а також з метою сприяння розвитку загальної культури ведення сільського господарства й розвитку сільських територій землеволодіння на сільських територіях і може бути реорганізоване згідно з цим Законом (консолідація земель).

§ 2

(1) Консолідація земель відбувається за процедурою, що проводиться відповідним органом державної влади, в межах певної території (територія консолідації) за участі спільноти залучених землевласників, суб'єктів публічних інтересів та організацій професійного сільськогосподарського представництва (§ 109).

(2) Консолідація земель виконується федеральними землями як особливо пріоритетне завдання. Вони визначають, які спеціалізовані органи державної влади перебирають на себе функції відомств з питань консолідації земель і вищих відомств з питань консолідації земель, а також встановлюють відповідні території для виконання ними своїх службових завдань.

(3) Федеральні землі можуть делегувати повноваження, які відповідно до цього Закону належать до повноважень вищого органу влади федеральної землі, який відповідає за питання консолідації, вищому відомству з питань консолідації землі. Крім того, вони можуть делегувати повноваження, які згідно з цим Законом належать до повноважень вищого відомства з питань консолідації землі, відомству з питань консолідації землі; це положення не поширюється на повноваження, визначені п. 3 § 41 і п. 3 § 58.

(4) Федеральні землі можуть делегувати завдання і повноваження, які відповідно до цього Закону належать до повноважень відомства з питань консолідації земель, вищому відомству з питань консолідації земель.

§ 3

(1) За консолідацію земель відповідає відомство з питань консолідації земель, на території якого розташована територія консолідації. Вище відомство з питань консолідації земель може, як виняток, надавати доручення на проведення консолідації іншому відомству, а не тому, що відповідає за цю територію; якщо територія консолідації розташована на території іншого відомства, то вищий орган державної влади федеральної землі призначає відповідальне відомство з питань консолідації земель і відповідальне вище відомство з питань консолідації земель.

(2) Якщо територія консолідації охоплює територію декількох відомств з питань консолідації земель, то відповідальне відомство призначається вищим відомством з питань консолідації земель.

(3) Якщо територія консолідації охоплює територію декількох вищих відомств з питань консолідації земель, то відповідальне вище відомство з питань консолідації земель призначається вищим органом державної влади федеральної землі, відповідальним за питання консолідації земель. Якщо відповідальними є відомства з питань консолідації земель різних федеральних земель, то вищі органи державної влади федеральних земель,

які відповідають за консолідацію земель, призначають відповідальне вище відомство з консолідації земель за взаємною згодою.

§ 4

Вище відомство з питань консолідації земель може призначати проведення консолідації земель і визначати територію консолідації, якщо воно вважає, що консолідація земель є необхідною та відповідає інтересам залучених осіб (рішення про консолідацію земель); таке рішення має бути обґрунтованим.

§ 5

(1) Перед призначенням консолідації земель залучені до неї власники земельних ділянок мають бути відповідним чином детально поінформовані про заплановану процедуру консолідації земель включно з імовірними витратами.

(2) Має бути заслухана позиція організацій професійного сільськогосподарського представництва, органу влади, відповідального за просторове планування, територіальної громади, об'єднання територіальних громад, а також інших організацій і відомств, які призначаються вищим органом державної влади федеральної землі, що відповідає за сільське господарство.

(3) Органи влади Федерації, федеральних земель, територіальних громад і об'єднань територіальних громад, а також інші корпорації публічного права мають бути поінформовані про заплановану процедуру консолідації земель; вони зобов'язані негайно повідомити відомству з питань консолідації земель, які види планів вже існують чи мають бути розроблені стосовно території консолідації.

§ 6

(1) У резолютивній частині рішення про консолідацію земель зазначаються назва й місцезнаходження товариства учасників консолідації (§ 16). Резолютивна частина рішення про консолідацію земель може містити вимогу щодо реєстрації невідомих прав (§ 14) і положення щодо зміни цільового призначення (§ 34 і п. 5 і 6 § 85).

(2) Резолютивна частина рішення оприлюднюється.

(3) Рішення з обґрунтуванням має бути розміщено в публічно доступному місці в територіальних громадах, на територіях яких розташовані залучені земельні ділянки (громади консолідації земель), і, якщо необхідно (§ 110), в сусідніх громадах протягом двох тижнів після того, як учасники процедури консолідації будуть повідомлені про можливість ознайомлення з рішенням. Про це має бути вказано в тексті оприлюднення.

§ 7

(1) Територія консолідації може охоплювати одну чи декілька територіальних громад або частини територіальних громад. Межі території консолідації мають визначатися таким чином, щоб у якомога більш досконалий спосіб досягати мети консолідації земель.

(2) До території консолідації належать всі розміщені на ній земельні ділянки, якщо вони не вилучаються з процедури консолідації.

§ 8

(1) Незначні зміни території консолідації земель можуть визначатися розпорядженням відомства з питань консолідації земель. Друге речення § 4 діє відповідно. Таке розпорядження не має оприлюднюватися. Воно доводиться до відома власників земельних ділянок, яких стосуються ці зміни.

(2) Щодо значних змін діють положення § 4–6.

(3) До ухвалення розпорядження про виконання процедури вище відомство з питань консолідації земель може ділити територію консолідації земель на декілька частин. Друга половина речення § 4 й п. 2 і 3 § 6 діють відповідно.

§ 9

(1) Якщо внаслідок обставин, які виникають пізніше, консолідація земель виявиться недоцільною, то вище відомство з питань консолідації земель може видати розпорядження щодо припинення процедури. Положення другого речення § 4, п. 1 і 2 § 5 та п. 2 і 3 § 6 діють за змістом.

(2) Відомство з питань консолідації земель дбає про забезпечення належного стану й відшкодування витрат, у разі потреби з використанням бюджетних коштів.

Друга частина

Залучені особи та їхні права

Перший розділ

Окремі залучені особи

§ 10

До процедури консолідації земель залучені:

- 1) учасники — власники земельних ділянок, що належать до території консолідації земель, а також особи з правами суперфіцію, прирівняні до власників;
- 2) побічно залучені особи:
 - a) територіальні громади й об'єднання територіальних громад, на території яких розташовані земельні ділянки, яких стосується процедура консолідації земель;
 - b) інші корпорації публічного права, які отримують землю для споруд спільного чи громадського користування (§ 39 і 40), або ті, межі яких змінюються (п. 2 § 58);
 - c) об'єднання з водопостачання і земельні об'єднання, територія яких співпадає в просторі з територією консолідації і впливає на неї або сама зазнає впливу;
 - d) власники прав на земельні ділянки, які належать до території консолідації, або власники прав на такі права чи власники особистих прав, які надають право на володіння чи використання таких земельних ділянок або обмежують його;
 - e) отримувачі нових земельних ділянок згідно з § 54 і 55 до настання нового правового стану (речення 2 § 61);
 - f) власники земельних ділянок, що не належать до території консолідації, але на яких покладається внесок на покриття витрат на утримання об'єктів і виконання процедури (п. 3 § 42 і § 106), або які мають брати участь у встановленні межових знаків на межі території консолідації (§ 56).

§ 11

Відомство з питань консолідації земель визначає залучених осіб відповідно до § 12–14.

§ 12

(1) Для визначення кола залучених осіб вирішальне значення мають реєстраційні записи в поземельній книзі. Відомство з питань консолідації земель може розглядати право власності чи інше право на земельну ділянку як доведене, якщо той, хто посилається на таке право, доводить його достовірність на основі офіційних документів або надає довідку, видану органами територіальної громади, що він володіє земельною ділянкою як власник чи користується відповідним правом. Якщо інша особа заявляє відомству з питань консолідації земель зустрічні права, то діє § 13.

(2) Відомство з питань консолідації земель повідомляє відомству з ведення поземельної книги й органу влади, відповідальному за ведення кадастру нерухомості, про розпорядження щодо процедури консолідації земель, включно із земельними ділянками, залученими до процедури (§ 4), про зміни території консолідації (§ 8), про припинення процедури консолідації (§ 9), про час настання нового правового режиму (§ 61–63) та про заключний висновок (§ 149), а відомству з ведення поземельної книги, крім того, про надання документів органу влади, відповідальному за ведення кадастру нерухомості (п. 2 § 81).

(3) Відомство з ведення поземельної книги інформує відомство з питань консолідації земель до набуття чинності заключного висновку про всі записи щодо відповідних земельних ділянок, які були чи будуть внесені до поземельної книги після розпорядження про процедуру консолідації земель, якщо відомство з питань консолідації земель не відмовиться від надання такої інформації. Відомство з ведення поземельної книги повідомляє відомству з питань консолідації земель про реєстрацію нових власників земельних ділянок, що межують з територією консолідації, якщо відомство з питань консолідації земель з такою метою повідомило відомству з ведення поземельної книги позначення таких земельних ділянок.

(4) Орган влади, відповідальний за ведення кадастру нерухомості, інформує відомство з питань консолідації земель до моменту набуття чинності заключного висновку про внесення всіх актуалізованих даних, яке було здійснене в кадастрі нерухомості щодо відповідних земельних ділянок після розпорядження про консолідацію земель, якщо відомство з питань консолідації земель не відмовиться від надання такої інформації.

§ 13

(1) Якщо на основі поземельної книги власника не встановлено, то залученою особою вважається володілець на правах власника.

(2) Якщо володіння на правах власності є суперечливим, то відомство з питань консолідації земель може на період вирішення суперечки призначити для правомочної особи представника. Це стосується також і тих випадків, коли володілець на правах власника відсутній. Пункти 2 і 3 § 119 діють відповідно. Відомство з питань консолідації земель може ухвалювати рішення про предмет суперечки, якщо вони є необхідними для проведення консолідації земель. Такі рішення мають доводитися до відома залучених осіб і є для них обов'язковими в межах процедури консолідації. Якщо відомству з питань консолідації земель стане відомим відповідне судове рішення, яке набуло чинності, то воно має бути врахованим. Застосовується § 64.

(3) Повноваженнями, зазначеними в п. 2, можуть користуватися вище відомство з питань консолідації земель і суд з розгляду суперечок, пов'язаних із консолідацією земель (§ 138), якщо суперечка стосується поданого їм заперечення чи скарги.

(4) Положення п. 1–3 діють відповідно щодо речових прав, які надають право володіння чи використання земельної ділянки або обмежують їх. Це положення зберігає свою чинність і тоді, коли ці права не потребують реєстрації для підтвердження їхньої чинності, порівнюючи з громадською довірою до поземельної книги.

§ 14

(1) Залучені особи, які не можуть бути визначені відповідно до § 12 і 13, мають бути повідомлені через публічне оголошення про необхідність протягом трьох місяців заявити у відомство з питань консолідації земель про свої права, що не зареєстровані в поземельній книзі, але надають право на участь у процедурі консолідації. На вимогу відомства з питань консолідації земель особа, яка заявляє про свої права, повинна підтвердити своє право протягом строку, який визначається відомством. Якщо протягом цього строку таке право підтверджене не буде, то заявник до участі в процедурі консолідації більше не залучається.

(2) Якщо відповідні права заявляються чи підтверджуються вже по завершенню визначеного в п. 1 строку, то відомство з питань консолідації земель може вважати чинними попередні переговори й висновки.

(3) Власник зазначеного в п. 1 права повинен дотримуватися строку, завершеного до подачі ним заяви про своє право, так само, як і залучена особа, має дотримуватися строку, який розпочинається з оприлюдненням адміністративного акта.

(4) Залучені особи мають інформуватися про правові наслідки відповідно до п. 2 і 3 в оголошенні.

§ 15

Особа, яка придбає земельну ділянку, що розташована на території консолідації, повинна дотримуватися проведеної процедури до моменту внесення реєстраційного запису в поземельну книгу чи реєстрації придбання. Це положення діє стосовно тієї особи, яка стає залученою особою через придбання відповідного права.

Другий розділ

Товариство учасників консолідації

§ 16

Залучені особи відповідно до п. 1 § 10 створюють товариство учасників консолідації. Воно виникає на основі рішення про консолідацію земель і є корпорацією публічного права.

§ 17

(1) Товариство учасників консолідації перебуває під наглядом відомства з питань консолідації земель. Такий нагляд має забезпечувати узгодженість діяльності товариства з цілями цього Закону.

(2) Укладання договорів вимагає згоди відомства з питань консолідації земель. Воно може надавати товариству учасників процедури консолідації загальне повноваження на укладання договорів обмеженого значення, але не взяття позик. Платежі можуть здійснюватися тільки за погодженням з відомством з питань консолідації земель, якщо воно не ухвалить іншого рішення.

§ 18

(1) Товариство учасників консолідації представляє спільні інтереси учасників. Воно повинне, зокрема, створювати й утримувати об'єкти спільного користування (§ 42) та здійснювати заходи з покращення стану ґрунту, якщо планом консолідації земель (§ 58) не визначається інше або якщо виконання робіт і утримання не доручаються окремим залученим особам чи об'єднанням з водопостачання або земельним об'єднанням. Крім того, воно має здійснювати й вимагати здійснення визначених процедурою платежів і виконувати інші завдання, які не належать до завдань відомства з питань консолідації земель, включно з підготовчими роботами для проведення консолідації земель. Воно може надавати доручення на виконання підготовчих робіт відповідним організаціям чи експертам.

(2) Федеральні землі можуть делегувати товариству учасників процедури консолідації інші завдання та повноваження, які згідно з цим Законом належать до завдань і повноважень відомства з питань консолідації земель.

(3) Товариство учасників консолідації може врегульовувати свою діяльність у статуті, зокрема, повноваження загальних зборів учасників і процедуру виборів. Статут товариства затверджується більшістю поданих голосів присутніх на загальних зборах учасників. Статут затверджується відомством з питань консолідації земель.

§ 19

(1) Товариство учасників консолідації може залучати учасників до здійснення внесків у грошовій формі (грошові внески) або у формі речей, робіт, послуг чи в іншій формі (речові внески), якщо витрати (§ 105) слугують інтересам учасників. Учасники здійснюють внески пропорційно вартості їхніх нових земельних ділянок, якщо в плані консолідації земель не визначається інше. Допоки масштаб обов'язкового внеску ще не встановлено, відомство з

питань консолідації земель визначає попередній масштаб внеску, відповідно до якого стягуються авансові внески.

(2) Для тих частин території консолідації, для яких спорудження особливих об'єктів вимагає незвично великих витрат, відомство з питань консолідації земель може збільшити розмір внесків учасників відповідно до збільшеної суми витрат.

(3) Для уникнення очевидного й несправедливого навантаження на окремих учасників відомство з питань консолідації земель може, як виняток, повністю чи частково звільнити їх від здійснення внеску за рахунок інших учасників.

§ 20

Обов'язок щодо здійснення внеску й авансу як публічне обтяження ґрунтується на земельних ділянках, розташованих на території консолідації. Але відповідальність окремих земельних ділянок обчислюється лише розміром частки нарахованих внесків і авансів, що на них припадає. Це є чинним і стосовно обов'язку щодо вирівнювання та відшкодування у випадках, передбачених реченням 2 п. 3 § 44, реченням 1 п. 2 § 50 і п. 2 § 51.

