

Закон об урегулировании имущественных прав в новых федеральных землях³⁰

Дата составления: 21.09.1994

Полная цитата: "Закон об урегулировании имущественных прав в новых федеральных землях от 21 сентября 1994 г. (Вестник федерального законодательства (BGBl.), I, с. 2457), в последний раз дополненный статьей 21 Закона от 23 июля 2013 года (Вестник федерального законодательства, I, с. 2586)"

Статус: В последний раз изменен статьей 21 Закона от 23.7.2013 I 2586

Закон был принят Бундестагом при согласии Бундесрата как статья 1 Закона от 21.9.1994 I 2457 (Закон об изменении положений об имущественном праве и земельном кадастре, SachenRÄndG). Он вступил в силу согласно статье 3 данного Закона 1.10.1994.

Содержание

Глава 1 Предметы урегулирования имущественных прав

- § 1 Регулируемые правовые отношения
- § 2 Не учитываемые правовые отношения

Глава 2 Использование чужих земельных участков при строительстве или приобретении зданий

Раздел 1 Общие положения

Подраздел 1 Основные принципы

- § 3 Инструменты и цели регулирования

Подраздел 2 Область применения

- § 4 Использование под строительство
- § 5 Покупка или строительство частных домов
- § 6 Государственное или кооперативное жилищное строительство
- § 7 Другие виды использования под строительство
- § 8 Ограничение во времени

Подраздел 3 Область применения

- § 9 Пользователи
- § 10 Согласие государственных органов
- § 11 Жилищный или поселковый комплекс
- § 12 Застройка
- § 13 Отделяемая и самостоятельно применимая частичная площадь

Подраздел 4 Право застройки и приобретение

- § 14 Правомочные и обязанные лица
- § 15 Соотношение притязаний
- § 16 Реализация права выбора
- § 17 Попечитель собственника земельного участка и обладатель вещных прав
- § 18 Вызывное производство против пользователя

Подраздел 5 Установление стоимости земли

- § 19 Основные принципы
- § 20 Установление стоимости земли в особых случаях

Подраздел 6 Зарегистрированные участки

- § 21 Размежеванные участки
- § 22 Участки, используемые кооперативами
- § 23 Неразмежеванные земельные участки в общественной собственности
- § 24 Жилые, промысловые и промышленные постройки без прояснения отношений собственности
- § 25 Прочие участки
- § 26 Земельные участки нестандартного размера под строительство частного дома

³⁰ Sachenrechtsbereinigungsgesetz – SachenRBerG

§ 27 Остаточная площадь

Подраздел 7 Возражения

§ 28 Прочие процедуры и решения

§ 29 Более не пригодные к использованию здания и отсутствие пользования

§ 30 Недобросовестное приобретение

§ 31 Малый остаточный срок использования

Раздел 2 Установление прав застройки

Подраздел 1 Законные притязания на установление прав застройки

§ 32 Основной принцип

Подраздел 2 Законные притязания на основании вещных прав

§ 33 Обязательство отказа от очередности прав

§ 34 Положения при наличии права собственности на здание

§ 35 Сервитут, узуфрукт, право пользования жилым помещением

§ 36 Ипотека, ипотечный долг, рентный долг, вещное обременение

§ 37 Притязание на освобождение от имущественной ответственности

Подраздел 3 Договора о передаче

§ 38 Установление права застройки для договора о передаче

Подраздел 4 Особые положения

§ 39 Несколько наследственных прав застройки на один земельный участок, общие права застройки, соседские права застройки

§ 40 Право застройки жилого помещения

§ 41 Определение постройки

Подраздел 5 Содержание права застройки по закону и по договору

§ 42 Положения о содержании права застройки

Подраздел 6 Положения о содержании договора

§ 43 Регулярная плата

§ 44 Срок выплаты платы за право застройки

§ 45 Уплата процентов при договорах передачи

§ 46 Корректировка платы при изменении обстоятельств

§ 47 Корректировка платы при изменении вида пользования

§ 48 Повышение платы после отчуждения

§ 49 Получение согласия

§ 50 Корректировка платы в связи с отклонением размера земельного участка

§ 51 Начальная фаза

§ 52 Обеспечение платы за право застройки

§ 53 Срок действия права застройки

§ 54 Разрешенное в договоре использование под застройку

§ 55 Правомочие обладателя права застройки на пользование, раздел земельного участка

§ 56 Строительство и содержание здания, обратный переход к собственнику

§ 57 Право приобретения

§ 58 Сборы

Подраздел 7 Последствия установления права застройки

§ 59 Прекращение права собственности на здания и права пользования

§ 60 Применение Закона о праве застройки, затраты и гарантии

Раздел 3 Законное право приобретения

Подраздел 1 Законные притязания на заключение договора

§ 61 Основной принцип

Подраздел 2 Законные притязания на основании вещных прав

§ 62 Сервитут, узуфрукт, право пользования жилым помещением

§ 63 Ипотека, ипотечный долг, рентный долг, вещное обременение

§ 64 Притязания против собственника земельного участка

Подраздел 3 Положения о содержании договора

§ 65 Предмет купли-продажи

§ 66 Частичная площадь

- § 67 Обоснование права собственности на жилое помещение или долевой собственности
- § 68 Стандартная цена
- § 69 Повышение цены при коротком остаточном сроке использования здания
- § 70 Установление цены исходя из полной стоимости участка
- § 71 Обязательства по дополнительным выплатам
- § 72 Возмещение в связи с отклонением размера земельного участка
- § 73 Установление цены при жилищном строительстве
- § 74 Установление цены при договорах передачи

Подраздел 4 Последствия купли-продажи

- § 75 Опасности, долги
- § 76 Гарантия
- § 77 Затраты
- § 78 Правовые последствия приобретения права собственности на земельный участок пользователем

Подраздел 5 Обстоятельства, препятствующие исполнению обязательства

- § 79 Обеспечение требования выполнения обязательств
- § 80 Притязания в случае невыполнения обязанности

Подраздел 6 Особые положения о дополнительном приобретении здания собственником земельного участка

- § 81 Предпосылки, предмет покупки, определение цены
- § 82 Требование собственника земельного участка о принятии
- § 83 Конец права владения, затруднения
- § 84 Права пользователя при задержке выплаты

Раздел 4 Процессуальные нормы

Подраздел 1 Установление границ земельного участка и ограничений на его использование

- § 85 Неразмежеванные участки
- § 86 Процедуры по землеустройству

Подраздел 2 Нотариальная согласительная процедура

- § 87 Ходатайство
- § 88 Предметная и территориальная подведомственность
- § 89 Вид процедуры
- § 90 Содержание ходатайства
- § 91 Ознакомление с материалом и истребование копий нотариусом
- § 92 Приглашение на прием
- § 93 Рассмотрение
- § 94 Приостановка процедуры
- § 95 Прекращение процедуры
- § 96 Процедура в случае неявки одной из сторон
- § 97 Сбор сведений нотариусом
- § 98 Согласительное предложение нотариуса
- § 99 Заключительный протокол о спорных моментах
- § 100 Издержки
- § 101 Обязанность возмещения издержек
- § 102 Помощь по оплате процедуры

Подраздел 3 Судебное производство

- § 103 Общие положения
- § 104 Предпосылки судебного процесса
- § 105 Содержание искового заявления
- § 106 Решение
- § 107 Издержки
- § 108 Установление права на притязание

