

# Основні риси земельного ринку для сільськогосподарських площ в Німеччині



**BVVG**  
Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Supported by:



Federal Ministry of  
Food, Agriculture  
and Consumer Protection

based on a decision of the Parliament  
of the Federal Republic of Germany

# Зміст

**1. Консультаційна діяльність BVVG в Україні**

**2. Порядок здійснення операцій з сільськогосподарськими земельними ділянками**

**3. Прозорість ринку та моніторинг ринку**

**4. Розвиток ринку землі на (Сході) Німеччини**

**5. Опції для України – використовувати німецький досвід**

# Консультаційна діяльність BVVG в Україні





# Партнери у консультуванні

- Міністерство аграрної політики та продовольства України
- Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України
- Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру
- Державний реєстр речових прав на нерухоме майно
- Аграрний комітет у Верховній Раді
- Асоціація «Земельна спілка України»
- Український клуб аграрного бізнесу
- Торгово-промислова палата України

# Загальні регулювання

- Основний принцип щодо свободи укладання договорів
- Два реєстри:
  - кадастр (розмір, місце знаходження та порядок використання земельних ділянок)
  - поземельна книга (розмір, місце знаходження, вид угідь, забудова та правовідносини щодо земельних ділянок)

# Особливий обов'язок мати дозвіл для продажу сільськогосподарських земель

**Захист власності та**

**права вільно розпоряджатися землями**



**Обов'язок не використовувати власність на шкоду суспільним інтересам**



**Обов'язок мати дозвіл на відчуження сільськогосподарських та лісогосподарських земель як захист від нездорового розподілу земель та земельної власності**

# Закон про оренду землі та закон про операції з земельними ділянками (закон про обіг землі)

- Обов'язкове повідомлення про укладання договорів оренди землі
- Обов'язкове отримання дозволу на договори з продажу земельних ділянок
- Призначення: підтримка аграрної структури, уникнення нездорового розподілу землекористування
- але не управління земельним ринком
- Перш за все відсутність регулювання щодо максимальної межі при купівлі приватної землі та/або відсутність регулювання щодо максимальної межі по утриманню у власності

# Методи землеустрою

- Нова структуризація шляхом об'єднання маленьких, розкиданих корисних угідь до великих масивів, які можуть більш ефективно оброблятися та консолідація структури власності всередині території, на якій застосовується даний підхід
- Покращення підготовки місцевості до нових просторових структур, наприклад, через спорудження нових змінених вулиць, доріг та водоймищ