§ 21

(1) Товариство учасників консолідації має правління, що складається з декількох членів. Кількість членів правління визначає відомство з питань консолідації земель.

(2) Відомство з питань консолідації земель запрошує учасників на вибори членів правління через публічне оголошення і керує процесом виборів.

(3) Члени правління обираються присутніми на виборах учасниками процедури консолідації або їхніми уповноваженими особами. Кожний учасник або уповноважена особа має один голос; спільні власники вважаються одним учасником. Обираються ті особи, які отримують найбільшу кількість голосів.

(4) Якщо вибори в призначений час не відбудуться і новий термін виборів не обіцяє бути успішним, то відомство з питань консолідації земель може призначити членів правління після заслуховування думки членів організації професійного сільськогосподарського представництва.

(5) Для кожного члена правління обирається чи призначається заступник.

(6) У разі значних змін території консолідації (п. 2 § 8) відомство з питань консолідації земель вирішує, чи мають відкликатися або обиратися (призначатися) нові члени правління і їхні заступники.

(7) Федеральні землі можуть інакше врегульовувати створення і склад членів правління, а також запроваджувати виборчі періоди.

§ 22

(1) Правління може скликати учасників процедури консолідації земель на загальні збори; воно зобов'язане це робити, якщо цього вимагає третина учасників або відомство з питань консолідації земель. Відомство з питань консолідації земель має бути запрошеним на загальні збори.

(2) Загальні збори учасників можуть висловлювати свою думку щодо питань, з яких заслуховується правління. Якщо правління не поділяє думку загальних зборів, то вона повідомляється відомству з питань консолідації земель. Правління за вимогою інформує загальні збори учасників про свою діяльність і стан процедури консолідації.

§ 23

(1) Загальні збори учасників можуть відкликати членів правління або їхніх заступників, обираючи на їхнє місце більшістю голосів присутніх учасників нових членів чи їхніх ступників. На загальних зборах мають бути присутніми не менше половини учасників.

(2) Федеральні землі, застосовуючи п. 2 § 18, можуть встановлювати залежність відкриття членів правління чи їхніх заступників від згоди відомства з питань консолідації земель.

(3) Відомство з питань консолідації земель після заслуховування позиції організації професійного сільськогосподарського представництва може відхилити чи відкликати членів правління або їхніх заступників, які є непридатними чи порушують свої обов'язки. У такому разі правління має право подавати заперечення до вищого відомства з питань консолідації земель.

(4) Відхилені чи відкликані члени правління та їхні заступники не можуть обиратися повторно.

(5) Якщо правління через відкриття членів і їхніх заступників втрачає свою правомочність (п. 2 § 26), то відомство з питань консолідації земель після заслуховування позиції організації професійного сільськогосподарського представництва може доручити придатним особам виконувати права й обов'язки відкликаних членів правління до вибору нових членів. Вибори проводяться невідкладно.

§ 24

Члени правління та їхні заступники діють на громадських засадах. Відомство з питань консолідації земель визначає, чи надається їм, і якщо так, то в якому розмірі, відшкодування за втрачений час і роботу; відшкодування сплачує товариство учасників консолідації.

§ 25

(1) Правління веде справи товариства учасників консолідації. Воно виконує завдання, які були делеговані товариству учасників згідно з положеннями п. 2 § 18.

(2) Відомство з питань консолідації земель повинне постійно інформувати правління про хід робіт з консолідації, заслуховувати його з важливих спільних питань і залучати до співпраці.

§ 26

(1) Правління обирає одного зі своїх членів Головою правління, а іншого члена — заступником Голови правління, якщо згідно з п. 7 § 21 не було ухвалене інше регулювання.

(2) Правління є правомочним, якщо воно скликається Головою правління або відомством з питань консолідації земель і на його засіданні присутні не менше половини його членів чи їхніх заступників. Воно ухвалює рішення більшістю голосів присутніх членів; у разі рівності голосів голос Голови правління є вирішальним.

(3) Голова правління виконує рішення правління і представляє товариство учасників у судових і позасудових справах.

Третій розділ

Об'єднання товариств учасників процедури консолідації

§ 26a

(1) Товариства учасників процедури консолідації можуть утворювати об'єднання товариств, якщо є доцільним спільне виконання покладених на них завдань згідно з § 18. Об'єднання товариств відповідно до свого статуту представляє окремі товариства учасників консолідації. Воно стає правомочним з оприлюдненням свого статуту вищим відомством з питань консолідації земель і є корпорацією публічного права.

(2) Статут об'єднання товариств затверджується загальними зборами учасників більшістю поданих голосів.

(3) Об'єднання товариств і статут мають бути погоджені вищим відомством з питань консолідації земель.

(4) Якщо статут не затверджується рішенням загальних зборів (п. 2), то статут укладається вищим відомством з питань консолідації земель. Статут затверджується вищим органом федеральної землі, відповідальним за консолідацію земель.

(5) Товариство учасників консолідації за згодою вищого відомства з питань консолідації земель може вступати до існуючого об'єднання товариств; вище відомство з питань консолідації земель може видавати розпорядження про вступ. Деталі врегульовуються статутом.

§ 26b

(1) Об'єднання товариств має правління, яке обирається загальними зборами більшістю поданих голосів. Кількість членів правління визначається вищим відомством з питань консолідації земель. Якщо вибори не відбуваються і новий термін виборів не обіцяє бути успішним, то вище відомство з питань консолідації земель може призначити членів правління після заслуховування позиції організації професійного сільськогосподарського представництва.

(2) Для виконання своїх завдань об'єднання товариств можуть залучати товариства учасників, які є їхніми членами, до сплати внесків; статут може надавати правлінню право залучати окремих учасників, які згідно з § 19 зобов'язані сплачувати внески, напяму до їхньої сплати. У такому разі статут передає об'єднанню товариств повну відповідальність за ведення каси й бухгалтерії.

(3) П. 7 § 21 і § 24–26 діють відповідно.

§ 26c

(1) Якщо на певній території очікується проведення консолідації земель, то вище відомство з питань консолідації земель ще до ухвалення розпорядження про консолідацію може надавати об'єднанню товариств, або, якщо воно не створено, іншій відповідній організації, доручення на проведення підготовчих робіт і придбання чи оренду земельних ділянок для цілей консолідації.

(2) Якщо процедура консолідації земель не проводиться, то наглядовий орган дбає про належне завершення розпочатих об'єднанням трансакцій. П. 2 § 9 діє відповідно.

§ 26d

Об'єднання товариств підлягає нагляду відомства з питань консолідації земель. Якщо товариства учасників процедури консолідації, які утворюють об'єднання товариств, поширюються на територію декількох відомств з питань консолідації земель, то вище відомство з питань консолідації земель визначає відомство, відповідальне за здійснення нагляду. Якщо товариства учасників процедури консолідації, які утворюють об'єднання товариств, поширюються на територію декількох відомств з питань консолідації земель, то вищий орган влади федеральної землі, відповідальний за консолідацію земель, визначає відомство з питань консолідації земель, відповідальне за здійснення нагляду. Якщо товариства учасників процедури консолідації, які утворюють об'єднання товариств, поширюються на територію різних федеральних земель, то вищі органи федеральних земель, відповідальні за консолідацію земель, визначають відповідальне відомство з питань консолідації земель за взаємною згодою. В інших випадках § 17 діє відповідно.

§ 26e

(1) Декілька об'єднань товариств учасників процедури консолідації для виконання покладених на них завдань згідно з § 26a–26c можуть утворювати загальне об'єднання. Загальне об'єднання згідно зі своїм статутом представляє окремі об'єднання товариств учасників консолідації. Воно стає правомочним з оприлюдненням свого статуту вищим органом влади федеральної землі, відповідальним за консолідацію земель, і є корпорацією публічного права.

- (2) Статут загального об'єднання затверджується загальними зборами більшістю поданих голосів.
- (3) Об'єднання і статут мають бути погоджені вищим органом влади федеральної землі, відповідальним за консолідацію земель.
- (4) Якщо статут не затверджується рішенням загальних зборів (п. 2), то статут укладається і затверджується вищим органом влади федеральної землі, відповідальним за консолідацію земель.
- (5) Друга частина речення 1 п. 5 § 26a діє відповідно з вимогою, що функції головного відомства з питань консолідації земель виконує вищий орган влади федеральної землі, відповідальний за консолідацію земель.
- (6) Загальне об'єднання має правління, яке обирається загальними зборами більшістю поданих голосів. Кількість членів правління визначається вищим органом влади федеральної землі, відповідальним за консолідацію земель. Якщо вибори не відбуваються, і новий термін виборів не обіцяє бути успішним, то вищий орган влади федеральної землі, відповідальний за консолідацію земель, може призначити членів правління після заслуховування позицій організації професійного сільськогосподарського представництва.
- (7) Загальне об'єднання підлягає нагляду вищого органу влади федеральної землі, відповідального за консолідацію земель. В інших випадках § 17 діє відповідно.

Четвертий розділ

Процедура визначення вартості

§ 27

Для того щоб мати змогу надавати учасникам компенсацію землею рівнозначної вартості, необхідно визначити вартість старих земельних ділянок. Визначення вартості проводиться так, щоб вартість земельних ділянок учасника встановлювалася у співвідношенні до вартості всіх земельних ділянок території консолідації.

§ 28

(1) Для земельних ділянок сільськогосподарського призначення співвідношення вартості визначається, як правило, залежно від користі, яку вони можуть гарантувати кожному власнику в сталий спосіб при проведенні загальноприйнятої належної господарської діяльності без урахування відстані від господарського двору чи місцезнаходження. При цьому за основу мають братися результати оцінки землі згідно із Законом «Про оцінку землі» від 20 грудня 2007 року (Федеральний законодавчий вісник I, с. 3150, 3176) у чинній редакції; допускаються відхилення.

(2) Вартість основних складових елементів земельної ділянки, які мають постійний вплив на її вартість, а також права згідно з п. 3 § 49 Закону про консолідацію земель у разі потреби визначається окремо.

§ 29

(1) Визначення вартості площ під забудову і під будівельні об'єкти проводиться на основі обігової вартості.

(2) Обігова вартість визначається на основі ціни, яку можна отримати на момент визначення вартості за умови звичайного комерційного обігу відповідно до ознак та інших властивостей і розташування земельної ділянки без урахування незвичних чи особистих відносин; зміна вартості будівельних об'єктів, яка виникла через імовірність проведення консолідації земель, не розглядається.

(3) На забудованих земельних ділянках обігова вартість частки землі й будівельних об'єктів визначається окремо, якщо це можливо, на основі порівнянних цін; обігова вартість зазначається окремо.

(4) Визначення обігової вартості будівельних об'єктів проводиться тільки тоді, коди будівельні об'єкти передаються новому власнику.

§ 30

Розмір земельних ділянок визначається, як правило, за реєстраційними записами в кадастрі нерухомості.

§ 31

(1) Визначення вартості проводиться, як правило, фахівцями із сільського господарства. Відомство з питань консолідації землі визначає кількість фахівців і після заслуховування думки правління товариства учасників процедури консолідації обирає їх зі списку фахівців, складеного вищим відомством з питань консолідації земель за погодженням з організацією професійного сільськогосподарського представництва, і очолює процес визначення вартості. Правління має бути присутнім під час визначення вартості.

(2) Якщо для визначення вартості необхідні знання, які виходять за межі загальної сільськогосподарської експертизи, то залучаються спеціальні експерти.

§ 32

Підтвердження результатів визначення вартості надаються для ознайомлення залучених осіб. Результати роз'яснюються залученим особам під час зустрічі із заслуховуванням позицій. Після усунення обґрунтованих заперечень результати визначення вартості затверджуються відомством з питань консолідації земель; затверджене рішення оприлюднюється.

§ 33

Федеральні землі можуть встановлювати інші регулювання щодо проведення визначення вартості, оприлюднення і затвердження його результатів.

П'ятий розділ

Тимчасові обмеження прав власності

§ 34

(1) Від моменту оприлюднення рішення про проведення процедури консолідації земель до моменту неможливості оскарження плану консолідації земель діють такі обмеження:

1. У цільове призначення земельних ділянок без погодження з відомством з питань консолідації земель можуть вноситися тільки такі зміни, які стосуються належної господарської діяльності.
2. Будівельні споруди, колодязі, рови, огороження, тераси й інші об'єкти можуть створюватися, виготовлятися, суттєво змінюватися чи усуватися тільки з дозволу відомства з питань консолідації земель.
3. Плодові дерева, ягідні кущі, виноградники, хміль, окремі дерева, чагарники, польові чи берегові дерева можна видаляти з дозволу відомства з питань консолідації земель лише у виняткових випадках, якщо при цьому не погіршується культура ведення сільського господарства, зокрема інтереси охорони природи й ландшафтів. Інші законодавчі положення щодо видалення виноградників і насаджень хмелю залишаються без змін.

(2) Якщо всупереч положенням пп. 1 і 2 п. 1 проводяться зміни або створюються чи знищуються об'єкти, то в процедурі консолідації земель вони не враховуються. Відомство з питань консолідації земель згідно з § 137 може вимагати повернення до попереднього стану земельної ділянки, якщо це необхідно для процесу консолідації.

(3) Якщо втручання проводиться всупереч положенням пп. 3 п. 1, то відомство з питань консолідації земель видає наказ про заміну насаджень.

(4) Вимога щодо погодження і наслідки недотримання вимоги оприлюднюються.

(5) Якщо оприлюднення, як визначено п. 4, не інтегрується згідно з п. 1 § 6 у резолютивну частину рішення про консолідацію земель, то правові наслідки, зазначені в п. 1–3, настають лише після спеціального оприлюднення відповідно до п. 4.

§ 35

(1) Уповноважені особи відомства з питань консолідації земель мають право доступу до земельних ділянок з метою підготовки й проведення консолідації, а також проводити на цих земельних ділянках необхідні роботи на власний розсуд.

(2) Якщо шкода, заподіяна внаслідок цього, значно перевищує середній показник, то відомство з питань консолідації земель встановлює розмір належного відшкодування. Витрати на відшкодування несе товариство учасників консолідації; якщо розпорядження про консолідацію земель не ухвалюється, то витрати несе федеральна земля.

§ 36

(1) Якщо з нагальних причин перед виконанням плану консолідації земель чи для підготовки й проведення змін плану консолідації земель необхідно врегулювати володіння чи використання земельних ділянок або здійснення інших прав, то відомство з питань консолідації земель може ухвалювати тимчасове розпорядження і скасовувати чи змінювати вже ухвалені розпорядження. Для вирівнювання несправедливого навантаження відомство може встановлювати належний розмір відшкодування. Витрати на відшкодування несе товариство учасників консолідації.

(2) Якщо стан земельної ділянки має значення для визначення вартості й обчислення розміру відшкодування, то відомство з питань консолідації земель повинне вчасно визначити його, залучивши в разі потреби відповідних фахівців.