Раздел 5 Обмен правомочиями на пользование землей

- § 109 Договор мены о земельных участках

Раздел 6 Права пользования, принадлежащие иностранным государствам

- § 110 Приоритет международных договоров

Раздел 7 Правовые последствия после восстановления общественного доверия земельному кадастру

§ 111 Добросовестное приобретение без обременения

Глава 3 Старые права застройки

§ 112 Замена старых прав застройки

Глава 4 Права, проистекающие из общей собственности согласно § 459 Гражданского кодекса Германской Демократической Республики

§ 113 Притязание на исправление

§ 114 Вызывное производство

§ 115 Право приобретения при ликвидации общей собственности

Глава 5 Притязания на установление сервитутов

§ 116 Установление сервитута

§ 117 Возражения собственника земельного участка

§ 118 Вознаграждение

§ 119 Сохраняющиеся права, другие притязания

Глава 6 Заключительные положения**Раздел 1 Административная проверка раздела**

§ 120 Получение разрешений согласно Строительному кодексу

Раздел 2 Возврат земельных участков и вещных прав

§ 121 Притязания после заключения договора купли-продажи

§ 122 Подобающее применение Закона об урегулировании имущественных прав в новых федеральных землях

Раздел 3 Переходное положение

§ 123 Положение о затруднениях, связанных с низкой стоимостью земельного участка

Глава 1 Предметы урегулирования имущественных прав**§ 1 Регулируемые правовые отношения**

(1) Данный Закон регулирует правовые отношения, касающиеся земельных участков в упомянутых в ст. 3 Договора об объединении (новых) федеральных землях,

1. а) на которые были предоставлены или переданы права пользования,

б) в отношении которых возникло самостоятельное право собственности на здания или сооружения, отдельное от права собственности на сам земельный участок;

с) которые использовались для строительных целей с согласия государственных органов лицом, отличным от собственника земельного участка, или

д) на которых согласно более не выполняемому договору купли-продажи должно было возникнуть самостоятельное право собственности на здания или сооружения, отдельное от права собственности на сам земельный участок,

2. которые обременены правами застройки, чье содержание было изменено согласно § 5.2 Закона о введении в действие Гражданского кодекса Германской Демократической республики,

3. в отношении которых согласно § 459 Гражданского кодекса Германской Демократической Республики в силу закона существует доля в общей собственности или

4. на которых другие физические или юридические лица как собственники земельных участков построили коммуникации, сооружения для утилизации отходов или энергоснабжающие сооружения без обоснованного согласия собственника земельного участка права совместного пользования.

(2) Если право собственности на землю было или должно быть передано пользователю на основании определенных законов, положения данного Закона не применяются.

Передача права собственности на земельный участок, который использовался для государственного или кооперативного жилищного строительства, общине производится на основании Договора объединения и Закона о предоставлении собственности в пользу указанного в § 9.2.2 Закона о собственности на квартиры кооперативного жилищного предприятия, если право собственности на земельный участок было изъято

1. на основании решения об изъятии согласно Закону о восстановлении городов от 6 сентября 1950 г. (Вестник законодательства (GBl.), № 104, с. 965) и норм, принятых с целью его исполнения, или

2. на основании искового решения суда о лишении права собственности согласно Закону о земле под застройку от 15 июня 1984 (Вестник законодательства, I, № 17, с. 201) и норм, принятых с целью его исполнения,
или если общественная собственность на земельный участок возникла другим способом. Записи в земельном кадастре, которые содержат отличающиеся данные о правах собственности, не учитываются.

§ 2 Не учитываемые правовые отношения

(1) Данный Закон не применяется, если пользователь

1. по состоянию на 2 октября 1990 г. использовал земельный участок на основании договора или предоставленного на условиях аренды права пользования для отдыха, проведения досуга или содержания сада или огорода или в качестве участка под здание, служащее отличным от жилищных личным целям,

2. застроил земельный участок на основании договора аренды или другого договора о праве пользования, кроме случаев, когда пользователь на основании договора вложил в строительство инвестиции,

а) указанные в §§ 5–7 или

б) для обеспечения которых по правовым нормам Германской Демократической Республики земельный участок должен был быть предоставлен как участок под застройку и должны были быть обоснованы правовые положения § 3.2.1,

3. застроил земельный участок сооружениями для совершенствования сельско- и лесохозяйственного землепользования (сооружения для орошения, дренаж),

4. застроил земельный участок зданиями, служащими общественным и определенным административным целям (в особенности служебными зданиями, университетами, школами) или сооружениями совместного пользования, кроме случаев, когда участки находятся в жилищном или поселковом комплексе или в другой области, застроенной согласно единой концепции застройки, или

5. застроил земельный участок на основании публично-правовых положений Германской Демократической Республики, которые сохраняют правовую силу согласно Договору об объединении.

Подпункт 1 предложения 1 данного пункта следует применять к зданиям, построенным на используемых согласно договору земельных участках для целей отдыха, досуга или ведения сада или огорода юридическими лицами, указанными в § 459.1.1 Гражданского кодекса Германской Демократической Республики, если данные здания предназначались исключительно для личного пользования сотрудниками предприятий или третьими лицами. Это касается также зданий и строительных сооружений, которые в поселении, служащем для дачных или других рекреативных целей, и служат или служили такому поселению в качестве общественного учреждения.

(2) Кроме того, данный Закон не применяется, если пользователь

1. является партией, связанной с ней массовой организацией или юридическим лицом в значении § 20a и 20b Закона Германской Демократической Республики о партиях или

2. является предприятием или правопреемником предприятия, которое до 31 марта 1990 г. или до более ранней даты относилось к области "Коммерческая координация".

(3) Положения о притязаниях члена сельскохозяйственного производственного кооператива или предприятия-правопреемника в значении §§ 43-50 и 64b Закона об адаптации сельского хозяйства являются приоритетными по отношению к положениям данного Закона.

Глава 2 Использование чужих земельных участков при строительстве или приобретении зданий

Раздел 1 Общие положения

Подраздел 1 Основные принципы

§ 3 Инструменты и цели регулирования

(1) В случаях, указанных в § 1.1.1, собственники земельных участков и пользователи (стороны) для урегулирования правового статуса земельных участков могут притязать на установление прав застройки или на приобретение земельных участков или зданий согласно определениям данной главы. Стороны могут заключать договоренности, отличающиеся от требований законодательства к содержанию договора.

(2) Урегулирование производится с целью

1. гармонизации установленных по законодательству Германской Демократической Республики прав пользования с Гражданским кодексом и сопутствующими законами,

2. защиты строительных инвестиций, осуществленных на основе правообладания, если пользователю не было передано право собственности на земельные участки, и

3. регулирования прав на земельный участок в случае, если права собственности на земельный участок и на здание принадлежат разным лицам.

Согласно п. (1) урегулированию подлежат также те правовые отношения, которые основываются на строительных инвестициях, для обеспечения которых в правовых нормах Германской Демократической Республики было предусмотрено упомянутое в предложении 1 данного пункта правовое положение, даже если такое обеспечение не имело места.