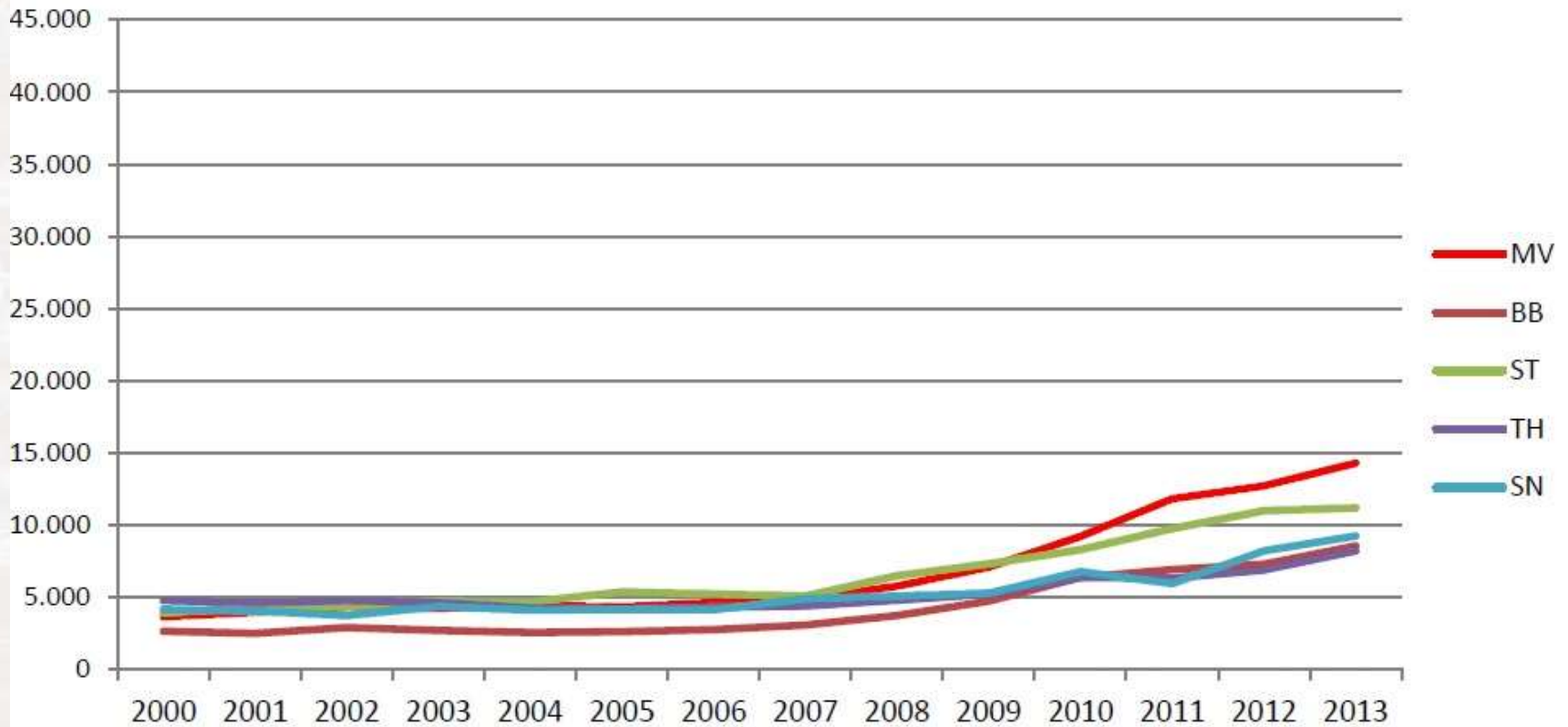
# Захист ґрунтів/землі

- Федеральний закон про захист ґрунтів:
  - корисна функція ґрунту/землі полягає в тому, що він/вона є місцем ведення сільськогосподарської та лісогосподарської діяльності
  - ґрунт/землю слід захищати від шкідливих забруднень та проводити її санацію щодо відходів
  - власники, ті, хто має право розпоряджатися або орендарі ґрунту/землі можуть бути притягнуті до матеріальної відповідальності та змушені усувати шкідливі зміни в ґрунті

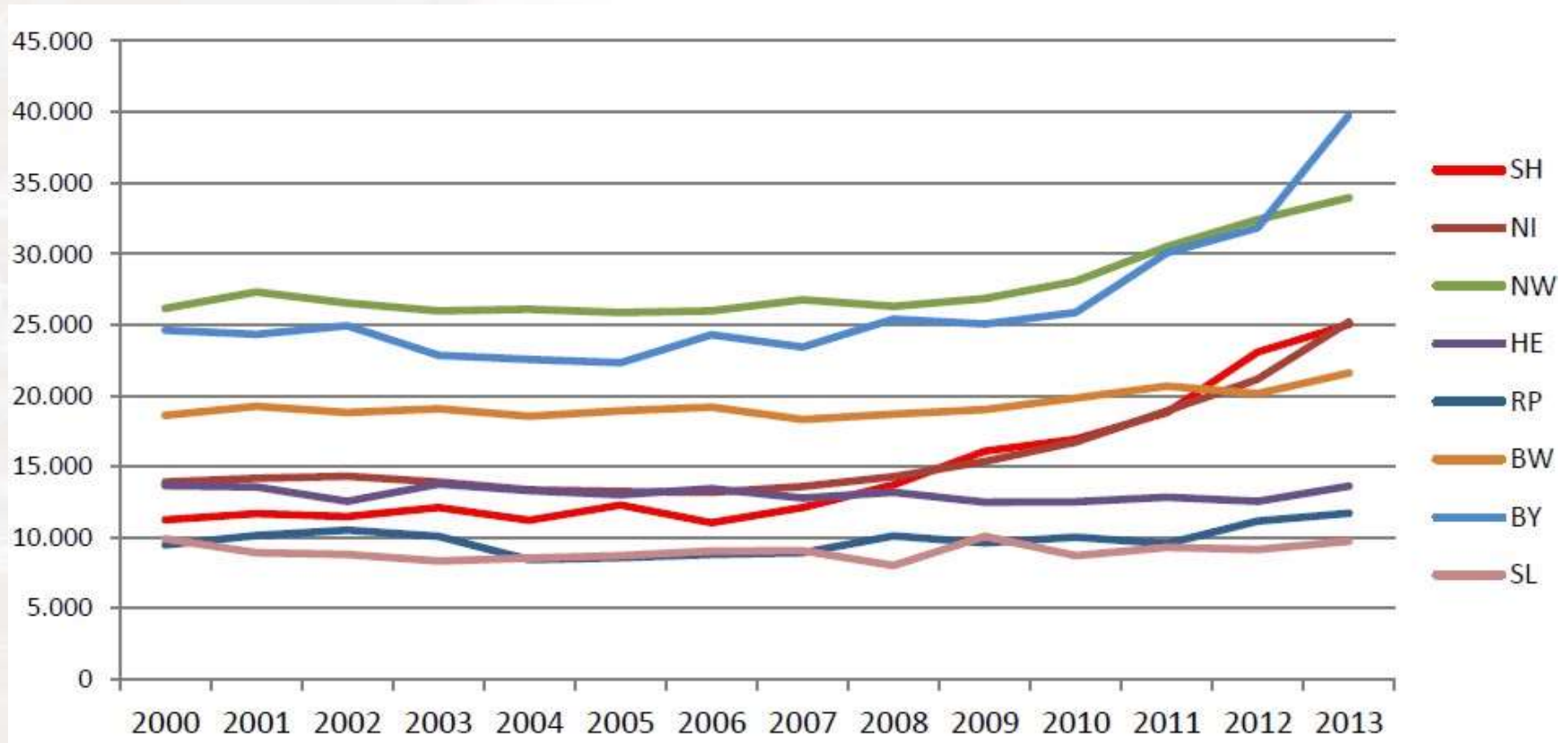
# Прозорість ринку та моніторинг ринку

- Знання про стан ринку є основою для знаходження рішень для учасників ринку
- Політичні рішення щодо регулювання політики земельного ринку потребують широких, актуальних даних, на чію якість можна покладатися
- Самостійно працюючі незалежні **комісії експертів**
  - Експертна оцінка вартості, прорахунки відшкодування, збір даних щодо купівельної ціни, визначення нормативних показників щодо ґрунту/землі

# Розвиток купівельної ціни для сільськогосподарських угідь в Східній Німеччині



# Розвиток купівельної ціни для сільськогосподарських угідь в Західній Німеччині



# Використовувати німецький досвід

- Операції з земельними ділянками / земельний обіг
- Розвиток ринку оренди
- Моніторинг ринку
- Розвиток ринку збуту