Третя частина

Реорганізація території консолідації земель

§ 37

(1) Територія консолідації земель реорганізується з урахуванням відповідної структури ландшафту так, як цього вимагають взаємно зважені інтереси залучених осіб, а також інтереси загальної культури ведення сільського господарства, розвитку сільських територій і добробут суспільства. Сільськогосподарські угіддя отримують новий поділ, а подрібнені чи нерентабельно сформовані землеволодіння об'єднуються відповідно до сучасних економічних вимог щодо належного положення, форми й розміру; мають створюватися шляхи, дороги, водойми й інші об'єкти спільного користування, проводяться заходи із захисту та покращення ґрунтів і з формування ландшафтів, а також всі інші необхідні заходи, за допомогою яких зменшуються робочі зусилля та полегшується господарська діяльність і становище підприємств. Можуть проводитися заходи з оновлення сіл; у межах планів забудови й інших видів планування можливе залучення території населеного пункту до процедури консолідації земель. Правові відносини підлягають упорядкуванню.

(2) Відомство з питань консолідації земель під час проведення заходів, визначених п. 1, захищає інтереси суспільства, враховуючи, насамперед, вимоги національного просторового планування, просторового планування федеральної землі і належного містобудівного розвитку, охорони довкілля, природи, ландшафтів, пам'яток, відпочинку, водного господарства, включно з водопостачанням і водовідведенням, рибальства, мисливства, енергозабезпечення, громадського транспорту, сільських населених пунктів, малих

поселень, дрібного садівництва, формування вигляду населених пунктів і ландшафтів, а також можливостей гірничого видобутку й збереження мінеральних корисних копалин.

(3) Зміни природних водойм можуть проводитися лише з причин доцільності водного господарства, а не з геодезичних причин за умови вчасного залучення фахівців.

§ 38

Відомство з питань консолідації земель за узгодженням з організацією професійного сільськогосподарського представництва, залученими органами влади і організаціями, зокрема з фаховими консультантами з питань консолідації земель, призначеними відповідними аграрними управліннями, встановлює загальні принципи доцільної реорганізації території консолідації. При цьому обговорюються і в можливих обсягах враховуються результати попереднього планування, зазначені в п. 2 § 1 Закону «Про спільне завдання з покращення аграрної структури і захисту узбережжя» від 3 вересня 1969 року (Федеральний законодавчий вісник I, с. 1573), зі змінами цього Закону від 23 грудня 1971 року (Федеральний законодавчий вісник I, с. 2140)* і попереднього планування організації професійного сільськогосподарського представництва чи інших сільськогосподарських організацій, а також вимоги з охорони природи й ландшафтів. Вимоги національного просторового планування, просторового планування федеральної землі й містобудування підлягають урахуванню.

*§ 38 курсив: зараз у редакції оприлюднення від 21.7.1988 I 1055

Перший розділ

Об'єкти спільного та громадського користування

§ 39

(1) На території консолідації земель створюються шляхи, дороги, водойми й інші об'єкти для спільного використання чи спільних інтересів, якщо цього вимагають цілі консолідації земель. Вони вважаються об'єктами спільного користування.

(2) Наявні об'єкти можуть змінюватися, переноситися чи вилучатися.

§ 40

У межах процедури консолідації земель для об'єктів, які є необхідними для громадського транспорту чи інших громадських інтересів, як наприклад: шляхи, дороги, залізничні споруди, трамвайні й інші підприємства громадського транспорту, об'єкти водопостачання, енергозабезпечення, утилізації стічних вод, водовідведення, вітрового захисту, захисту клімату, протипожежної безпеки, захисту від емісій, ігрові та спортивні майданчики, а також для об'єктів, які необхідні для охорони природи й ландшафтів і відпочинку, земля може надаватися в порівняно незначному обсязі. План консолідації земель визначає, кому земля передається у власність. Якщо об'єкт не слугує одночасно й економічним інтересам учасників консолідації, власник об'єкта сплачує за землю і завдані збитки належну суму товариству учасників консолідації.

§ 41

(1) Відомство з питань консолідації земель в узгодженні з правлінням товариства учасників консолідації складає план об'єктів спільного й громадського користування, зокрема щодо залучення, змін та виділення громадських шляхів і доріг, а також план об'єктів водного господарства, покращення ґрунтів та формування ландшафтів (план шляхів і водойм із супровідним планом зі збереження ландшафтів).

(2) План обговорюється із суб'єктами публічних інтересів, включно з організацією професійного сільськогосподарського представництва у межах зустрічі із заслуховування позицій. Для того щоб не пропустити строк подання заперечень, вони мають бути подані під час зустрічі із заслуховування позицій; інформація про це має міститися в запрошенні й оголошуватися під час зустрічі. Запрошення надсилається за один місяць до проведення

зустрічі. До запрошення додається витяг з плану з рішеннями, які стосуються суб'єктів публічних інтересів.

(3) План затверджується вищим відомством з питань консолідації земель.

(4) План може затверджуватися вищим відомством з питань консолідації земель без попереднього проведення процедури узгодження плану, якщо заперечення не передбачаються, або заперечення не підлягають усуненню або будуть усунуті пізніше. У разі наявності змін і доповнень з несуттєвим значенням затвердження плану може не проводитися. Випадки несуттєвого значення трапляються особливо тоді, коли не порушуються права інших осіб або коли залучені особи уклали відповідні домовленості.

(5) Через затвердження плану встановлюється допустимість проєкту консолідації, включно з необхідними заходами, що будуть проводитися пізніше щодо інших об'єктів з огляду на всі публічні інтереси, які він охоплює; крім затвердження плану, інші службові рішення, зокрема публічно-правові дозволи, погодження і затвердження планів, не потрібні. За допомогою затвердження плану врегульовуються всі публічно-правові відносини між виконавцем проєкту консолідації та особами, чий інтереси враховуються у плані. Права учасників консолідації, визначені § 44, 58 і 59, залишаються без змін.

(6) Рішення про затвердження плану надсилається виконавцю проєкту консолідації і правлінню товариства учасників процедури консолідації з інформацією про правові наслідки.

§ 42

(1) Товариство учасників консолідації створює об'єкти спільного користування, якщо будівництво не перебирає на себе інша особа, й утримує їх до моменту передачі особам, які зобов'язані утримувати такі об'єкти, якщо законодавчі положення не встановлюють інше. Будівництво об'єктів можна розпочинати ще до виконання плану консолідації земель, якщо вони затверджені планом шляхів і водойм із супровідним планом зі збереження ландшафтів.

(2) Об'єкти спільного користування на основі плану консолідації передаються у власність товариства учасників консолідації та утримуються ним, якщо план консолідації земель або законодавчі положення не встановлюють інше. Вони можуть бути передані територіальній громаді, якщо вона дасть на це свою згоду. Федеральні землі можуть ухвалювати інше регулювання.

(3) План консолідації земель може покладати на власників земельних ділянок, які не належать до території консолідації земель, але завдяки будівництву об'єктів отримують суттєві переваги, відповідну частку витрат на утримання таких об'єктів, яка відповідає отриманій ними перевазі. Така частка витрат сплачується особам, відповідальним за утримання об'єктів. Вона є публічним обтяженням на земельних ділянках, за якими така частка визначається.

§ 43

Якщо в межах процедури консолідації земель будуються об'єкти в сенсі Закону «Про водні і земельні об'єднання» від 12 лютого 1991 року (Федеральний законодавчий вісник I, с. 405), то відомство з питань консолідації земель для будівництва й утримання таких об'єктів може створювати водне і земельне об'єднання відповідно до положень Закону «Про водні і земельні об'єднання». Під час проведення процедури консолідації земель відомство з питань консолідації є наглядовим органом щодо процедури, а вище відомство з питань консолідації земель є вищим наглядовим органом щодо об'єднання.

Другий розділ

Принципи компенсації

§ 44

(1) Кожний учасник процедури консолідації отримує за свої земельні ділянки земельну компенсацію рівнозначної вартості з урахуванням здійснених вилучень згідно з § 47. При обчисленні розміру земельної компенсації за основу беруться вартісні показники, визначені згідно з § 27–33. Вирішальне значення має момент часу, коли новий правовий статус земельних ділянок змінює попередній (речення 2 § 61). У випадках попереднього введення у володіння вирішальне значення має момент часу набуття ним чинності.

(2) При здійсненні земельної компенсації відбувається порівняння економічних відносин усіх учасників між собою і враховуються всі обставини, які мають суттєвий вплив на доходи й використання земельних ділянок.

(3) Земельна компенсація повинна передбачати виділення земельних ділянок, якомога більших за розміром. Неминуче виділення більших чи менших за розміром земельних ділянок компенсується в грошовій формі. Земельні ділянки мають мати доступ до шляхів; у разі можливості створюються необхідні об'єкти для водовідведення.

(4) Земельна компенсація учаснику має відповідати його старим земельним ділянкам з огляду на цільове призначення, властивості, якість ґрунту, відстань від господарського двору чи населеного пункту, якщо це є сумісним з широким об'єднанням землеволодінь згідно із сучасними економічними вимогами.

(5) Якщо внаслідок компенсації стає необхідною повна зміна наявної структури підприємства, то така компенсація потребує згоди учасника. Витрати на зміни є витратами на виконання плану консолідації земель (§ 105).

(6) Земельна компенсація може виділятися на іншій території консолідації земель за допомогою обміну, якщо це є доцільним для проведення консолідації і на відповідних територіях консолідації земель відбувається одночасне настання нового правового статусу. Земельна компенсація в таких випадках встановлюється планами консолідації земель для територій консолідації, на яких вона виділяється.

(7) Якщо відповідні правовласники згодні, то відомства з питань консолідації земель і територіальні громади за взаємною згодою можуть надавати власнику земельної ділянки, яка розташована на території консолідації, компенсацію у формі земельної ділянки на території, на якій перепланування земельних ділянок проводиться згідно з першою главою четвертої частини Будівельного кодексу. Це положення діє і у випадку, коли власник земельної ділянки, розташованої на території перепланування, отримує компенсацію у формі земельної ділянки, що розташована на території консолідації. В інших випадках п. 6 застосовується відповідно.

§ 45

(1) Якщо цього вимагає мета консолідації земель, то можуть змінюватися:

- 1) площі господарських дворів і будівель;
- 2) паркінги;
- 3) природні пам'ятки, заповідники, захищені частини ландшафтів і захищені елементи ландшафтів;
- 4) озера, рибні ставки й рибоводні господарства;
- 5) водойми, які слугують для підприємницьких цілей;
- 6) спортивні об'єкти;
- 7) садові господарства;

- 8) цвинтарі, окремі поховання і пам'ятні знаки;
- 9) об'єкти, які використовуються для громадського транспорту, захисту від повеней, водопостачання, водовідведення, утилізації стічних вод і енергопостачання;
- 10) джерела соляних розчинів і мінеральних вод з відповідними земельними ділянками;
- 11) підприємницькі об'єкти для видобутку складових елементів ґрунту, якщо вони перебувають у постійній експлуатації, поклади корисних копалин, які підлягають нагляду органів влади гірничої промисловості.

У випадках, визначених п. 9–11, необхідна згода власника. У випадках, визначених п. 9, вона не потрібна, якщо йдеться про об'єкти, які слугують спільним інтересам у сенсі п. 1 § 39.

(2) Якщо мета консолідації земель не може бути досягнута в інший спосіб, то зазначені в пп. 1-8 п. 1 земельні ділянки можуть бути перенесені або передані іншому власнику. У випадку житлових будівель і у випадках, визначених п. 2, 7 і 8 необхідна згода власників, у випадку цвинтарів – згода залучених церков.

(3) У випадках суттєвого втручання в наявні природні пам'ятки, заповідники, захищені частини ландшафтів і захищені елементи ландшафтів необхідна попередня згода органів влади, відповідальних за охорону природи й ландшафтів.

§ 46

Якщо частини території консолідації земель були покращені завдяки проведенню особливих заходів консолідації із застосуванням значних бюджетних коштів і вартість цих земельних ділянок суттєво збільшилася, то за основу визначення розміру компенсації для учасників може братися збільшена вартість. Збільшена вартість у разі потреби може визначатися за допомогою проведення повторного визначення вартості згідно з § 28 і 31–33 з урахуванням залишкової частки витрат, що припадає на учасників консолідації. Виручка з площ, які не були використані для компенсації учасникам консолідації, використовується для покриття витрат на заходи з покращення.

§ 47

(1) Землю, необхідну для об'єктів спільного й громадського користування згідно з § 40, привносять усі учасники на основі пропорційного відношення вартості їхніх старих земельних ділянок до вартості всіх земельних ділянок території консолідації, якщо потреба в такій землі не перекривається подібними об'єктами, наявними й до консолідації земель, або надлишком площі, який утворився внаслідок повторного обміру території консолідації, чи не надається окремими учасниками; в такий самий спосіб перекривається дефіцит площі, який утворився внаслідок повторного обміру території консолідації. Частина, яка привноситься учасниками консолідації, може помірковано збільшуватися для непередбачуваних цілей, покращення нерациональної форми ділянок і надання компенсації.

(2) Для частин території консолідації, в яких через особливі причини існує більша потреба в землі для об'єктів спільного й громадського користування, ніж в інших частинах, може визначатися масштаб, який відрізняється від решти території консолідації і нараховується на учасників, які отримують від цього переваги.

(3) Для уникнення очевидного й несправедливого навантаження на окремих учасників відомство з питань консолідації земель може, як виняток, повністю чи частково звільнити їх від внесення їхньої частки для будівництва об'єктів спільного та громадського користування за рахунок інших учасників.

§ 48

(1) Земельні ділянки, які належать до території консолідації і які за старою традицією перебувають у спільній власності, можуть бути поділені.

(2) Якщо це служить меті консолідації земель і власники згодні, спільна власність на земельні ділянки може бути поділена й в інших випадках або бути сформована по-новому у формі співвласності.

§ 49

(1) Якщо цього вимагає мета консолідації земель, то сервітути, поземельні (реальні) обтяження і права на придбання земельної ділянки, а також особисті права, які надають право на володіння чи використання земельної ділянки або обмежують його, можуть бути скасовані. На права, які внаслідок консолідації земель стають зайвими, компенсація не надається. Якщо права, зазначені в реченні 1, які не стають зайвими, скасовуються, відповідні особи отримують компенсацію або у формі землі чи подібних прав, або за їхньою згодою в грошовій формі. У разі надання компенсації у формі землі чи подібних прав діє речення 2 п. 3 § 44, у разі надання компенсації в грошовій формі діють § 52–54 відповідно. Якщо надання компенсації у формі землі чи подібних прав є неможливим або несумісним з метою консолідації земель, то відповідні особи отримують компенсацію в грошовій формі.

(2) Право, визначене реченням 1 п. 1, скасовується за заявкою відповідної особи, якщо при переході на компенсацію у формі землі це право не може бути реалізованим у попередньому обсязі на компенсованій ділянці. Речення 3–5 п. 1 діють відповідно.

(3) Зменшення вартості старої земельної ділянки, яке стає наслідком скасування наявного права, враховується при встановленні компенсації учаснику тільки тоді, якщо таке зменшення вартості є суттєвим.