(3) Согласно этому закону, урегулированию подлежат также те случаи, в которых пользователь купил здание или сооружение, но при этом не было предоставлено право пользования, не возникло самостоятельное, независимое от права собственности на земельный участок право собственности на здание, если пользователь на основании договора получил право владения земельным участком или воспользовался таким правом владения. Данное положение не применяется, если договор

1. не выполнен вследствие нарушения обязательств покупателя,

2. не мог быть реализован вследствие отсутствия необходимого разрешения по причинам, отличным от названных в § 6 Постановления о регистрации имущественных претензий в версии публикации от 11 октября 1990 г. (Вестник федерального законодательства, I, с.2162) или

3. был заключен после 18 октября 1989 г. и земельный участок должен быть возвращен или был возвращен собственнику земельного участка в соответствии с нормами Закона об имуществе. Такие случаи регулируются § 121.

Подраздел 2 Область применения

§ 4 Использование под строительство

Положения данной главы применяются в случае

1. покупки или строительства частного дома физическими лицами или для физических лиц (§ 5),

2. государственного или кооперативного жилищного строительства (§ 6),

3. строительства жилых домов сельскохозяйственными производственными кооперативами, а также строительства промышленных, сельскохозяйственных или служащих общественным целям зданий (§ 7) и

4. прав пользования, предоставленных Германской Демократической Республикой иностранным государствам (§ 110).

§ 5 Покупка или строительство частных домов

(1) Данный Закон распространяется на покупку или строительство частных домов, если

1. частные дома были проданы в соответствии с законами Германской Демократической Республики о продаже зданий в общественной собственности от 15 сентября 1954 г. (Вестник законодательства I, № 81, с. 784), от 19 декабря 1973 г. (Вестник законодательства I, № 58, с. 578), от 7 марта 1990 г. (Вестник законодательства I, № 18, с. 157) и возникло самостоятельное право собственности на здания,

2. права пользования были предоставлены или переданы (§§ 287, 291 Гражданского кодекса Германской Демократической Республики) или

3. земельные участки были приняты во владение и застроены частным домом с согласия государственных органов. В особенности это касается следующих случаев:

а) на предоставленных, ранее используемых кооперативами согласно образцовым уставам сельскохозяйственных производственных кооперативов земельных участках было построено жилое или животноводческое здание для ведения личного подсобного хозяйства,

б) частные дома были построены, а затем переданы гражданину предприятием или производственным кооперативом,

с) застройка частным домом или при частных домах происходила на основании договора передачи,

д) были переданы сельскохозяйственным производственным кооперативом в пользу государственных органов как участок под застройку,

е) здания, пригодные к использованию в качестве жилых домов и используемые в этом качестве, были построены на основании договора об использовании земельных участков с рекреационной целью (§ 312-315 Гражданского Кодекса Германской Демократической Республики) с согласия государственных органов, кроме случаев, когда передающий возражал против такого использования,

ф) частные дома были построены с согласия государственных органов на содержащих уголь землях населенных пунктов, ранее находившихся в общественной собственности, для которых были выда-

ны разрешения на использование земельных участков в соответствии с исполнительными постановлениями или

г) частные дома были построены на основании согласия на использование чужого земельного участка под застройку в соответствии с Постановлением Германской Демократической Республики о частных домах от 31 августа 1978 г. (Вестник законодательства I, № 40 с. 425) или с другого разрешения государственных органов, но право пользования, предписанное правовыми нормами Германской Демократической Республики для данного типа застройки, не было предоставлено или передано,

h) жилые или животноводческие здания были переданы гражданину, в том числе без формального постановления, или построены на основании такой передачи в соответствии с нормами земельной реформы о смене владельца земельных участков, ранее находившихся в общественной собственности.

(2) Частными домами являются дома, которые предназначены для использования в качестве жилья и содержат одну или две квартиры. Положения о частных домах распространяются также на вспомогательные здания, построенные с согласия государственных органов (мастерские, склады).

(3) Здания, которые до истечения 2 октября 1990 г. использовались для личного отдыха, досуга или ведения сада или огорода, не являются частными домами даже в случае позднейшего изменения целей его использования. Использование в значении предложения 1 данного пункта имеет место также в случае, если пользователь некоторое время жил в здании, но оно не было местом его жительства.

§ 6 Государственное или кооперативное жилищное строительство

Данная статья применяется к государственному или жилищному строительству, если

1. государственные заказчики или предприятия в отрасли жилищного строительства, ранее находившиеся в общественной собственности, заключили с владельцами частных земельных участков или государственными распорядителями договора пользования, которыми разрешается застройка земельного участка, и застроили земельные участки или

2. земельные участки были застроены зданиями с согласия государственных органов без соответствующего застройке регулирования отношений собственности.

§ 7 Другие виды использования под строительство

(1) Данная глава регулирует также использование чужих земельных участков для строительства зданий сельско- и лесохозяйственного и производственного (включая промышленное) предназначения или же общественного предназначения, а также жилых домов, построенных или приобретенных сельскохозяйственными производственными кооперативами.

(2) Использование под строительство в значении п. (1) имеет место прежде всего в следующих случаях:

1. промышленные или ремесленные кооперативы получили право пользования земельными участками в общественной собственности,

2. упомянутым в п. 1 кооперативам были передано право на земельные участки, они застроили их и профинансировали строительство полностью или преимущественно из собственных средств,

3. объединениям были предоставлены права пользования или они в качестве правообладателей застроили земельные участки и профинансировали строительство полностью или преимущественно из собственных средств,

4. ранее зарегистрированные в реестре народного хозяйства предприятия или государственные учреждения или предприятия или учреждения, подлежащие такой регистрации, заключили с частными собственниками земельных участков договора, разрешающие их застройку, и застроили данные земельные участки,

5. сельскохозяйственные производственные кооперативы застроили земельные участки, которые подлежат обоснованному согласно прежнему законодательству праву кооперативного землепользования, или приобрели находящиеся на таких участках здания,

6. с согласия государственных органов лица, занимающиеся ремеслом или промыслом, застроили используемые в их профессиональной деятельности земельные участки, ранее находившиеся в общественной собственности, зданием или сооружением с целью выполнения профессиональной деятельности или

7.

а) государственные органы

аа) застроили чужие земельные участки, находящиеся в частной собственности, зданиями или сооружениями, которые не служат общественным целям и не служат непосредственно управленческим целям, или

bb) применили чужие земельные участки, находящиеся в частной собственности, для строительства зданий, сооружений, дорог и для целей общего пользования, если они находятся в жилищном или поселковом комплексе (§ 11),

б) предприятия, которые ранее находились в общественной собственности в значении подпункта 4, или кооперативы в значении подпункта 1 застроили чужие земельные участки, находящиеся в частной собственности, производственными зданиями или сооружениями при отсутствии нормы, которая бы регулировала соответствующие такой застройке отношения собственности, или без договорных полномочий.

§ 8 Ограничение во времени

Положения данной главы применяются только в том случае, если здание или сооружение было построено или приобретено после 8 мая 1945 г. и

1. возникло самостоятельное право собственности на здание или сооружение,

2. постоянное право пользования было передано до истечения 30 июня 1990 г. или предоставлено до истечения 2 октября 1990 г. или

3. на участках, подлежащих отмененному праву землепользования сельскохозяйственных производственных кооперативов, было начато строительство здания или сооружения до истечения 30 июня 1990 г., а на всех остальных участках – до истечения 2 октября 1990 г.