§ 50

(1) Плодові дерева, ягідні кущі, виноградники, хміль, археологічні пам'ятки, знайдені під час розкопок, пам'ятки культури, а також дерева, польові дерева й чагарники, збереження яких є необхідним з причин охорони природи і ландшафтів або з інших причин, перебирає отримувач земельної компенсації.

(2) За дерева, зазначені в п. 1, товариство учасників консолідації надає попередньому власнику компенсацію в грошовій формі; воно може вимагати від отримувача земельної компенсації відповідне відшкодування. За згодою відомства з питань консолідації земель учасники консолідації можуть домовлятися про інше. За неплодонні, некультурні й визрілі плодові дерева, а також за такі, що ще можуть бути пересажені, за ягідні кущі, виноград, хміль, що можуть бути пересажені, і за інші, зазначені в п. 1 дерева грошова компенсація не надається; попередній власник може їх видалити. Визрілими вважають також виноградні лози чи хміль, які видаляються згідно з іншими законодавчими положеннями; це не поширюється на приписи щодо відшкодування за цими законами.

(3) Федеральні землі можуть визначати, що плодові дерева, ягідні кущі чи виноградники можуть видалятися, якщо не можуть бути проведені заходи з покращення ґрунтів чи інші заходи, спрямовані на збільшення доходів, якщо, наприклад, без такого видалення не може бути проведена закладка нового виноградника.

(4) За інші важливі елементи земельних ділянок, які не зазначені в п. 1, зокрема за будівлі, попередній власник чи інший правоволоділець у разі потреби отримує окрему компенсацію.

§ 51

(1) Тимчасова різниця між вартістю старих земельних ділянок і вартістю земельної компенсації, а також інші тимчасові недоліки, які виникають в окремих учасників і які суттєво перевищують розмір подібних недоліків, що виникли в інших учасників, компенсуються в грошовій чи іншій формах.

(2) Товариство учасників консолідації може вимагати відшкодування наданої ним компенсації від тієї особи, яка отримала від цього переваги, у співвідношенні до отриманої ним переваги.

§ 52

(1) Учасник консолідації може, за його згодою, замість земельної компенсації отримати повну чи часткову компенсацію в грошовій формі.

(2) Згода учасника є чинною, якщо вона надається в письмовій формі. Згода не може бути відкликана, якщо вона була отримана відомством з питань консолідації земель або внесена до протоколу переговорів (§ 129–131).

(3) Якщо згода більше не може бути відкликана, то учасник вже не може відчувувати чи обтяжувати земельну ділянку, за яку він отримає земельну компенсацію. На клопотання відомства з питань консолідації земель щодо товариства учасників консолідації або, за згодою, на користь певної третьої особи щодо цієї особи в поземельну книгу вноситься заборона розпорядження (§ 135 Цивільного кодексу). Поки заборона розпорядження ще не внесена до поземельної книги, набувач права на земельну ділянку або права на таке право отримує компенсацію в грошовій формі на себе, якщо під час набуття права йому було відомо про заборону відчуження; § 892 Цивільного кодексу діє відповідно. Якщо учасник отримує компенсацію тільки за частину земельної ділянки, то заборона розпорядження вноситься тільки щодо цієї частини.

§ 53

(1) Якщо учасник отримує повну чи часткову компенсацію в грошовій формі та згодний з розміром грошової компенсації, то вона вже може виплачуватися до виконання плану консолідації земель, як тільки заборону на розпорядження (п. 3 § 53) буде внесено до поземельної книги. Після того, як грошова компенсація буде виплачена, зміна її розміру вимагатися більше не може.

(2) Якщо земельна ділянка обтяжена правами третіх осіб, то компенсація власнику сплачується після відрахування вартості цих прав. Особистий борг власника, який лежить в основі цих прав, може перебирати на себе товариство учасників консолідації або некомерційне комунальне підприємство без дозволу кредитора. Таке перебирання боргу набуває чинності з надсиланням кредитору відповідного повідомлення. До цього моменту товариство учасників консолідації або комунальне підприємство беруть на себе стосовно власника зобов'язання вчасно задовольняти вимоги кредитора.

§ 54

(1) Грошові компенсації і відшкодування мають бути відповідними. Доходи від капіталу визначаються на основі вартості площ під забудову (§ 28) і будівельних об'єктів (§ 29). Щодо них може проводитися взаємозалік із внесками (§ 19).

(2) Земля, що не була використана внаслідок виплат компенсації в грошовій формі і для компенсації учасникам згідно з § 46, використовується в спосіб, який відповідає меті консолідації земель, або для потреб населеного пункту. План консолідації земель визначає, кому земля виділяється у власність. Щодо виділення діє § 55 відповідно.

§ 55

(1) Якщо комунальне підприємство є учасником консолідації, то планом консолідації земель надана йому земельна компенсація за його згодою може передаватися у власність одному мешканцю або частинами декільком мешканцям населеного пункту.

(2) Відомство з питань консолідації земель у плані консолідації може розподіляти іпотеку, якою обтяжені земельні ділянки комунального підприємства, на окремі частини компенсаційної землі, якщо вони передаються різним мешканцям, відповідно до їхньої вартості, визначеної в межах процедури консолідації земель. Кредитор не може заперечувати проти такого розподілу.

(3) Після настання нового правового стану мешканці несуть відповідальність за особисту кредиторську заборгованість, яка лежить в основі розподіленої іпотеки, у розмірі іпотеки,

якою обтяжена його земельна ділянка. Права кредитора стосовно попереднього боржника не діють.

(4) Положення п. 2 і п. 3 діють щодо боргів, які забезпечуються землею, рентних боргів і поземельних (реальних) обтяжень за змістом; але п. 2 діє щодо наділів людям похилого віку тільки тоді, якщо внаслідок розподілу не виникає загрози для утримання правоволодільця.

Третій розділ

План консолідації земель

§ 56

Перед складанням плану консолідації відомство з питань консолідації земель, у разі потреби, забезпечує спорудження постійних межових знаків на межі території консолідації земель. Воно приймає необхідне визнання меж власниками земельних ділянок, які межують з територією консолідації. Визнання меж може бути замінене положеннями плану консолідації земель, якими визначається межа території консолідації.

§ 57

Перед складанням плану консолідації земель проводиться заслуховування учасників консолідації про їхні побажання щодо компенсації.

§ 58

(1) Відомство з питань консолідації земель узагальнює результати процедури в плані консолідації. До плану консолідації земель вноситься план шляхів і водойм із супровідним планом збереження ландшафтів, в ньому мають бути відображені об'єкти спільного й громадського користування, старі земельні ділянки, права залучених осіб і їхня компенсація, інші правові відносини мають врегулюватися. У плані консолідації земель позначається внесений до поземельної книги власник чи інший правоволоділець, і тоді, якщо замість нього діє інша залучена особа згідно з реченнями 2 і 3 § 12 і § 13 і 14.

(2) Планом консолідації земель можуть змінюватися межі територіальної громади, якщо це є доцільним для консолідації земель. Зміна стосується також меж районів, округів і федеральних земель, якщо вони збігаються з межами територіальної громади. Якщо планується зміна меж громади чи району, то про це має бути своєчасно поінформований відповідальний орган муніципального нагляду; зміна потребує згоди залучених органів місцевого самоврядування. Якщо планується зміна меж округу чи федеральної землі, то про це мають бути вчасно поінформовані відповідальні вищі органи влади федеральної землі; зміна потребує згоди залучених федеральних земель і органів місцевого самоврядування.

(3) План консолідації земель потребує згоди вищого відомства з питань консолідації земель.

(4) План консолідації земель з огляду на рішення, які були ухвалені в спільних інтересах залучених осіб чи в громадських інтересах, має силу статутів громади. Після завершення процедури консолідації земель рішення плану консолідації можуть змінюватися чи скасовуватися за згодою органу муніципального нагляду статутними рішеннями громади.

§ 59

(1) План консолідації земель надається залученим особам для ознайомлення. За бажанням новий розподіл землі роз'яснюється їм на місці.

(2) Для того щоб не пропустити строк подання заперечень, заперечення щодо наданого для ознайомлення плану консолідації земель мають подаватися залученими особами під час зустрічі із заслуховування позицій; інформація про це має розміщуватися в запрошенні й оголошуватися під час зустрічі. Строк запрошення становить два тижні.

(3) Кожному учаснику доставляється витяг з плану консолідації земель, який відображає площу й вартість його нових земельних ділянок, а також співвідношення загальної суми його компенсації до його внеску. Витяг має додаватися до запрошення на зустріч із

заслуховування позицій. Якщо запрошення повідомляється через публічне оголошення, то витяг з плану консолідації земель надсилається учасникам за два тижні до зустрічі.

(4) Заперечення згідно з п. 2 вносяться в протокол переговорів (§ 129–131).

(5) Замість заперечень, що подаються під час зустрічі із заслуховування позицій, чи разом із ними федеральні землі можуть допускати подання заперечень у письмовій формі протягом двох тижнів після дня зустрічі.

§ 60

(1) Відомство з питань консолідації земель повинне задовольняти обґрунтовані заперечення. Воно може також здійснювати інші зміни плану консолідації земель, якщо вважає їх необхідними. Надання змін для ознайомлення і заслуховування позицій обмежується колом осіб, причетних до цих змін. В інших випадках застосовуються положення § 59.

(2) Заперечення, які залишаються відкритими після завершення переговорів, відомство з питань консолідації земель згідно з положенням п. 1 § 141 подає вищому відомству з питань консолідації земель.

Четвертий розділ

Виконання плану консолідації земель

§ 61

Якщо план консолідації земель більше не може бути оскарженим, то відомство з питань консолідації земель видає розпорядження про його виконання. У визначений розпорядженням про виконання момент часу передбачений у плані консолідації земель новий правий статус заміняє попередній.

§ 62

(1) Розпорядження про виконання і час настання нового правового статусу (речення 2 § 61) підлягають оприлюдненню. В оприлюдненні вказується строк, встановлений у реченні 3 § 71.

(2) За допомогою перехідних положень, щодо яких заслуховується позиція правління товариства учасників консолідації, відомство з питань консолідації земель регулює фактичний перехід до нового стану, а саме перехід володіння і користування новими земельними ділянками.

(3) Перехідні положення розміщуються для ознайомлення в адміністраціях громад, які залучені до консолідації земель, або в правлінні товариства учасників консолідації. Відповідна інформація оприлюднюється.

§ 63

(1) Розпорядження про виконання плану консолідації земель може ухвалюватися і до настання неможливості оскарження плану, якщо відомство з питань консолідації земель подало заперечення, що залишилися відкритими (п. 2 § 60), вищому відомству з питань консолідації земель і якщо подальше зволікання з виконанням плану може призвести до значних недоліків (дострокове розпорядження про виконання).

(2) Якщо достроково виконаний план консолідації земель змінюється з неможливістю оскарження, то така зміна з правового погляду має щодо визначеного в плані консолідації дня силу зворотної дії. Фактичне виконання зміни регулюється відомством з питань консолідації земель за допомогою перехідних положень. Про зміну повідомляється залученим особам.

§ 64

Відомство з питань консолідації земель може змінювати чи доповнювати план консолідації земель і після ухвалення розпорядження про виконання (§ 61 і 63), якщо цього вимагають

громадські інтереси або важливі, непередбачені економічні інтереси залучених осіб або якщо відомству стає відомо про чинне судове рішення. Щодо процедури діють § 59–63 відповідно; п. 2 § 63 діє також, якщо було ухвалене розпорядження про виконання плану консолідації земель згідно з реченням 1 § 61.

П'ятий розділ

Попереднє введення у володіння

§ 65

(1) Залучені особи можуть попередньо вводитися у володіння новими земельними ділянками, якщо їхні межі були перенесені на місцевість і наявне остаточне підтвердження щодо площі й вартості нових земельних ділянок, а також визначене співвідношення компенсації до кожного учасника. Новий розподіл площі повідомляється залученим особам і роз'яснюється на клопотання учасників на місці. Попереднє введення у володіння може обмежуватися частинами території консолідації.

(2) Відомство з питань консолідації земель ухвалює розпорядження про попереднє введення у володіння. Положення п. 2 § 18 не застосовується. Інформація про попереднє введення у володіння оприлюднюється; у випадках, визначених у реченні 3 п. 1, вона може також доставлятися учасникам. Положення п. 2 і 3 § 62 діють відповідно.

§ 66

(1) У момент часу, визначений у перехідних положеннях, володіння, управління і користування новими земельними ділянками переходять на отримувача, зазначеного в розподілі площі. Якщо щодо продуктів чи інших елементів земельних ділянок можуть існувати особливі правові відносини, отримувач вважається власником нових земельних ділянок. Зокрема, продукти нових земельних ділянок з правового погляду замінюють продукти старих земельних ділянок. Відомство з питань консолідації земель може визначати інше.

(2) Положення § 69–71 застосовуються за змістом.

(3) Правова чинність попереднього введення у володіння завершується з виконанням плану консолідації земель (§ 61–63).

§ 67

(1) Компенсації і відшкодування в грошовій формі виплачуються за можливості відразу після ухвалення розпорядження (п. 2 § 65), якщо не мають бути забезпечені права третіх осіб згідно з положеннями § 74–78.

(2) Суми, які після остаточного затвердження планом консолідації земель мають бути сплачені в іншому розмірі або іншими залученими особами, компенсуються після виконання плану консолідації земель.

Шостий розділ

Забезпечення прав третіх осіб

§ 68

(1) Земельна компенсація з огляду на права щодо старих земельних ділянок і правових відносин, які стосуються цих земельних ділянок та не скасовуються (§ 49), замінює старі земельні ділянки. Публічні обтяження з прив'язкою до місцевості, які стосуються старих земельних ділянок, переходять на нові земельні ділянки за місцем їхнього виділення.

(2) Якщо земельна компенсація надається за декілька земельних ділянок чи відповідних прав, на які впливають різні правові відносини, то відомство з питань консолідації земель

має визначити, які нові земельні ділянки або частки нових земельних ділянок замінюють окремі старі земельні ділянки.

(3) Відомство з питань консолідації земель на подану заявку або в межах службових повноважень повинне виділяти особливі земельні ділянки замість визначених у п. 2 часток. Це не діє щодо часток прав, визначених у реченні 3 п. 1 § 49.

§ 69

Узуфруктуарій повинен сплачувати відповідну частину суми, якою обтяжується власник (§ 19), а також сплачувати відсотки на інші суми за відповідною відсотковою ставкою, починаючи з дня платежу. Відповідно нараховуються відсотки на компенсаційний платіж, який власник має сплатити за виділення більшої площі, яка підлягає узуфрукту.

§ 70

(1) У випадку орендних відносин відшкодовується різниця вартості між попереднім і новим орендованим майном через підвищення або зниження орендної плати або в інший спосіб.

(2) Якщо внаслідок консолідації земель володіння орендованим майном змінюється настільки, що це значно ускладнює господарську діяльність орендаря, то орендні відносини припиняються наприкінці поточного року оренди, в який було видано розпорядження про виконання, або наприкінці першого наступного року оренди.

(3) Положення п. 1 і п. 2 не розповсюджуються на випадки, коли сторони договору погодили інше регулювання.

§ 71

Рішення про виплати згідно з § 69, компенсацію згідно з п. 1 § 70, а також про припинення орендних відносин згідно з п. 2 § 70 ухвалюється відомством з питань консолідації земель. Рішення ухвалюється тільки на основі заяви; у випадку, зазначеному в п. 1 § 70, право на подання заяви має тільки орендар. Заяви подаються протягом трьох місяців після видання розпорядження про виконання відомством з питань консолідації земель.

§ 72

(1) Якщо учасник процедури отримує тільки грошову компенсацію, то грошову компенсацію отримують і володільці іпотек, зобов'язань, забезпечених заставою нерухомого майна, і реальних поземельних зобов'язань, які стосуються попередніх земельних ділянок, а також кредитори заборгованості за публічними обтяженнями або пенсійних виплат, які є публічним обтяженням попередніх земельних ділянок.

(2) Якщо надається грошова компенсація за декілька попередніх земельних ділянок або за права, які підпадають під різні правові відносини, то відомство з питань консолідації земель має визначити, які частки суми грошової компенсації призначаються за попередні земельні ділянки або права.

§ 73

Якщо учасник процедури отримує тільки грошову компенсацію, то володільці прав на наділи для людей похилого віку, а також володільці прав на придбання попередніх земельних ділянок або речових чи особистих прав, які розповсюджуються на володіння чи користування цими земельними ділянками або обмежують використання цих земельних ділянок, отримують окреме відшкодування. У цих випадках діють положення відповідно п. 1 і п. 3 § 49.

§ 74

У разі отримання учасником процедури тільки грошової компенсації права відповідно до п. 1 § 72 захищаються згідно з такими положеннями, якщо ці права закріплено в поземельній книзі або є відомими в інший спосіб:

1. Якщо права є безспірними, учасники процедури й володільці прав дійшли згоди та якщо треті сторони не подають претензій на речові права на грошову компенсацію,

то відомство з питань консолідації земель надає розпорядження товариству учасників консолідації земель про виплату грошей правоволодільцям.

2. Якщо права є спірними або якщо учасники процедури й правоволодільці не дійшли згоди щодо виплати, або якщо третя сторона подає претензії на речові права на грошову компенсацію, то відомство з питань консолідації земель надає розпорядження товариству учасників консолідації земель про передачу грошової суми на користь учасника, який отримує грошову компенсацію, правоволодільця або третьої сторони до дільничного суду, уповноваженого на розподіл згідно з пп. 3, без права повернення. Після передачі грошових коштів претензії на грошову компенсацію в межах процедури консолідації земель більше подаватися не можуть. Дільничний суд має розподілити передану суму згідно з положеннями § 75. § 108 не застосовується.
3. За розподіл грошових коштів відповідає дільничний суд, в окрузі якого розташовані земельні ділянки, обтяжені правами. Якщо обтяжені земельні ділянки розташовано в округах різних дільничних судів, то справа розглядається судом, в окрузі якого розташована більша площа обтяжених земельних ділянок. У спірних випадках діють положення § 2 Закону про проведення примусових торгів і про довірче управління в редакції від 20 травня 1898 року (Вісник законів Рейху, с. 369, 713) з останніми змінами, ухваленими Вступним законом до Кримінального кодексу від 2 травня 1974 року (Федеральний вісник законів I, с. 469), відповідно.
4. Іпотеки, зобов'язання, забезпечені заставою нерухомого майна, й реальні поземельні зобов'язання, які не отримують грошової компенсації, анулюються.

§ 75

(1) Після настання нового правового режиму кожна особа, врахована в переданих суду грошових коштах, може в судах загальної юрисдикції заявити своє право на передані грошові кошти стосовно учасника, який це право оспорує, або подати позов на судове провадження з розподілу коштів.

(2) До провадження з розподілу коштів застосовуються положення про розподіл виторгу у разі проведення примусових торгів з такими відповідними відхиленнями:

1. Провадження у справі з розподілу коштів відкривається рішенням.
2. Вручення позивачу рішення про відкриття провадження у справі вважається накладенням арешту в сенсі § 13 Закону про проведення примусових торгів. Якщо на земельну ділянку вже накладено арешт у межах провадження у справі з проведення примусових торгів або довірчого управління, то жодних змін не настає.
3. При відкритті провадження суд, відповідальний за розподіл коштів, у межах виконання своїх службових обов'язків подає клопотання до відомства з ведення поземельної книги щодо надання відомостей, зазначених у п. 2 § 19 Закону про проведення примусових торгів; завірена копія сторінки поземельної книги має містити наявні в момент настання нового правового режиму записи про іпотеки, зобов'язання, забезпечені заставою нерухомого майна, й реальні поземельні зобов'язання, а також внесені пізніше зміни або викреслені записи.
4. Претензії на повторні додаткові виплати враховуються тільки до моменту передачі грошових коштів суду.

§ 76

(1) Якщо учасник процедури разом із земельною компенсацією отримує грошову компенсацію і якщо остання перевищує суму в тисячу німецьких марок або одну двадцятку частину вартості (§ 28 і 29) обтяжених попередніх земельних ділянок, то відомство з питань консолідації земель повідомляє про компенсацію зазначених у § 74 правоволодільців із зауваженням, що їхні права на грошову компенсацію в межах процедури консолідації земель можуть бути здійсненими лише за умови подання ними відповідної заяви протягом місяця.

(2) Якщо заява подається вчасно, то відомство з питань консолідації земель повинне захистити право заявника, якщо воно не забезпечується з урахуванням вищих за рангом прав за допомогою земельної компенсації за обтяжені попередні земельні ділянки, й нижчі за рангом права відповідно до положень § 74. Це не розповсюджується на ті випадки, коли учасник процедури в строки, встановлені відомством з питань консолідації земель, відновлює піддані сумніву гарантії того, що він скасує всі права вищого рангу, припише інші земельні ділянки до земельних ділянок, на які розповсюджується компенсація, як їхні складові частини або запровадить довгострокове покращення земельної ділянки, що підпадає під компенсацію.

§ 77

Положення § 74–76 діють відповідно, якщо існують права третіх сторін на права, які підпадають під захист згідно з § 74, або чії володільці отримують грошову компенсацію відповідно до § 49 або 73.

§ 78

Товариство учасників консолідації земель повинне зберігати грошові кошти на компенсацію до їхнього використання за допомогою переказу коштів на спеціальний рахунок особи, яка має право на їхнє отримання, у кредитній установі.

Сьомий розділ

Внесення правок в офіційні реєстри

§ 79

(1) Після настання нового правового режиму поправки в офіційні реєстри вносяться за клопотанням відомства з питань консолідації земель.

(2) Для правових змін, що залежать від рішення під час процедури оскарження, клопотання подається тільки після того, як рішення стає остаточним.

§ 80

До клопотання про внесення поправок до поземельної книги додається довідка про настання нового правового режиму й засвідчений витяг з плану проведення консолідації земель, який повинен містити документальні підтвердження:

- 1) про власників земельних ділянок, які належать до території консолідації земель;
- 2) про попередні земельні ділянки й права, а також про ділянки, відведені як компенсація за них;
- 3) про відведення земель, а також про об'єкти спільного й громадського користування;
- 4) про права, що мають бути скасовані, перенесені на нові земельні ділянки або нові права, що вносяться до реєстрів.

§ 81

(1) До внесення поправок до кадастру об'єктів нерухомості офіційним реєстром земельних ділянок слугує план консолідації земель (п. 2 § 2 Порядку ведення поземельних книг).

(2) Після того як відомство з питань консолідації земель подає документи про внесення правок до кадастру об'єктів нерухомості до служби, яка відповідає за ведення кадастру об'єктів нерухомості, за подальше ведення цих документів, зокрема за завершення процедури внесення правок, відповідає ця служба.

§ 82

Поки відомство з питань консолідації земель не впроваджує процедуру внесення правок до поземельної книги, учасник, права якого імовірно не виявляють суперечностей з планом

консолідації земель, може подати заяву на те, щоб відомство з питань консолідації земель невідкладно подало до відомства ведення поземельної книги клопотання про внесення правок до поземельної книги щодо його нових земельних ділянок. Окрім довідки про настання нового правового режиму, до клопотання додається тільки документальне підтвердження про попередні й нові земельні ділянки заявника.

§ 83

Пізніші зміни, доповнення або поправки до плану консолідації земель (§ 64 і 132) вносяться до поземельної книги згідно з § 79–82.

Четверта частина Спеціальні положення

Перший розділ Лісові земельні ділянки

§ 84

У цьому Законі до землеволодіння на сільських територіях належать також лісові земельні ділянки.

§ 85

Щодо залучення лісових земельних ділянок до процедури консолідації земель діють такі спеціальні положення:

1. У випадках, зазначених у п. 2 § 5, а також у § 38 і 41, п. 2, до участі слід залучати професійні лісогосподарські об'єднання та асоціації.
2. Для залучення територій лісу площею понад 10 гектарів необхідна згода служби нагляду за лісами.
3. У випадку великих лісових земельних ділянок, які не потребують об'єднання та не отримують суттєвих переваг від консолідації земель, внески (§ 19) не стягуються.
4. Якщо потрібно визначити вартість лісових ресурсів (деревостану), слід застосовувати принципи розрахунку вартості лісів.
5. З моменту оголошення рішення про проведення консолідації земель до розпорядження про виконання лісозаготівля, що перевищує норми належної господарської діяльності, потребує погодження з відомством з питань консолідації земель; згоду можна надавати тільки після погодження зі службою нагляду за лісами.
6. Якщо лісозаготівля проводиться всупереч положенням пп. 5, відомство з питань консолідації земель може видати розпорядження, що особа, яка провела вирубку, повинна належним чином повернути площі вирубки або прорубки до лісових насаджень, керуючись вказівками служби нагляду за лісами.
7. Суттєві зміни до суцільної ділянки лісу розміром понад три гектари можна здійснювати лише за згодою власника або служби нагляду за лісами.
8. Якщо лісова земельна ділянка передається іншій особі, то молодий деревостій відшкодовується, за можливості, за вартістю деревини.
9. Розділення лісових земельних ділянок, які перебувають у суспільній власності (п. 1 § 48), а також скасування сервітутів (п. 1 § 49) потребують згоди служби нагляду за лісами.
10. П. 2 § 31 і § 50 діють відповідно.

Другий розділ

Спрощена процедура консолідації земель для розвитку сільських територій

§ 86

(1) Спрощена процедура консолідації земель може запроваджуватися, щоб:

- 1) дозволити й здійснити заходи з розвитку сільських територій, особливо щодо покращення та оптимізації структури сільськогосподарського землекористування і поселень, заходи з модернізації села, містобудівні заходи, заходи з охорони довкілля, створення водойм, близьких до природних умов, заходи із захисту природи й ландшафтів або із забезпечення балансу між природним потенціалом і діяльністю суспільства місцевостей і ландшафтів;
- 2) усунути недоліки в землекористуванні, що виникли або виникають через створення, зміну або ліквідацію інфраструктурних споруд (об'єктів) або через подібні заходи;
- 3) розв'язати конфлікти землекористування;
- 4) провести необхідну реструктуризацію землеволодіння в хуторах, невеликих сільських громадах, у місцевостях з окремими домогосподарствами, а також у громадах, в яких консолідацію земель вже було проведено.

(2) Для процедури, зазначеної в п. 1, діють такі спеціальні положення:

1. На відміну від першої половини § 4, а також п. 2 і 3 § 6 відомство з питань консолідації земель запроваджує своїм рішенням процедуру консолідації земель і встановлює територію консолідації земель. Копія основної частини рішення може надсилатися задіяним особам або оприлюднюватися публічно.
2. Спрощена процедура консолідації земель може впроваджуватися і у тих випадках, коли один із виконавців заходів відповідно до п. 1 подає заяву на проведення консолідації земель.
3. Виконавець заходів згідно з п. 1 є додатковим учасником (пп. 2 § 10).
4. Оголошення результатів визначення вартості (§ 32) може бути поєднаним з оголошенням плану консолідації земель (§ 59).
5. Можна відмовитися від складання плану шляхів і водойм із супровідним планом зі збереження ландшафту (§ 41). У цьому разі до плану консолідації земель (§ 58) слід включити відповідні заходи.
6. Плани суб'єктів публічних інтересів можуть не враховуватися, якщо ці плани неможливо реалізувати до моменту проведення слухань відповідно до п. 2 § 41 й у випадку пп. 5 згідно з п. 2 § 59 і якщо це непомірно затримує проведення консолідації земель.
7. Копії розпорядження про виконання (§ 61) і перехідних положень (п. 3 § 62) повинні надсилатися задіяним особам або оприлюднюватися публічно.
8. § 95 застосовується відповідно.

(3) Виконавець заходів згідно з п. 1 зобов'язаний виплатити спричинені ним витрати на виконання (§ 105) товариству учасників консолідації земель; відповідна сума накладається на нього у плані консолідації земель. У випадках, визначених пп. 2 п. 1, виконавець заходів відповідає за витрати відповідно до наслідків, спричинених зведенням, зміною або ліквідацією споруди, якщо ці негативні наслідки не було враховано під час процедури затвердження плану за іншими законодавчими положеннями та якщо вони стали відомими лише після затвердження плану. Після закінчення п'яти років після зведення, зміни або ліквідації споруди витрати, зазначені в реченні 2, на виконавця заходів накладатися більше не можуть.

Третій розділ

Надання великої площі землі для інфраструктурних проєктів

§ 87

(1) Якщо з якогось особливого приводу дозволяється відчуження, що охоплює великі земельні масиви у сільській місцевості, то за заявою органу влади, який проводить відчуження, може бути запроваджена процедура консолідації земель, за умови, якщо втрата земель, що виникає у залучених у такий процес осіб, розподіляється між широким колом власників або ж не буде заподіяна шкода загальній культурі господарювання, викликана проєктом. Розмір розподілення втрати землі регулюється за погодженням із сільськогосподарськими професійними представництвами й асоціаціями.

(2) Розпорядження про проведення процедури консолідації земель може надаватися вже тоді, коли запроваджується процедура затвердження плану або інша процедура, пов'язана з інфраструктурним проєктом, на користь якого слід провести відчуження. Оприлюднення плану консолідації земель (§ 59) і попереднє призначення володіння новими земельними ділянками (§ 65) задіяними особами дозволяється тільки після того, як затвердження плану інфраструктурного проєкту або відповідний адміністративний акт стають остаточними або оголошуються можливими для виконання.

(3) Якщо процедура затвердження плану або відповідна процедура призупиняються, то процедура консолідації земель також призупиняється (§ 9). Проте земельне відомство з питань консолідації земель може надати розпорядження, що процедуру консолідації земель слід проводити як процедуру згідно з положеннями § 1 і 37 або § 86, якщо воно вважає, що виконання цієї процедури є необхідним і слугує інтересам задіяних осіб; п. 1 і 2 § 5 й п. 2 і 3 § 6 застосовуються відповідно.