Подраздел 3 Область применения

§ 9 Пользователи

(1) Пользователями в значении данного закона являются физические или юридические лица частного или публичного права в следующем порядке:

1. зарегистрированный в кадастре собственник здания,

2. собственник предоставленного или переданного права пользования,

3. собственник здания или сооружения, если возникло самостоятельное, независимое от права собственности на земельный участок право собственности, не внесенное в кадастр,

4. пользователь, уполномоченный договором о передаче,

5. лицо, построившее здание или сооружение с согласия государственных органов,

6. лицо, купившее здание или сооружение, если не было установлено право пользования и не возникло независимое, отдельное от права собственности на земельный участок право собственности на здание,

7. указанный в § 121 покупатель земельного участка, здания или сооружения

или его правопреемник. Подпункт 1 не применяется, если в законном порядке как пользователь установлено другое лицо и собственник земельного участка привлечен к участию в гражданском процессе.

(2) Правопреемниками считаются также

1. покупатели здания или сооружения, если договор купли-продажи был заключен до истечения 2 октября 1990 г. и согласно правовым нормам Германской Демократической Республики самостоятельное право собственности на здание не возникло,

2. коммунальные жилищные товарищества, жилищные предприятия и жилищные кооперативы, образованные на основе предприятий жилищного хозяйства или жилищно-строительных кооперативов рабочих, неприбыльных жилищных кооперативов и прочих жилищных кооперативов, а также общины, которым в пользование или для самостоятельного ведения хозяйства и управления были переданы здания или части зданий после проведения инвестиционного проекта государственного или кооперативного жилищного строительства.

3. Промысловые или ремесленные кооперативы, а также объединения в значении п. (3), если они как заказчики полностью или преимущественно из собственных средств профинансировали строительство зданий или сооружений, которые после постройки были предоставлены им государственными инвесторами в пользование и для самостоятельного ведения хозяйства и управления.

(3) Сельскохозяйственными производственными кооперативами в значении данной статьи являются также упомянутые в § 46 Закона о сельскохозяйственных производственных кооперативах от 2 июля 1982 г. (LPG-Gesetz) (Вестник законодательства, I, № 25, с. 443), в последний раз измененном Законом об изменении или отмене законов Германской Демократической Республики от 28 июня 1990 г. (Вестник законодательства, I, № 38, с. 483), кооперативы и правоспособные кооперационные отношения, а также предприятия-правопреемники, возникшие вследствие реорганиза-

ции, слияния или раздела. Объединениями в значении данной главы являются также общественные организации согласно § 18.4 Гражданского кодекса Германской Демократической Республики, продолжающие существование как правоспособные общественные организации согласно §§ 21 и 22 Гражданского кодекса и не являющиеся партиями, связанными с ними организациями, юридическими лицами или массовыми организациями согласно § 2.2.1.

(4) При выдвигании обоснованных в данной главе притязаний супругами в случае п. 1.4 и 1.5 данной статьи следует соответственно применять положения об общей собственности супругов согласно ст. 243.4а Закона о введении Гражданского кодекса в действие, если заключение договора или застройка земельного участка имели место до истечения 2 октября 1990 г. и в период, когда брак был действительным.

§ 10 Согласие государственных органов

(1) Согласием государственных органов является любое действие, в особенности органов управления, правлений сельскохозяйственных производственных кооперативов или других органов, которые согласно принятой в Германской Демократической Республике государственной и управленческой практике прямо предписывали или разрешали использование чужих земельных участков под застройку до выяснения отношений собственности или без предоставления права пользования. Данная норма применяется даже в том случае, если действующие на тот момент правовые нормы не соблюдались.

(2) Если для строительного мероприятия было получено разрешение на строительство, следует предполагать в пользу пользователя, что использование под застройку имело место с согласия государственных органов. Данное положение применяется также, если в течение пяти лет после завершения строительства здания и до истечения 2 октября 1990 г. не было издано распоряжение органов власти о его сносе.

§ 11 Жилищный или поселковый комплекс

(1) Жилищным комплексом в значении данного Закона являются жилые массивы государственного или кооперативного строительства, которые были подготовлены и построены в соответствии с правовыми нормами Германской Демократической Республики в период с 7 октября 1949 г. до конца 2 октября 1990 г. в рамках концепции или плана застройки и строительного проекта. Жилым массивом в значении пр. 1 данного пункта являются прежде всего крупные жилые сооружения в пригородах или в черте города, а также жилые сооружения в отдельных районах городов и сел, включая подсобные и коммунальные постройки и инфраструктуру.

(2) Поселковым комплексом в значении данного Закона являются жилые массивы частных домов, которые были подготовлены и построены в соответствии с правовыми нормами Германской Демократической Республики в указанный в п. (1) период в рамках концепции или плана застройки и строительного проекта.

§ 12 Застройка

(1) Застройкой в значении данной главы являются строительство зданий и строительные мероприятия в отношении существующих зданий, если

1. существовали значительные строительные изъяны и была восстановлена пригодность здания к использованию (реконструкция) или

2. был изменен способ использования здания

и строительные мероприятия соответствуют новому строительству по их объему и затратам.

(2) Если пользователь получил земельный участок на основании договора передачи от государственного распорядителя, то

1. достройки и перестройки, вследствие которых жилая площадь или полезная площадь (при промышленном использовании) была увеличена более чем на 50% или

2. затраты на строительные инвестиции в здания и массивные вспомогательные постройки, в особенности гаражи, мастерские и склады, чья стоимость превышает половину реальной стоимости переданного здания и переданной вспомогательной постройки без учета строительных инвестиций пользователя на момент осуществления затрат,

приравниваются к строительным мероприятиям в значении п. (1); строительные инвестиции пользователя, связанные между собой с точки зрения места и времени, считаются единой инвестицией, если они производились на протяжении не более чем трех лет. На время заключения договора передачи до истечения 2 октября 1990 г., независимо от момента осуществленных пользователем доказуемых инвестиций, каждый год

а) в первые пять лет после заключения договора 2% остаточной стоимости соответствующего здания,

б) в следующие годы 0,5% остаточной стоимости соответствующего здания

учитываются как недоказуемые строительные инвестиции пользователя дополнительно к доказанным затратам. Более ранние инвестиции пользователя должны учитываться вместе с их остаточной стоимостью. Если момент осуществления затрат установить невозможно, днем установления стоимости следует считать 2 октября 1990 г. Если пользователь осуществил необходимые затраты после истечения 2 октября 1990 г., то такие затраты должны учитываться дополнительно к стоимости его строительных инвестиций, установленной согласно подпункту 2 пр. 1 данного пункта. Пр. 5 данного пункта не применяется, если работы начались после 20 июля 1993 г. Необходимое согласно подпункту 2 пр. 1 данного пункта установление стоимости должно производиться в соответствии с § 21-25 и § 7 Постановления об установлении стоимости от 6 декабря 1988 г. (Вестник федерального законодательства, I, с. 2209), измененного статьей 3 Закона от 18 августа 1997 г. (Вестник федерального законодательства, I, с. 2081).