(4) Земельне відомство з питань консолідації земель може за заявою відповідального за відчуження органу надати розпорядження про виконання процедури консолідації земель як процедури згідно з § 87–89, якщо наявні умови, визначені в п. 1; п. 1 і 2 § 5, а також п. 2 і 3 § 6 застосовуються відповідно.

§ 88

Для процедури консолідації земель згідно з § 87 діють такі спеціальні положення:

1. У рішенні про проведення консолідації земель (§ 4) і в повідомленні власникам земельних ділянок (п. 1 § 5) зазначається спеціальна мета процедури. Попередні умови, визначені § 1, можуть бути відсутніми.
2. Виконавець інфраструктурного проєкту є додатковим учасником (п. 2 § 10).
3. За заявою органу влади, відповідального за інфраструктурний проєкт, відомство з питань консолідації земель може ухвалити попереднє розпорядження згідно з § 36. Розпорядження може бути пов'язаним з вимогами або умовами, особливо що стосується забезпечення фінансових гарантій. Виконавець інфраструктурного проєкту зобов'язаний внести грошові кошти для компенсації шкоди, що виникає стосовно задіяних осіб через попереднє розпорядження; це не розповсюджується на ті випадки, коли компенсація реалізується через тимчасове надання площ взамін. Компенсація виплачується товариству учасників консолідації у розмірі, встановленому відомством з питань консолідації земель.
4. Учасники процедури консолідації земель вносять площі, необхідні для реалізації інфраструктурного проєкту, у співвідношенні вартості своїх старих земельних ділянок до вартості всіх земельних ділянок на території процедури консолідації земель; відповідно, § 45 не застосовується. Внесення земель сільськогосподарськими або садівничими підприємствами обмежується обсягами, які не заподіють шкоду їхньому подальшому господарюванню. Виконавець проєкту повинен виплатити учасникам грошову компенсацію за внесені ними земельні ділянки.

5. Виконавець проєкту зобов'язаний ліквідувати шкоду, заподіяну учасникам внаслідок інфраструктурного проєкту, або виплатити грошову компенсацію, якщо не вдається усунути шкоду або якщо, на розсуд відомства з питань консолідації земель, ліквідація негативних наслідків є недоцільною.
6. Роботи, які повинен провести виконавець проєкту для ліквідації негативних наслідків згідно з п. 5, і грошова компенсація згідно з п. 3–5 визначаються законом, що діє для інфраструктурного проєкту. Вони встановлюються після заслуховування виконавця проєкту відомством з питань консолідації земель. Грошова компенсація виплачується товариству учасників консолідації і може розраховуватися згідно з внесками (§ 19). Розрахунок грошової компенсації відповідно до п. 5 відбувається тільки в тому обсязі, який не був використаний для ліквідації шкоди, заподіяної учасникам внаслідок реалізації проєкту. Виконавець проєкту виплачує аванс грошової компенсації, яку він повинен внести, товариству учасників консолідації земель у розмірі, встановленому відомством з питань консолідації земель.
7. Розмір грошової компенсації можна оскаржити лише в суді загальної юрисдикції згідно з законом, який регулює впровадження проєкту. Претензію на грошову компенсацію за земельну ділянку, внесена учасником консолідації, можна подавати до суду тільки після того, як остаточно встановлюється відшкодування у формі землі для всіх учасників процедури. Строк подання до суду претензії, зазначеної в реченні 2, розпочинається тільки з того моменту, коли відомство з питань консолідації земель повідомило особу, яка має право на компенсацію та, відповідно, на оскарження в суді, що компенсація у формі землі була встановлена остаточно для всіх учасників консолідації.
8. Виконавець проєкту повинен виплатити товариству учасників консолідації частку витрат на виконання (§ 105), спричинених наданням виділених площ і будівництвом об'єктів спільного користування, які стали необхідними внаслідок реалізації проєкту. Земельне відомство з питань консолідації земель встановлює розмір цієї частки після заслуховування виконавця проєкту. Виконавець проєкту може отримати зобов'язання з виплати авансів товариству учасників консолідації земель. Він встановлюється відомством з питань консолідації земель після заслуховування виконавця проєкту.
9. Виконавець проєкту повинен сплатити частку спричинених ним витрат на процедуру. Розмір частки встановлюється земельним відомством з питань консолідації земель після заслуховування виконавця проєкту.
10. Спрощена процедура консолідації земель (§ 86) і прискорена процедура об'єднання земельних ділянок (§ 91–103) не застосовуються.

§ 89

(1) Якщо у випадку, визначеному § 87, учасник не має претензій на відшкодування у формі землі згідно з законом, який регулює впровадження проєкту, то орган влади, відповідальний за відчуження, може ухвалити рішення, що такий учасник має отримати грошову компенсацію в межах процедури консолідації земель. Оскарження рішення підпадає під дію закону, який регулює впровадження проєкту.

(2) Розмір грошової компенсації встановлюється відомством з питань консолідації земель, після того як рішення за п. 1 набуло остаточної сили. На відміну від п. 7 § 88 рішення про розмір грошової компенсації може бути оскарженим одразу ж після його ухвалення. Грошова компенсація може бути виплаченою ще до виконання плану консолідації земель; п. 3 § 52 і п. 2 § 53 діють відповідно.

§ 90

Якщо за приписами гірничого законодавства проводиться або допускається передача великих масивів земель сільськогосподарського призначення, а власники землі висувують обґрунтовані претензії на те, що гірниче підприємство придбає права власності на земельні

ділянки, то втрата землі, яка виникає у задіяної особи, може розподілятися між великим колом власників у межах процедури консолідації земель. У цьому разі гірниче підприємство придбає право власності за допомогою плану консолідації земель. Положення § 88 слід застосовувати відповідним чином.

П'ята частина

Прискорена процедура об'єднання земельних ділянок

§ 91

Для досягнення якнайшвидшого покращення виробничих умов та умов праці в сільському й лісовому господарстві на запланованих процедурою консолідації землях або для проведення необхідних заходів з охорони природи й ландшафтів, на земельних масивах, де ще немає необхідності створення нової мережі шляхів і впровадження масштабних заходів з управління водним господарством, може застосовуватися об'єднання земельних ділянок з дотриманням таких положень.

§ 92

(1) Об'єднання земельних ділянок — це процедура під керівництвом відомства з питань консолідації земель, в межах якої відбувається господарське об'єднання, цілеспрямоване формування або реструктуризація земельних ділянок у сільській місцевості на певній території (територія об'єднання земельних ділянок) за сприяння власників земельних ділянок, залучених до процедури. Воно може обмежуватися землеволодінням або частками землеволодіння певних власників.

(2) До об'єднання земельних ділянок відповідно застосовуються положення про консолідацію земель, якщо немає відмінностей у меті об'єднання земельних ділянок і відмінностей від § 93–103.

§ 93

(1) Об'єднання земельних ділянок запроваджується за заявою декількох власників земельних ділянок або професійного сільськогосподарського об'єднання чи асоціації. У разі здійснення заходів з охорони природи й збереження ландшафтів воно (об'єднання) може також запроваджуватися, якщо служба, відповідальна за охорону природи й збереження ландшафтів, подає заяву та якщо об'єднання земельних ділянок одночасно слугує інтересам залучених землевласників.

(2) На ухвалення об'єднання земельних ділянок (рішення про об'єднання) розповсюджується дія відповідно п. 1 § 6 і пп. 1 п. 2 § 86. До ухвалення рішення проводиться заслуховування землевласників, яких планується залучити до об'єднання, професійного сільськогосподарського представництва, громади й об'єднання громад.

§ 94

(1) Пізніша зміна території об'єднання земельних ділянок потребує згоди правління товариства учасників консолідації земель.

(2) Призупинення процедури може бути ухваленим після заслуховування правління товариства учасників консолідації земель і професійного сільськогосподарського об'єднання у відомстві з питань консолідації земель та за погодженням із земельним відомством з питань консолідації земель, якщо її впровадження видається недоцільним. Відповідно застосовується п. 2 § 93.

§ 95

Правління товариства учасників консолідації земель можна не формувати. У цьому разі завдання правління виконують збори учасників. Головування зборами передається голові товариства учасників, обраному учасниками товариства. Відповідно застосовуються §§ 21–26.

§ 96

Визначення вартості земельної ділянки проводиться у простий спосіб. Оголошення результатів можна об'єднати з оголошенням плану об'єднання земельних ділянок (§ 100).

§ 97

Розпорошені землеволодіння слід об'єднувати у великих масштабах. За можливості потрібно обмінювати цілі кадастрові земельні ділянки. Зміни й нове розташування шляхів і водойм, а також покращення ґрунтів повинні обмежуватися тільки найбільш необхідними заходами. План шляхів і водойм із супровідним планом зі збереження ландшафту (§ 41) не складається. Якщо об'єднання земельних ділянок проводиться для уможливлення заходів з охорони природи й збереження ландшафтів, то у плані об'єднання слід представити відповідні заходи.

§ 98

На компенсацію розповсюджуються принципи, зазначені у § 44–55, з тим обмеженням, що наведені у § 45 земельні ділянки можуть бути змінені лише за згодою їхніх власників, а п. 1 § 48 не застосовується.

§ 99

(1) Компенсація, за можливості, встановлюється за згодою між учасниками процедури. Угоди потребують затвердження відомством з питань консолідації земель. Для їхньої чинності достатньо письмової форми (§ 126 Цивільного кодексу).

(2) Відомство з питань консолідації земель може надати доручення належним органам, передусім професійному сільськогосподарському представництву або органами управління сільським господарством, за їхньою згодою або експертам провести переговори з метою досягнення угод між учасниками процедури й представити їм план об'єднання земельних ділянок. Доручення може бути відкликаним.

(3) Якщо згоди досягнути неможливо, то тоді компенсації призначаються відомством з питань консолідації земель у межах виконання його службових обов'язків. При цьому результати попереднього планування згідно з п. 2 § 1 Закону про завдання з покращення аграрної структури й захисту узбережжя від 3 вересня 1969 року (Федеральний вісник законів I, с. 1573) зі змінами законів про суспільні завдання від 23 грудня 1971 року (Федеральний вісник законів I, с. 2140), попередніх планів професійного сільськогосподарського представництва або інших сільськогосподарських органів, а також служб охорони природи й збереження ландшафтів ураховуються у можливому обсязі, а вимоги територіального планування та планів розвитку територій і міст беруться до уваги; інші положення § 38 і 56 не враховуються.

§ 99 п. 3 курсив: зараз у редакції від 21.07.1988 р., I 1055

§ 100

Замість плану консолідації земель використовується план об'єднання земельних ділянок. До нього відповідно застосовуються положення § 58–60. Проте межі громад не змінюються.

§ 101

Копії розпорядження про виконання (§ 61–63), розпорядження про попередню передачу у володіння (§ 65), а також перехідних положень надсилаються учасникам й оприлюднюються.

§ 102

Проведення процедури об'єднання земельних ділянок не виключає пізнішого проведення процедури консолідації земель.

§ 103

Баварський закон про об'єднання земельних ділянок сільськогосподарського призначення (закон про консолідацію території) у редакції, яку було оприлюднено 11 серпня 1954 року

(Баварський вісник законів і розпоряджень, с. 169) і Друге розпорядження Державного міністерства землі Вюртемберг-Гогенцоллерн про виконання закону про земельну реформу (розпорядження про аграрну реформу) від 16 грудня 1949 року (Вісник законів землі Вюртемберг-Гогенцоллерн, 1950, с. 7) зі змінами у Законі про земельні юридичні витрати від 30 березня 1971 року (Вісник законів Баден-Вюртембергу, с. 96) зберігають свою дію.

Шоста частина

Добровільний обмін землею

§ 103a

(1) Щоб провести реструктуризацію земельних ділянок у сільській місцевості з метою покращення аграрної структури за допомогою швидкої й простої процедури, можна здійснити добровільний обмін землями.

(2) Добровільний обмін землею може проводитися з причин охорони природи й ландшафтів.

§ 103b

(1) Добровільний обмін землею — це процедура під керівництвом відомства з питань консолідації земель, під час якої задіяні правоволодільці за взаємною згодою обмінюються земельними ділянками в сільській місцевості. До добровільного обміну землею відповідно застосовуються положення про консолідацію земель, якщо не виникає розбіжностей з метою добровільного обміну землями й § 103c–103i.

(2) Положення про товариство учасників консолідації земель (§ 16–26), про процедуру визначення вартості (§ 27–33), про принципи компенсації (§ 44–55) і про тимчасову передачу у володіння (§ 65), а також про призначення представництва (§ 119) не діють.

§ 103c

(1) Проведення добровільного обміну землями виходить з того, що партнери по обміну подають письмову заяву або протокол до відомства з питань консолідації земель. Заява відхиляється, якщо заявники непереконливо зображують можливість здійснення добровільного обміну землею. Відхилення заяви слід обґрунтувати; заявники повідомляються про відхилення.

(2) На призначення процедури добровільного обміну землею розповсюджується дія речення 2 п. 1 § 6 й пп. 1 п. 2 § 86 відповідно.

§ 103d

За призупинення процедури відповідає відомство з питань консолідації земель; п. 1 § 9 й пп. 1 п. 2 § 86 діють відповідно.

§ 103e

Земельні ділянки, які обмінюються, потрібно об'єднувати в широких масштабах. За можливості слід обмінюватися цілими земельними ділянками й уникати заходів, пов'язаних з будівництвом шляхів і водойм, а також із покращенням ґрунтів. План шляхів і водойм із супровідним планом зі збереження ландшафту (§ 41) не складається.

§ 103f

(1) Замість плану консолідації земель використовується план обміну. Відомство з питань консолідації земель повинно зібрати заяви задіяних правоволодільців про їхню згоду на обмін. Якщо сумнівів щодо проведення добровільного обміну землею немає, відомство з питань консолідації земель узагальнює угоди про земельні ділянки, які підпадають під обмін, про грошові виплати, інші регулювання, узгоджені між партнерами по обміну, й усі права, передусім речові права, в плані обміну.

(2) План обміну роз'яснюється задіяним партнерам по обміну під час зборів із представлення плану. Відомство з питань консолідації земель перевіряє особи партнерів по обміну. Після цього план обміну зачитується партнерам по обміну й подається на затвердження і підписання. Якщо згоди щодо плану обміну не досягнуто, добровільний обмін землею не здійснюється, а відомство з питань консолідації земель видає розпорядження про призупинення процедури; § 103d застосовується відповідним чином.

(3) Якщо досягається згода щодо плану обміну, то партнерам по обміну й іншим задіяним праволодільцям надсилається витяг з плану по обміну, який стосується саме їх. Після остаточного ухвалення плану обміну відомство з питань консолідації земель надає розпорядження про його виконання. Копія розпорядження про виконання надсилається задіяним праволодільцям або оприлюднюється.

(4) Заяву про згоду партнера по обміну або іншого задіяного праволодільця може відкликати особа, яка придбає земельну ділянку або право за договором або в межах примусового стягнення, до моменту часу, коли розпорядження набуває своєї остаточної сили стосовно цієї особи; це відповідно розповсюджується на випадки, коли обґрунтовується право третьої особи на земельну ділянку або на право. У випадку відкликання відповідно застосовується речення 4 п. 2.

(5) Заяви, які подаються для проведення добровільного обміну землею, потребують згоди третьої особи або затвердження в суді чи органі влади, якщо є необхідність у такій згоді або такому затвердженні для відповідних правових заяв.

§ 103g

Витрати, необхідні для здійснення добровільного обміну землею, несуть партнери по обміну відповідно до положень плану обміну.

§ 103h

Заключний висновок (§ 149) не є необхідним. Процедура завершується, як тільки вносяться зміни до офіційних реєстрів.

§ 103i

Проведення добровільного обміну землею не виключає пізнішого проведення прискореної процедури об'єднання земельних ділянок або процедури консолідації земель.

Сьома частина

Комбінація процедур консолідації земель — прискореної процедури об'єднання земельних ділянок і добровільного обміну землею

§ 103j

Процедура консолідації земель на всій території консолідації земель або на її частинах може продовжуватися як прискорена процедура об'єднання земельних ділянок або як добровільний обмін землею.

§ 103k

Прискорена процедура об'єднання земельних ділянок може продовжуватися на всій території об'єднання або на її частинах у формі добровільного обміну землею.

Восьма частина

Витрати

§ 104

Витрати на персонал і матеріальні витрати для організації роботи відомства з питань консолідації земель (процесуальні витрати) бере на себе федеральна земля.

§ 105

Витрати, необхідні для виконання консолідації земель, несе товариство учасників консолідації земель (витрати на виконання).

§ 106

На власників земельних ділянок, які не належать до території консолідації земель, але отримують суттєві переваги від консолідації земель, у плані консолідації земель накладається виплата частки суми витрат на виконання, яка відповідає отриманим перевагам. Цей внесок є публічним обтяженням земельних ділянок, для яких він призначений.

§ 107

(1) Якщо виконання заявки на проведення процедури консолідації земель не є необхідним, то витрати несе заявник. Відомство з питань консолідації земель встановлює суму витрат, яка стягується, з урахуванням фактичних витрат. Воно може стягувати з особи, яка повинна відшкодувати витрати, аванс, який вимірюється за розміром очікуваних витрат; якщо аванс не вноситься у визначені відомством з питань консолідації земель строки, то заявку можна відхилити.

(2) Витрати, спричинені невиконанням строків або іншими заходами, необхідними для проведення процедури, а також неприбуттям (§ 134), можуть бути накладені на особу, з вини якої вони виникли.

§ 108

(1) Угоди й переговори, які необхідні для проведення консолідації, включно з внесенням поправок до офіційних реєстрів, звільняються від виплат, податків, відшкодування витрат і зборів; це положення не розповсюджується на правові норми щодо виплат, витрат і зборів, які встановлюються законодавством федеральної землі.

(2) Звільнення від виплат, податків, відшкодування витрат і зборів визнається відповідальним органом влади без додаткових перевірок, якщо відомство з питань консолідації земель підтверджує, що угода або переговори є необхідними для проведення консолідації земель.

(3) П. 1 і п. 2 не розповсюджуються на податок на купівлю земельної ділянки.

Дев'ята частина

Загальні процесуальні положення

§ 109

Професійним представництвом сільського, лісового або рибного господарства виступає сільськогосподарська палата, якщо положення цього закону передбачають його заслуховування або участь. У федеральних землях, в яких сільськогосподарської палати немає або вона не уповноважена на професійне представництво, організаційні рішення ухвалює вища інстанція з управління аграрним сектором федеральної землі чи її структурна одиниця, яка долучається в окремих випадках.

§ 110

Публічне оприлюднення, передбачене в цьому Законі, проводиться у громадах, задіяних у процедурі консолідації земель і в сусідніх громадах, якщо там проживають учасники консолідації земель, їхні представники, уповноважені особи або уповноважені на отримання, згідно з положеннями, дійсними для публічного оприлюднення розпоряджень громад. Органи влади, суб'єкти публічного права й голова товариства учасників консолідації повинні отримати копії публічно оприлюднених розпоряджень.

§ 111

(1) Повістки й інші повідомлення можуть повідомлятися в будь-якій формі, якщо цей закон не передбачає іншого. Якщо повістки й інші повідомлення у громадах, які входять до території консолідації земель, або в сусідніх громадах повинні повідомлятися багатьом учасникам консолідації, то оприлюднення може проводитися публічно, якщо цей закон не передбачає іншого.

(2) Повідомлення повинно мати документальне підтвердження, якщо повістка або інше повідомлення мають строки подання або пов'язані з правовими наслідками в разі їхнього неврахування.

(3) Повідомлення суб'єктам публічного права подаються також у письмовій формі.

§ 112

На процедуру вручення повідомлень розповсюджуються положення Закону про вручення офіційних документів. Окрім того, для особливого типу вручення діє § 113.

§ 113

Декілька учасників з однієї громади можуть бути повідомлені циркуляром. При цьому діє так:

1. Письмове повідомлення, яке вручається, подається для ознайомлення. Засвідчена копія надсилається муніципалітету громади-адресата або одному з учасників консолідації, яким адресовано циркуляр. Подання циркуляру фіксується у письмовому документі.
2. У випадках, визначених п. 2 § 5 Закону про вручення офіційних документів, замість письмового документа передається або залишається письмове повідомлення про подання засвідченої копії (п. 1). У поданні зазначається повідомлення відповідно до п. 2 § 5 Закону про вручення офіційних документів у поєднанні з § 181 п. 1 речення 2 Цивільного процесуального кодексу.
3. Постанови про претензії подавати циркуляром не дозволяється.

§ 114

(1) У повістках слід зазначати предмет переговорів і правові наслідки неприбуття.

(2) Строк між поданням повістки й днем проведення заходу має складати один тиждень, якщо цей Закон не передбачає іншого. Якщо повістка оприлюднюється публічно, строк між її поданням і заходом має складати два тижні.

(3) Учасники можуть відмовитися від додержання встановлених законом строків подання повістки й інших приписів щодо повістки. Відмовою вважається поява учасника на заході й відсутність його скарг за справою до проведення переговорів.

§ 115

(1) Встановлені законом строки починаються з моменту повідомлення (вручення), а у разі публічного оприлюднення — з першого дня оприлюднення.

(2) На розрахунок строків розповсюджуються положення Цивільного кодексу. Якщо кінець строку припадає на неділю, загальний святковий день або на суботу, то строк закінчується наприкінці наступного робочого дня.

§ 116

(1) Відомство з питань консолідації земель або земельне відомство з питань консолідації земель можуть надати розпорядження про особисту участь учасника консолідації, призначити заслуховування експертів і свідків, а також збирати необхідні докази в повному обсязі на власний розсуд. Вони можуть наказати учасникам подати наявні у них документи, необхідні для роз'яснення справи, і кредиторам іпотеки, зобов'язань, забезпечених заставою нерухомого майна, й пенсійних зобов'язань подати свідоцтво про іпотеку, зобов'язання, забезпечене заставою нерухомого майна, й пенсійне зобов'язання.

(2) Тільки суд, відповідальний за процедуру консолідації земель, або дільничний суд можуть приймати свідчення свідків та експертів під присягою. Відповідно застосовуються положення Цивільного процесуального кодексу. Речення 1 п. 1 § 135 залишається без змін.

§ 117

(1) За порядком проведення переговорів слідує голова переговорів.

(2) Він може відсторонити осіб, які не додержуються вказівок про виконання порядку.

(3) Він може за умови додержання положень кримінального провадження призначити виплату адміністративного штрафу особам, які звинувачуються у неналежній поведінці або не виконують його наказів щодо збереження порядку.

(4) Відсторонення осіб, призначення адміністративного штрафу і його причини вносяться до протоколу переговорів.

§ 118

Суб'єкти публічного права не потребують дозволу від своєї служби нагляду для подання заяв.

§ 119

(1) За клопотанням відомства з питань консолідації земель або земельного відомства з питань консолідації земель суд, зазначений у п. 2, може призначити належного представника, якщо такого представника немає:

- 1) для учасника консолідації земель, чия особа є невідомою;
- 2) для відсутнього учасника консолідації земель, чие місцезнаходження є невідомим або який не може взяти участь у розгляді своєї справи;
- 3) для учасника консолідації земель, який не підпадає під дію цього закону, якщо він не виконує вимоги відомства про призначення представника у визначений строк;
- 4) у разі безгосподарних земельних ділянок, яких стосується процедура, для захисту прав і обов'язків, пов'язаних із земельною ділянкою;
- 5) для співвласників або спільних власників земельних ділянок, якщо вони не виконують вимоги відомства з питань консолідації земель або земельного відомства з питань консолідації земель про призначення спільної уповноваженої особи у визначений строк.

(2) За призначення представника, зазначеного в п. 1, відповідає опікунський суд, в окрузі якого розташоване товариство учасників консолідації земель згідно з § 16; якщо учасник консолідації є неповнолітньою особою, замість опікунського суду відповідальність несе суд у справах сім'ї.

(3) Представник має право подати правовому суб'єкту відомства, яке подало клопотання про його призначення, претензію про належну винагороду й про відшкодування його готівкових

витрат. Відомство може вимагати від особи, для якої було призначено представника, відшкодування його витрат. Воно призначає винагороду й затверджує витрати.

(4) В інших випадках для призначення представника і його обов'язків відповідно діють положення про опікунство.

§ 120

(1) Учасники консолідації земель можуть призначити уповноважених осіб і з'являтися на переговорах з консультантом.

(2) Свідчення, надані консультантом, вважаються свідченням учасника консолідації земель, якщо останній не відкликає або не виправляє такі свідчення безпосередньо на переговорах.

§ 121

Уповноважених осіб і консультантів, які мають обмеження в дієздатності або яким бракує здатності на належну доповідь, може бути відхилено.

§ 122

До адвокатів і осіб, яким відповідальним органом дозволено вести чужі правові питання, п. 2–4 § 117 і § 121 не застосовуються.

§ 123

(1) Уповноважена особа повинна пред'явити письмову довіреність і на вимогу передати її відомству з питань консолідації земель або земельному відомству з питань консолідації земель.

(2) На вимогу відомства з питань консолідації земель або земельного відомства з питань консолідації земель підпис слід завірити публічно або офіційно.

§ 124

Якщо хтось діє як уповноважена особа учасника консолідації без надання довіреності належної форми, то він може тимчасово допускатися до заяв. Вони стають недієвими, якщо довіреність не надається у встановлені строки або якщо особа, інтереси якої представляються, не затверджує заяв, поданих від його імені.

§ 125

(1) Надана на консолідацію земель довіреність надає право на виконання всіх дій, пов'язаних з процедурою, на призначення представника для окремих дій, на укладання угод, прийняття обов'язків, відмову від речей або прав, якщо зі змісту довіреності не випливає іншого.

(2) Представники, призначені згідно з § 13 або 119, мають право на виконання всіх дій, визначених п. 1.

§ 126

(1) Довіреність не припиняє своє дії з причини смерті довірителя або через зміни у здатності брати участь у правових угодах довірителя або його законного представника.

(2) Якщо особа, яка має право відкликати довіреність, відкликає довіреність, то дія довіреності припиняється тільки після повідомлення відомству з питань консолідації земель.

(3) Якщо довірена особа припиняє дію довіреності зі свого боку, то їй дозволяється діяти від імені довірителя, доки останній не забезпечить здійснення своїх прав в інший спосіб.

§ 127

(1) Якщо учасники консолідації земель мешкають поза межами громад консолідації земель або сусідніх громад і якщо вони не призначили уповноважену особу, яка проживає в цих громадах, то вони за розпорядженням відомства з питань консолідації земель повинні у визначений строк призначити уповноважену особу, яка мешкає на території громад

консолідації земель або сусідніх громад, для отримання певних повісток та інших повідомлень і подати її ім'я до відомства з питань консолідації земель (уповноважений на отримання). У розпорядженні слід вказувати наслідки непризначення уповноваженого (п. 2).

(2) Поки розпорядження не виконується, відомство з питань консолідації земель може надсилати повістки й інші повідомлення поштою. Вважається, що повідомлення отримується адресатом через тиждень після його відправки поштою, навіть якщо воно повертається через відсутність можливості доставки.

§ 128

Якщо учасники процедури мешкають поза межами дії цього закону, то до них звертаються з вимогою призначити уповноважену особу, яка проживає на території дії цього Закону, у належні строки. П. 2 § 14 діє відповідно.

§ 129

(1) Під час переговорів складається протокол. Він повинен містити основний перебіг переговорів.

(2) Включення до протоколу розглядається як включення до документа, який долучається та позначається як додаток. У протоколі слід вказувати на наявність додатка.

§ 130

(1) Протокол зачитується або надається учасникам переговорів. У протоколі робиться примітка, що це відбулося, що протокол затверджено, та які зауваження проти було зроблено.

(2) Якщо один із учасників відмовляється затверджувати протокол переговорів, не вимагаючи його доповнення або виправлення, то цей протокол вважається затвердженим; про це слід повідомити учасників.

(3) Протокол переговорів підписується головуючим.

§ 131

Виконання формальностей, передбачених для проведення переговорів, можна довести тільки на основі протоколу. Зміна змісту, який стосується цих формальностей, можлива тільки за наявності доказів фальсифікації протоколу.

§ 132

Орфографічні або арифметичні помилки чи інші очевидні неточності у протоколах переговорів, у плані консолідації земель, у розпорядженнях, рішеннях і довідках можуть виправлятися у службовому порядку. Це стосується і таких незначних помилок у плані проведення консолідації, які пояснюються неправильною геодезично-топографічною документацією.

§ 133

Кожному учаснику повинні надаватися на його вимогу та після відшкодування витрат копії протоколів переговорів і документи про консолідацію земель, а також витяги з карт, за потреби засвідчені, якщо він обґрунтовує свій інтерес.

§ 134

(1) Якщо один з учасників пропускає засідання або не висловлюється до кінця засідання про предмет переговорів, то припускається, що він згоден з результатом переговорів; про це учасник повідомляється у повістці або під час засідання.

(2) Відомство з питань консолідації земель може з огляду на стан окремого випадку допустити пізнішу заяву попри пропуск засідання. Воно повинне це зробити, якщо учасник не був присутнім із поважних причин і заява подається одразу ж після усунення перешкод.

(3) Положення пункту 2 діють відповідно, якщо претензії або заяви подаються пізніше встановлених законами строків.

(4) Провина представника або уповноваженої особи розглядається як власна провина довірителя.

§ 135

(1) Суди й виконавчі органи влади федерації, федеральних земель, громад і об'єднань громад, а також інші суб'єкти публічного права надають відомству з питань консолідації земель необхідну правову й службову допомогу, передусім щодо встановлення учасників консолідації, оприлюднення й доставки інформації, щодо виконання судових рішень і застосування примусу, а також іншу необхідну інформацію. Геодезична служба зобов'язана за клопотанням відомства з питань консолідації земель невідкладно виготовляти друківані копії або світлокопії карт і зведених аркушів у єдиному масштабі, а також передавати реєстри, карти чи інші документи у тимчасове користування.