(3) Строительство или строительные мероприятия на сооружении в значении пр. 2 данного пункта приравниваются к застройке земельного участка. Сооружениями называются все постройки, которые не являются зданиями, если

1. их целевое использование пользователем предусматривает исключение владения земельным участком собственником земельного участка и использования этого участка таким собственником,

2. необходимая для целевого использования строительного сооружения площадь (рабочая площадь) охватывает весь земельный участок таким образом, что оставшаяся площадь не может использоваться под застройку или для ведения хозяйства, или

3. рабочая площадь строительного сооружения согласно строительным нормам может использоваться под застройку самостоятельно и независимо от земельного участка.

§ 13 Отделяемая и самостоятельно применимая частичная площадь

(1) Частичная площадь является отделяемой, если она может быть отделена от основного земельного участка после проведения межевания.

(2) Частичная площадь считается площадью, которая может использоваться под застройку самостоятельно, если она может быть застроена на данный момент или после ожидаемого в обозримое время развития городского пространства. Она считается площадью, которая может использоваться под застройку самостоятельно, также в том случае, если она образует земельный участок, который может быть застроен самостоятельно, только вместе с другим земельным участком или отделимой от него частичной площадью.

(3) Отделимость и возможность самостоятельного использования под застройку имеют место, если было получено разрешение на раздел участка согласно § 120.

Подраздел 4 Право застройки и приобретение

§ 14 Правомочные и обязанные лица

(1) Права и обязанности пользователя и собственника земельного участка возникают в связи с обоснованными в данной главе притязаниями. Если согласно § 9.1.1 пользователями могут считаться несколько лиц, преимуществом в определении пользователя обладает пользователь, который осуществил застройку согласно § 12.

(2) Обоснованные притязания могут быть переданы только вместе с правом собственности на земельный участок или самостоятельным правом собственности на здание, правом пользования, правами пользователя согласно договору передачи или правом владения зданием, построенным или приобретенным пользователем с согласия государственных органов, кроме случаев, когда передача осуществляется для целей формирования земельных участков в соответствии с застройкой и установления прав застройки на них или с целью отчуждения земельных участков в пользу пользователей.

(3) Договор, согласно которому одна из сторон обязывается передать притязания на установление права застройки или на приобретение земельного участка или здания или сооружения, с 1 октября 1994 г. требует нотариального заверения. Договор, в котором не соблюдена форма, является действительным в полном объеме, если

1. покупатель как новый собственник земельного участка или здания вносится в кадастр,

2. в кадастр вносится запись, гарантирующая права покупателя согласно ст. 233.2с.2 или согласно § 92.5 Закона о вступлении в силу Гражданского кодекса, или

3. обоснованные в данном Законе притязания собственника земельного участка или пользователя выполнены.

§ 15 Соотношение притязаний

(1) Пользователь может выбирать между требованием установления права застройки и приобретением земельного участка.

(2) Законные притязания пользователя ограничиваются приобретением земельного участка, если учитываемая согласно § 19 стоимость земельного участка не превышает 100 000 немецких марок или, в случае застройки частным домом, 30 000 немецких марок.

(3) Если собственник земельного участка является юридическим лицом, которое согласно своему уставу не может отчуждать свою земельную собственность, он может указать пользователю на установление права застройки. Пр.1 данного пункта не применяется, если земельный участок в жилом или поселковом комплексе был застроен или использовался для промысловых целей, границы застройки выходят за пределы границ земельных участков и для обеспечения застройки необходимо образование новых земельных участков.

(4) Собственник земельного участка может приобрести построенные или приобретенные пользователем хозяйственную постройку или сооружение или, если самостоятельного права на здание не существует, выкупить обоснованные строительной инвестицией права пользователя, если имеют место указанные в § 81.1 предпосылки. Если собственник земельного участка пользуется собственным правом согласно пр. 1 данного пункта, указанные в п. (1) притязания пользователя исключаются.

§ 16 Реализация права выбора

(1) Выбор осуществляется путем письменного сообщения другой стороне. С таким сообщением право выбора прекращается.

(2) По требованию собственника земельного участка пользователь должен предоставить заявление о своем выборе в течение пяти месяцев.

(3) Если пользователь не предоставляет такого заявления, то собственник земельного участка может продлить срок на надлежащий период. Один месяц является надлежащим периодом, если особые обстоятельства не требуют более длительного дополнительного срока. По истечении дополнительного срока право выбора переходит к собственнику земельного участка, если пользователь не осуществляет выбор своевременно.

§ 17 Попечитель собственника земельного участка и обладатель вещных прав

(1) Для осуществления притязаний пользователя по его заявлению для собственника земельного участка или обладателя зарегистрированных вещных прав предоставляется попечитель, если

1. согласно записям в кадастре обладатель права собственности или вещного права на земельный участок, обремененный правом пользования, или на застроенный земельный участок, не может быть установлен,
2. правомочное лицо неизвестно,
3. местонахождение известного правомочного лица неизвестно или оно известно, но при этом данное лицо не имеет возможности вести собственные дела,
4. участие в общей собственности или долевой общей собственности или похожие вещные права неизвестны и правомочные лица не назначили общего представителя или
5. земельный участок является бесхозным.

(2) При установлении попечителя и в его деятельности должны надлежащим образом соблюдаться нормы Гражданского кодекса о попечительстве. Ответственным за предоставление попечителя является суд по делам попечительства того района, в котором полностью или большей частью находится земельный участок; если собственник земельного участка или собственник зарегистрированного вещного права является несовершеннолетним, данную функцию исполняет вместо суда по делам попечительства суд по делам семьи.

(3) Предоставленный согласно § 11b.1 Закона об имуществе и ст. 233.2.3 Закона о вступлении в силу Гражданского кодекса представитель выполняет также функции попечителя в значении данной главы. Однако он не может представлять собственника земельного участка при заключении договора между последним и

1. им самим, его супругом или родственником по прямой линии,
2. административной территорией или подчиненным ей юридическим лицом, если представитель занят в данном юридическом лице как орган или на платной основе, или

3. другим юридическим лицом публичного или частного права, если представитель участвует или занят на платной основе в данном юридическом лице как член правления, наблюдательного совета или аналогичного органа.

Представитель при заключении договоров о праве застройки, договоров купли-продажи земельного участка или здания не освобождается от ограничений § 181 Гражданского кодекса. Лицом, ответственным за предоставление разрешений согласно § 1821 Гражданского кодекса является не район, а суд по делам попечительства; если представляемый является несовершеннолетним, данную функцию исполняет вместо суда по делам попечительства суд по делам семьи.

§ 18 Вызовное производство против пользователя

(1) Если обстоятельства, названные в § 17.1.1–17.1.3 (первая опция), заключаются в личности пользователя, то собственник земельного участка имеет право исключить пользователя с его правами на земельный участок и на здание, его договорными притязаниями в отношении собственника земельного участка и его притязаниями согласно данной статье путем вызовного производства.

(2) Вызовное производство допустимо лишь в том случае, если пользователь утратил собственность или не реализовывал право собственности в течение 10 лет, или, если зарегистрировано право пользователя на земельный участок или его самостоятельное право собственности на здание, прошло 10 лет с момента внесения последней записи о таком праве пользователя в земельном кадастре.

(3) При вызовном производстве следует соответствующим образом применять положения §§ 447.2 и 448-450 Закона о производстве по делам семьи и добровольной юрисдикции.