(2) Служба, яка подає клопотання, не повинна сплачувати службі, яка отримує клопотання, адміністративні збори за службову допомогу, якщо законодавчі положення федеральної землі не передбачають відповідного відшкодування. Вона на вимогу відшкодовує витрати службі, яка отримує клопотання, якщо ці витрати в окремому випадку перевищують суму у п'ятдесят німецьких марок. Якщо служби одного суб'єкта права надають одна одній службову допомогу, то їхні витрати не відшкодовуються.

(3) Якщо служба, яка отримує клопотання, виконує платну службову послугу для надання службової допомоги, то відповідні витрати відшкодовуються третьою стороною (збори й витрати).

§ 136

(1) Для стягнення грошових зобов'язань відповідно застосовуються положення § 1–5 Закону про адміністративні стягнення від 27 квітня 1953 року (Федеральний вісник законів I, с. 157) з останніми змінами у Вступному законі до Кримінального кодексу від 2 березня 1974 року (Федеральний вісник законів I, с. 469). Грошові претензії товариства учасників консолідації стягуються за адміністративною процедурою місцевих зборів громад.

(2) Виконавчою службою для заходів із стягнення, вказаних у пункті 1, є відомство з питань консолідації земель.

§ 137

(1) Засобами примусу можуть слугувати такі:

- 1) адміністративні акти відомства з питань консолідації земель, земельного відомства з питань консолідації земель, товариства учасників консолідації та об'єднання (§ 26a та 26e);
- 2) заяви про прийняття зобов'язань і угоди, внесені у протокол переговорів цих відомств, товариства учасників консолідації або об'єднання (§ 26a та 26e).

§ 6–18 Закону про адміністративні стягнення діють відповідно. Виконавчою службою в сенсі § 7 Закону про адміністративні стягнення є відомство з питань консолідації земель.

(2) Якщо товариство з консолідації земель або об'єднання не виконують розпорядження, надане їм у межах їхніх повноважень (п. 1 § 17, § 26d і п. 7 § 26e), то проти них можуть застосовуватися засоби примусу, встановлені у § 10 й 12 Закону про адміністративні стягнення.

Десята частина

Процедура оскарження

§ 138

(1) У кожній федеральній землі при вищому адміністративному суді створюється колегія для розгляду справ з консолідації земель (суд з питань консолідації земель). На судоустрій і процедуру розповсюджується дія положень про адміністративну юрисдикцію, якщо § 139–148 не встановлюють інше.

(2) Декілька федеральних земель можуть ухвалити державну угоду про створення спільного суду з питань консолідації земель. У федеральних землях Бремен і Гамбург повноваження суду з питань консолідації земель можуть бути делеговані іншому суду.

§ 139

(1) Суд з питань консолідації земель складається з необхідних суддів, суддів на громадських засадах і заступників. Він розглядає та виносить рішення про призначення двох суддів і трьох суддів на громадських засадах; головою є суддя.

(2) Судді та їхні заступники повинні бути придатними для виконання обов'язків судді. Суддя на громадських засадах і його заступник мають бути придатними до виконання завдань адміністративної служби вищого рангу у відомстві з питань консолідації земель і мати щонайменше трирічний досвід роботи з питань консолідації земель; від останньої вимоги можна відмовитися, якщо придатних осіб, які відповідають цим вимогам, немає. Зазначені у реченні 2 судді на громадських засадах і їхні заступники призначаються за пропозицією вищого земельного органу влади, який відповідає за сільське господарство, строком на п'ять років.

(3) Інші судді на громадських засадах і їхні заступники повинні бути власниками сільськогосподарського підприємства. У виняткових випадках вони можуть призначатися і тоді, коли вони вже передали своє підприємство правонаступникам. Вони повинні мати особливий досвід у веденні справ сільськогосподарського підприємства. Їхнє призначення регулюється законодавством федеральної землі; якщо після цього необхідно створити виборний орган, то він має складатися з фермерів і лісників.

§ 140

Суд з питань консолідації земель виносить рішення про оскарження адміністративних актів, ухвалених у межах виконання цього Закону, про затвердження набрання чинності відхиленим або призупиненим адміністративним актом і про всі спори, спричинені процедурою консолідації земель і прийняті до розгляду до набрання остаточної сили заключними висновками, якщо для цього існують відповідні адміністративні процедури. До процедури відповідно застосовуються також § 118–128. П. 4 § 67 Положення про адміністративні суди не застосовується.

§ 141

(1) Поданням претензії можуть оскаржуватися:

- 1) адміністративні акти земельного відомства з питань консолідації земель і відомства з питань консолідації земель до земельного відомства з питань консолідації земель;
- 2) адміністративні акти товариства учасників консолідації земель до відомства з питань консолідації земель;
- 3) адміністративні акти об'єднання товариств учасників консолідації земель або загального об'єднання до служби, яка відповідає за нагляд згідно з § 26d і 26e.

П. 2 § 59 залишається без змін. Речення 3 і 4 п. 1 § 60 діють відповідно.

(2) Федеральні землі можуть визначати, що до рішень про оскарження результатів визначення вартості або плану консолідації земель слід залучати на громадських засадах

двох фермерів, для призначення яких відповідно застосовується п. 3 § 139. Якщо таке положення ухвалюється, то рішення приймається органом влади, який повинен видати відхилення претензії, за власними незалежними висновками, отриманими під час розгляду й розслідування всієї справи.

§ 142

(1) -

(2) Якщо рішення про предмет оскарження або про заяву щодо провадження адміністративного акта не ухвалюється протягом шести місяців, а у випадках, визначених п. 2 § 59, — протягом одного року, то скарга допускається без попереднього розгляду. Подання позову у цих випадках допускається протягом наступних трьох місяців після закінчення строку, встановленого в реченні 1.

(3) У випадках, зазначених у § 32 і п. 2 § 59 тип, обсяг і розмір заяви на оскарження не встановлюються.

§ 143

Голова суду зі справ консолідації земель проводить розслідування і розгляд справи, які він вважає за потрібні для підготовки рішення. Він може делегувати виконання цього завдання члену суду, який буде виступати уповноваженим суддею. Голова може доручити зібрати відомості й провести розгляд справи відомству з питань консолідації земель, а також за згодою уповноваженого органу — державному службовцю вищого рангу земельного відомства з питань консолідації земель або державному службовцю вищого рангу державної служби меліорації, а також вимагати від них експертні висновки, які можуть містити пропозиції щодо внесення змін до плану консолідації земель. Надавати таке доручення не дозволяється відомству, яке випустило адміністративний акт, що оскаржується, а також посадовим особам, які працювали над цим адміністративним актом або оскарженим рішенням.

§ 144

Якщо суд зі справ консолідації землі вважає позов обґрунтованим, він може своїм рішенням внести зміни до оскарженого адміністративного акта або повністю чи частково відмінити відхилення оскарження з боку відомства з питань консолідації земель або земельного відомства з питань консолідації земель і повернути справу відомству з питань консолідації земель чи земельному відомству з питань консолідації земель для повторного розгляду й ухвалення рішення, якщо відмінюється відхилення оскарження. У своєму рішенні вони мають враховувати рішення, на якому ґрунтується відхилення.

§ 145

(1) Якщо речові й правові відносини з'ясовано достатньо і позов є очевидно необґрунтованим, голова від імені суду зі справ консолідації земель може відхилити позов про оскарження без обговорення справи на засіданні через повідомлення, яке містить причини відхилення.

(2) Учасники можуть протягом двох тижнів після отримання повідомлення подати заяву на обговорення на засіданні; на це право слід вказувати у повідомленні. Якщо заява подається вчасно, то повідомлення розглядається як таке, що не ухвалювалося; в інших випадках воно є рішенням, яке набрало чинності.

§ 146

У випадках, визначених § 32 і п. 2 § 59 діють такі спеціальні положення:

1. Суд зі справ консолідації земель не залежить від заяв учасників.
2. Суд зі справ консолідації земель повинен також перевіряти, чи використала служба з питань консолідації земель або земельна служба з питань консолідації земель своє право діяти на власний розсуд у належний спосіб.

§ 147

(1) За рішення про відхилення провадження адміністративним судом стягується середня плата, яка розраховується з огляду на готівкові витрати, спричинені справою. Крім того, може встановлюватися стягнення зборів.

(2) Якщо рішення тільки частково відхиляє оскарження, то відповідна частка витрат, зазначена у пункті 1, може накладатися на учасника, який подає скаргу.

(3) Якщо позов відкликається, то на учасників, які подали скаргу, можуть накладатися спричинені цим витрати. Якщо правовий спір вирішується за основною справою, то на учасника, який подав скаргу, можуть накладатися тільки витрати.

(4) Положення пунктів 1–3 діють відповідно для процедури оскарження у земельному відомстві з питань консолідації земель.

§ 148

На виконання рішень суду зі справ консолідації земель розповсюджується дія § 136 і 137 відповідно.

Одинадцята частина

Завершення процедури консолідації земель

§ 149

(1) Відомство з питань консолідації земель завершує процедуру у своєму висновку (заключний висновок) про те, що виконання плану консолідації земель завершено й що учасники процедури не мають жодних претензій на права, які підлягали б врахуванню в межах процедури консолідації; висновок встановлює також, чи завершено виконання завдань товариством учасників консолідації земель. Заключний висновок слід оприлюднити публічно. Правління товариства учасників консолідації земель може подати оскарження заключного висновку до земельного відомства з питань консолідації земель.

(2) Заключний висновок надсилається товариству учасників консолідації земель після набрання ним остаточної юридичної сили й після ухвалення рішень за заявами про відновлення процедури, які було подано до закінчення строку оскарження заключного висновку.

(3) Процедура консолідації земель завершується врученням заключного висновку товариству учасників консолідації. Залучені служби отримують копію заключного висновку.

(4) Товариство учасників консолідації земель припиняє своє існування після того, коли виконання їхніх завдань у заключному висновку оголошується як завершене.

§ 150

(1) Громаді або її наглядовому органу на зберігання надсилаються:

- 1) один екземпляр карти, яка підтверджує новий розподіл полів;
- 2) перелік нових земельних ділянок та об'єктів спільного й громадського користування із зазначенням їхнього розташування на карті й розміру;
- 3) збірка положень плану консолідації земель, які довгий строк матимуть загальне значення та які не було внесено до поземельної книги або до інших офіційних реєстрів;
- 4) копія заключного висновку.

Якщо територія консолідації земель охоплює декілька громад, то громада обирається відомством з питань консолідації земель.

(2) Кожний учасник і кожна особа, яка доводить обґрунтований інтерес, може переглянути документи, зазначені в пункті 1.

Дванадцята частина

Товариство учасників консолідації земель після завершення процедури консолідації земель

§ 151

Товариство учасників консолідації земель залишається суб'єктом публічного права, допоки слід виконувати завдання товариства учасників консолідації також після завершення процедури консолідації земель, передусім щодо зобов'язань за договорами позики. З набранням заключним висновком остаточної юридичної сили згідно з § 149 відомство з питань консолідації земель може делегувати представництво товариства учасників консолідації та управління його справами на виконавчий орган влади громади; наглядові повноваження відомства з питань консолідації земель переходять до органу, який відповідає за нагляд за громадою.

§ 152

На розподіл доходів товариства учасників консолідації розповсюджується дія п. 1 § 19. Він відбувається тільки тоді, якщо доходи не потрібні для покриття зобов'язань товариства учасників консолідації та якщо розподіл не виявляється недоцільним з причин непомірних витрат або з інших причин.

§ 153

(1) Відомство з питань консолідації земель розпускає товариство учасників консолідації, якщо його завдання є виконаними. Це має відповідну чинність для органу, який здійснює нагляд за громадою, якщо до неї перейшли наглядові функції відомства з питань консолідації земель (друга половина речення 2 § 151). Розпуск товариства оголошується публічно.

(2) Товариства консолідації земель, які ще існують за Баварським законом про консолідацію земель у редакції від 11 лютого 1932 року (Баварський вісник законів і розпоряджень, с. 73) із останніми змінами у Законі про виконання закону про консолідацію земель у редакції від 11 серпня 1954 року (Баварський вісник законів і розпоряджень, с. 165), можуть ліквідуватися рішенням правління, якщо проєкт завершено та його завдання виконано.

Тринадцята частина

Кінцеві й перехідні положення

§ 154

(1) Особа, яка не виконує положення пп. 2 і 3 п. 1 § 34 або п. 5 § 85, вчиняє порушення порядку.

(2) За порушення порядку з неї може стягуватися грошовий штраф.

(3) Предмети, яких стосується порушення плану, можуть конфіскуватися.

§ 155

(1) -

(2) Якщо закони й розпорядження рівня федерації і федеральних земель містять посилання на положення Закону про репланування, а також на Перше й Друге розпорядження Рейху про порядок репланування та інші скасовані положення, зазначені у пункті 1, то це розглядається як посилання на відповідні положення цього Закону.

§ 156

Цей Закон не застосовується для відкритих процедур, у межах яких розпочалося оприлюднення плану консолідації земель або рівнозначного йому документа, якщо законодавство федеральної землі не передбачає іншого. Процедури, розпочаті за Баварським законом про консолідації земель (п. 1 § 155), можуть доводитися до кінця за попередніми законодавчими приписами. В інших випадках правочинність розпоряджень, наказів і рішень органів влади й правових органів, що були затвердженні до набуття чинності цим Законом, оцінюється за правом того часу. Розпочаті процедури оскарження переходять до органів, встановлених у цьому Законі.

§ 157

Якщо земельні ділянки були залучені до території консолідації та об'єднання земель сусідньої федеральної землі (речення 2 п. 3 § 3), то розпорядження федеральної землі, ухвалені на основі повноважень цього Закону, діють і для зазначених земельних ділянок.

§ 158

Цей Закон чинний також у федеральній землі Берлін згідно з положеннями п. 1 § 13 Третього перехідного закону від 4 січня 1952 року (Федеральний вісник законів I, с. 1) з останніми змінами у Законі про фінансову адаптацію від 30 серпня 1971 року (Федеральний вісник законів I, с. 1426). Положення речення 2 п. 2 § 138 поширюються також і на Берлін.

§ 159

Цей Закон набирає чинності у перший день наступного після його оприлюднення місяця.

Навчальне видання

Йоахім Томас

Землеустрій і консолідація земель
на сільських територіях Німеччини

Начальний посібник

Науковий редактор:
проф., д-р **Тарас Євсюков**

Переклад з німецької мови:
Ігор Плашкін і к.філол.н. **Олена Константінова**

Підписано до друку 25.11.2021 р. Формат 70x100/16
Папір офсетний. Гарнітура Arial.
Ум. друк. арк. 39,5. Обл. вид. арк. 32,9
Наклад 200 прим. Зам. № 2005

Видавець ПП Лисенко М.М.
16600, м. Ніжин Чернігівської області, вул. Шевченка, 20.
Тел.: (04631) 9-09-95; (067) 4412124
E-mail: vidavec.lisenko@gmail.com

Свідоцтво про внесення до Державного реєстру видавців,
виготовлювачів і розповсюджувачів видавничої продукції
серія ДК № 2776 від 26.02.2007 р.