(4) При вступлении в силу решения об исключении прекращается действие упомянутых в п. (1) притязаний. Право собственности на здание и право пользования переходят к собственнику земельного участка. В соответствии с § 818 Гражданского кодекса пользователь может требовать от собственника земельного участка денежной компенсации за утрату прав.

Подраздел 5 Установление стоимости земли

§ 19 Основные принципы

(1) Плата за право застройки и покупная цена должны определяться в соответствии со стоимостью земли в момент поступления предложения на заключение договора согласно данной главе.

(2) Стоимость земли определяется исходя из стоимости подготовленного под застройку земельного участка за вычетом сумм, указанных в пр. 3 данного пункта. Стоимость подготовленного к застройке земельного участка, с исключениями, изложенными в § 20, является рыночной ценной в значении § 194 Строительного кодекса, которая имела бы место, если бы земельный участок не был застроен. Из стоимости подготовленного к застройке земельного участка следует вычесть

1. устанавливаемую согласно п. (3) сумму, на которую повышена стоимость подготовленного к застройке земельного участка в связи с затратами на проведение коммуникаций, межевание и другими затратами на подготовку земельного участка к застройке, кроме случаев, в которых собственник земельного участка самостоятельно финансировал эти затраты или земельный участок уже имел коммуникации и межевание было проведено в период, когда он уже был собственником, и

2. обычные затраты на снос здания или сооружения, если требуется и ожидается немедленный снос и если такие затраты предусмотрены в рамках обычных финансовых операций.

(3) Сумма, которую следует вычесть согласно п. 2.3.1, составляет:

1. 25 немецких марок (DM) / кв. м в населенных пунктах с населением свыше 100 000 жителей,
2. 15 немецких марок (DM) / кв. м в населенных пунктах с населением от 10 000 до 100 000 жителей,
3. 10 немецких марок (DM) / кв. м в населенных пунктах с населением до 10 000 жителей,

Однако при определении стоимости земли за основу следует брать ту стоимость земельного участка, которую он имел бы при подготовке строительной площадки.

(4) Стоимость, из которой производится вычет согласно п. 2.3.2, не может уменьшаться при таком вычете до суммы, меньшей чем двукратная стоимость компенсации, определенной в § 82.5. Вычет не производится, если необходимость немедленного сноса объясняется ненадлежащим уходом пользователя за зданием или сооружением или если пользователь обязался произвести снос в договоре.

(5) Если в § 196 Строительного кодекса устанавливается официальная рыночная стоимость земельного участка, то стоимость подготовленного к застройке земельного участка должна устанавли-

ливаться исходя из этого значения. Каждая сторона может требовать установления другой стоимости, если

1. есть основания предполагать, что официальная средняя рыночная стоимость не соответствует фактическому положению дел на рынке, или
2. официальная средняя рыночная стоимость не может быть подходящим основанием для определения стоимости в связи с нетипичным расположением или устройством земельного участка.

§ 20 Установление стоимости земли в особых случаях

(1) При определении стоимости земельного участка, применявшегося в государственном или кооперативном жилищном строительстве до истечения 2 октября 1990 г., за основу следует брать не допустимое в данном районе с точки зрения строительного права использование земельного участка, а имеющуюся застройку и использование соответствующего земельного участка.

(2) §§ 19.2 и 19.4 не применяются к земельным участкам, которые застроены в жилищном или поселковом комплексе и применялись для

1. государственного или кооперативного жилищного строительства,
2. строительства зданий или строительных сооружений общественного или административного назначения или
3. проведения в данном районе мероприятий по поддержке и развитию инфраструктуры.

Стоимость таких земельных участков определяется следующим образом: из установленной согласно § 19.2.2 стоимости подготовленного к застройке земельного участка вычитается треть для проведения мероприятий по подготовке земельного участка к застройке и других мероприятий по развитию района, а также по причине ограниченной или отсутствующей в связи с общественным назначением доходности земельного участка.

(3) В процедурах по реорганизации земельной собственности согласно § 5 Закона о разделе земельных участков для определения компенсаций, подлежащих выплате согласно § 15.1 данного закона, стоимость земельных участков в плановом районе согласно § 8 Закона о разделении земель определяется исходя из средней стоимости всех находящихся в данном районе земельных участков. Соответственно, для определения размера компенсации за утрату прав следует применять § 68.

(4) Расположенный в плановом районе незастроенный земельный участок, пригодный для самостоятельного использования, или его часть, которая может использоваться аналогичным образом, не учитывается при определении средней стоимости земли согласно п. (3), а оценивается отдельно. Компенсация за такой участок или за такую часть участка определяется согласно § 15.2 Закона о разделе земельных участков.

(5) Прибыли и убытки, которые возникают для покупателей в связи с применением средней стоимости земли согласно п. 3.1, следует компенсировать. Прибыли и убытки измеряются исходя из отношения между средней стоимостью земли и стоимостью земли, которая имела бы место согласно §§ 19 и 20, в момент, когда решение о разделе приобрело окончательную силу. Орган, принимающий решение о разделе, взимает сбор с лиц, которые извлекли выгоду в связи с определением стоимости земли в данном районе и связанным с ним установлением сумм компенсации согласно § 15.1 Закона о разделе земельных участков. Доходы от такого сбора выплачиваются лицам, которые понесли в связи с решением убытки. Решение о сборе и выплате компенсаций может приниматься также отдельно от решения о разделе земельного участка. Размер сбора и компенсации устанавливаются не позднее, чем через год после вступления в силу решения о разделе земельного участка. Они подлежат выплате не позднее, чем через месяц после уведомления о таком решении.

(6) Если земельный участок находится в городской зоне реконструкции или развития, положения §§ 153.1 и 169.4 сохраняют силу.

Подраздел 6 Зарегистрированные участки

§ 21 Размежеванные участки

Притязания на предоставление права застройки или покупку распространяются на земельный участок в том случае, если его границы подтверждены в земельном кадастре (размежеванный участок) и правомочие пользования, проистекающее из имеющегося права пользования или договора, соответствует границам земельного участка. В других случаях применяются положения §§ 22–27.

§ 22 Участки, используемые кооперативами

(1) В случае передачи права пользования с целью строительства частного дома или в случае строительства частного дома с согласия сельскохозяйственного производственного кооператива или на основании договора пользования с общиной законные притязания касаются, согласно §§ 32 и 61, площади,

1. на которую согласно бывшей кадастровой документации распространяется право пользования,
2. которая упомянута в договорах пользования с общиной, если участок был передан для строительства дома, или
3. которую сельскохозяйственный производственный кооператив или община передали пользователю с целью строительства частного дома или в связи с таким строительством.

(2) П. (1) применяется также к другим случаям застройки участков, используемых кооперативами, если строительство здания или строительного сооружения происходило на основании переданного права пользования.

(3) Притязания пользователя ограничиваются рабочей площадью (§ 12.3.2.2) здания или строительного сооружения, если застройка производилась на основании аннулированного законного права пользования сельскохозяйственного производственного кооператива или если в связи с поступлением постройки в собственность сельскохозяйственного производственного кооператива возникло самостоятельное право собственности на здание. Если речь идет о производственном здании, то учитываются также участки, необходимые для целевого использования здания в предприятии пользователя.

§ 23 Неразмежеванные земельные участки в общественной собственности

Если были предоставлены права пользования на неразмежеванные земельные участки, ранее находившиеся в общественной собственности, то границы определяются в следующем порядке:

1. согласно решению о распределении собственности, если такое решение было принято и содержит информацию о пределах прав пользования,
2. по соглашению в договорах пользования или
3. по объему или рабочей площади строительного сооружения, которые соответствуют зданию данного типа и являются типичными в данной местности.

§ 24 Жилые, промысловые и промышленные постройки без прояснения отношений собственности

(1) Если при жилищном или поселковом строительстве или на основании промышленных проектов была предпринята застройка без прояснения отношений собственности касательно границ земельного участка, то притязания согласно данной главе распространяются на участки в следующем порядке:

1. участки, чьи границы были подтверждены как границы земельных участков в документах о разделе или межевании до истечения 2 октября 1990 г.,
2. участки, которые, согласно положениям плана распределения земельных участков, необходимы для целевого использования распределенных земельных участков, расположенных в данном районе и ранее находившихся в общественной собственности, или
3. участки, которые являются типичными для целевого использования застройки соответствующего типа в данной местности.

(2) Если в связи с установлением прав застройки или покупкой частей земельного участка остается площадь, которую собственник земельного участка не может использовать под строительство или ведение хозяйства в надлежащем объеме, он может потребовать от общины выкупа такой остаточной площади. Покупная цена определяется согласно §§ 19, 20 и 68. Притязание согласно пр. 1 данного пункта не может предъявляться до 1 января 2000 г. Данные положения не изменяют действия положений, которыми такие правовые отношения регулируются через изъятие или перераспределение земельных участков или процедуру пересмотра земельных отношений.

§ 25 Прочие участки

Если из вышеизложенных положений невозможно определить площадь, на которую могут распространяться притязания пользователя, то применяется статья 233.4.3.3 Закона о вступлении в силу Гражданского кодекса.

§ 26 Земельные участки нестандартного размера под строительство частного дома

(1) Если пользователю было передано или предоставлено право пользования, которое превышает предусмотренную для строительства частного дома стандартную площадь в 500 кв. м, то пользователь или собственник земельного участка может требовать, чтобы площадь, на которую распространяется правомочие пользования обладателей права застройки (§ 55) или которая является предметом договора купли-продажи, определялась в договоре согласно пр. 3 данного пункта в объеме, отличном от объема права пользования. Данное положение касается также случаев, в которых притязание пользователя согласно §§ 21-23 распространяется на площадь, превышающую стандартную. Требования согласно пр. 1-2 данного пункта могут быть предъявлены, если

1. площадь, которая выходит за пределы стандартной площади 500 кв. м, может быть отделена и использоваться под застройку в отдельности или
2. площадь, которая выходит за пределы 1 000 кв. м, может быть отделена и использоваться для ведения хозяйства в отдельности.

(2) Если собственник земельного участка предъявляет указанное в п. (1) требование, то пользователь может потребовать от собственника земельного участка принятия подлежащей исключению частичной площади в обмен на компенсацию в размере текущей стоимости находящихся на этой площади зданий, сооружений и насаждений, если пользователь приобрел их или инициировал их возникновение другим способом. В прочих случаях собственник земельного участка выплачивает компенсацию за здания, сооружения и насаждения, эквивалентную повышению стоимости его земельного участка в момент освобождения подлежащей отделению частичной площади. После установления права застройки или его покупки пользователем собственник земельного участка может требовать от пользователя освобождения упомянутой в п. (1) частичной площади в обмен на компенсацию согласно пр. 1 и 2 данного пункта.

(3) Пользователь может опротестовать ограничение своих притязаний согласно п. (1), если такое ограничение привело к неприемлемым трудностям. Такие трудности имеют место в особенности в таких случаях:

1. подлежащая отделению частичная площадь была застроена постройкой (зданием или сооружением), которая
 - a) существенно повышает стоимость использования частного дома или
 - b) является необходимой для профессиональной деятельности пользователя и пользователю не может быть предоставлен взамен земельный участок поблизости без приемлемых для него затрат, или
2. раздел привел к формированию земельного участка неудобной формы или к существенному понижению стоимости земельного участка.

Как правило, пр. 1 данного пункта не применяется к участкам общей площадью свыше 1000 кв. м.

(4) Пользователь может отклонить притязание собственника земельного участка согласно п. 1, предоставив ему эквивалентный по положению, качеству почвы и размеру земельный участок.

(5) Пп. (1)-(4) применяются надлежащим образом, если правомочие пользователя основывается на договоре.

§ 27 Остаточная площадь

(1) Притязания согласно §§ 32-61 касаются также остаточной площади. Остаточной площадью называются части земельных участков, на которые не распространяется притязание пользователя согласно §§ 21-23 и 25, если они не могут использоваться под строительство или для ведения хозяйства в надлежащем объеме. Пользователь или собственник земельного участка имеет право требовать включения остаточной площади в договор о праве застройки или в договор купли-продажи земельного участка, если вследствие этого возникает целесообразно сформированный по расположению, форме и размеру земельный участок или право застройки. Пользователь может отказаться от включения остаточной площади в договор о праве застройки или в договор купли-продажи земельного участка, если вследствие этого возникает неприемлемая для него дополнительная нагрузка.

(2) Если на остающейся собственнику земельного участка площади отсутствует необходимое для надлежащего пользования сообщение с общественными дорогами, то собственник земельного участка может требовать от пользователя предоставления права проезда или права прокладки дороги, а для обеспечения такого права – взять на себя обязательства по строительству в отношении строительного надзора, а также утверждению в соответствующем органе земельного сервитута, который должен быть внесен в кадастр. Собственник земельного участка обязан аннулировать зе-

мельный сервитут, если коммуникации могут быть подведены к его части участка другим способом. В период до прокладки таких коммуникаций применяется § 117.2.

(3) Если право проезда или право на прокладку дороги согласно п. (2) по объективным причинам не может быть обосновано, то согласно § 917.1 Гражданского кодекса собственник земельного участка может требовать допущения соседом прохода по его участку. § 918.1 Гражданского кодекса не применяется, если остаток земельного участка утрачивает связь с общественной дорогой в связи с отделением обремененной правом пользования или застроенной и подлежащей передаче пользователю частичной площади.

(4) Для упомянутых в § 24 застроек применяются упомянутые в данном параграфе особые положения.

Подраздел 7 Возражения

§ 28 Прочие процедуры и решения

Стороны не могут выдвигать описанные в данной главе требования, если

1. для местности, в которой находится земельный участок, инициирована процедура пересмотра земельных отношений согласно Закону о разделе земельных участков, при которой принято решение о компенсации утраты прав собственником земельного участка, или

2. в ходе объединения прав собственности на земельный участок и на здание согласно § 64 Закона об адаптации сельского хозяйства были приняты решения о проведении добровольного обмена земельными участками или процедуры урегулирования земельных отношений.

Подпункт 2 не применяется, если производство было завершено без обмена земельными участками или если было принято окончательное решение об определении и изменении отношений собственности.

§ 29 Более не пригодные к использованию здания и отсутствие пользования

(1) Собственник земельного участка может отказаться от установления наследственного права застройки или продажи земельного участка в пользу пользователя, если здание или сооружение

1. более не может использоваться и невозможно рассчитывать на реконструкцию пользователем, или

2. более не используется и невозможно рассчитывать на его использование.

Если пользование было прекращено не менее чем на год, следует исходить из того, что оно не будет продолжено в будущем.

(2) Если было предоставлено право пользования, собственник земельного участка имеет упомянутое в п. (1) право на возражение только в том случае, если

1. имеют место упомянутые в п. (1) предпосылки или пользователь не застроил земельный участок и

2. исходя из личного или экономического положения пользователя можно ожидать только реализации через отчуждение, или же здание или строительное сооружение, на которые было предоставлено право пользования, было построено в другом месте.

(3) Собственник земельного участка может выдвигать возражения согласно пп. (1) и (2) также в отношении правопреемника пользователя, если

1. пользователь не застроил земельный участок при заключении договора, на основании которого было совершено отчуждение, или здание или строительное сооружение больше не подлежало использованию,

2. право собственности на здание было передано на основании договора, заключенного после 20 июля 1993 г. и

3. правопреемник не застроил земельный участок или не восстановил здание или строительное сооружение.

Если правопреемник пользователя застроил земельный участок, то собственник земельного участка не может отказать в установлении права застройки или в покупке земельного участка. В этом случае плата за право застройки определяется согласно § 47.3, а покупная цена – согласно § 70.4.

(4) Пп. (1) и (2) не применяются, если

1. здание или сооружение все еще подлежит использованию,

2. отчуждается как часть предприятия и

3. покупатель использует здание или строительное сооружение и продолжает дело лица, осуществившего отчуждение.

Пр. 1 данного пункта применяется к отчуждениям предприятий или их частей арбитражным управляющим при судопроизводстве по Положению о банкротстве.

(5) Если собственник земельного участка выдвигает упомянутые в пп. (1) и (2) возражения, то пользователь может требовать от собственника покупки здания или сооружения или выкупа обремененных строительной инвестицией прав согласно § 81.1.1.2. Собственник земельного участка может отклонить требование пользователя согласно пр. 1 данного пункта, если он выставляет на продажу земельный участок или частичную площадь, на которую распространяются притязания согласно данной главе, вместе со зданием или сооружением. Соответственно применяются §§ 79.1, 79.2.2 и 79.3. Продажа с аукциона осуществляется согласно §§ 180–185 Закона о принудительной продаже с аукциона и принудительном управлении.

§ 30 Недобросовестное приобретение

(1) Собственник земельного участка может отказать в установлении права застройки или в продаже, если пользователь был недобросовестным в значении § 4 Закона об имуществе при установлении права пользования или, если право пользования не было установлено, при приобретении права собственности на земельный участок. Если право пользования обосновано, собственник земельного участка может выдвигать возражение согласно пр. 1 данного пункта только в том случае, если он ходатайствует об отмене права пользования.

(2) Собственник земельного участка, который инициировал отмену права пользования с нарушением установленных законом преклюзивных сроков, не имеет права на возражение согласно п. 1.1.

(3) Указанное в п. 1.1 возражение не может выдвигаться, если земельный участок применяется для общественных целей или применялся в жилищном или поселковом комплексе. Если государственный орган, ответственный за принятие решений о лишении прав собственности, возражал против использования земельного участка перед началом строительства, то плата за право застройки определяется исходя из типичных для данного вида пользования ставок, а покупная цена – исходя из полной стоимости участка. § 51 не применяется.

§ 31 Малый остаточный срок использования

(1) Собственник земельного участка может отказаться от заключения договора о праве застройки или договора купли-продажи земельного участка, если здание или сооружение, построенное пользователем, используется для общественных целей или в сельском или лесном хозяйстве или промысле, пользователю не было предоставлено право пользования, а остаточный срок использования здания или сооружения составляет в момент выдвижения пользователем требований в значении данной главы составляет менее 25 лет.

(2) В этом случае пользователь может требовать от собственника земельного участка заключения договора аренды необходимой рабочей площади (§ 12.3.2.2), чей срок действия определяется остаточным сроком использования здания.

(3) Плата устанавливается на уровне половины типичной для данного района ставки, если для права застройки устанавливалась бы обычная ставка согласно § 43; в противном случае плата устанавливается на уровне такой ставки в полном объеме. Соответственно применяются §§ 47, 51 и 54.

(4) Каждая сторона договора может требовать корректировки платы, если

1. с момента возникновения обязанности выплачивать данную плату прошло 10 лет или, при позднейшей корректировке ставки, прошло три года с момента последней корректировки и
2. типичная для данного района ставка не изменилась с момента последней корректировки более чем на 10%.

Требование корректировки платы сообщается другой стороне в письменной форме и обосновывается. Скорректированная плата подлежит выплате с начала третьего календарного месяца после получения требования корректировки.

(5) После окончания отношений аренды пользователь может потребовать от собственника земельного участка приобретения или, если самостоятельное право собственности на здание не было обосновано, возмещения стоимости здания или сооружения. Собственник земельного участка может ответить на требование отказом путем предложения пользователю продления договора аренды на остаточный срок использования здания или сооружения; соответственно применяется § 27.4 Закона о праве застройки. Если здание или сооружение больше не подлежит использованию, то притязания собственника земельного участка по отношению к пользователю определяются согласно § 82.

Раздел 2 Установление прав застройки

Подраздел 1 Законные притязания на установление прав застройки

§ 32 Основной принцип

Пользователь может потребовать от собственника земельного участка принять предложение об установлении права застройки, если содержание предложения соответствует §§ 43-58. Тем же правом обладает собственник земельного участка по отношению к пользователю, если последний сделал соответствующий выбор или если право выбора перешло к собственнику земельного участка.

Подраздел 2 Законные притязания на основании вещных прав

§ 33 Обязательство отказа от очередности прав

Обладатели вещных прав на земельный участок обязаны, согласно следующим положениям, по требованию пользователя признать более высокий приоритет права застройки.

§ 34 Положения при наличии права собственности на здание

(1) Если есть самостоятельное право собственности на здание, то обладатели вещных прав на земельный участок не могут требовать обременения права застройки. Обременения здания сохраняются для права застройки.

(2) Если правомочие пользования на основании устанавливаемого права застройки распространяется на часть земельного участка, то обладатель вещного права может требовать от собственника земельного участка отделения части земельного участка, обремененного правом застройки. Данное притязание может быть выдвинуто как возражение на требование пользователя отказаться от очередности вещных прав.

(3) Обладатель может потребовать от собственника земельного участка возместить связанные с отделением убытки. Такие убытки считаются частью затрат на реализацию договора. Соответственно следует применять § 60.2.

§ 35 Сервитут, узуфрукт, право пользования жилым помещением

Если самостоятельное право собственности на здание отсутствует, то обладатели таких вещных прав, которые не гарантируют выплат или удовлетворения притязаний, связанных с земельным участком, могут требовать соответствующего обременению земельного участка обременения права застройки, если оно необходимо для реализации их права. Если соответствующий обладатель права застройки выдвигает установленные в § 27-28 Закона о праве застройки притязания, то он может проводить принудительную продажу земельного участка на аукционе только при условии сохранения таких прав на земельный участок.

§ 36 Ипотека, ипотечный долг, рентный долг, вещное обременение

(1) Если самостоятельное право собственности на здание отсутствует, то обладатели таких вещных прав, которые гарантируют выплату или удовлетворение притязаний, связанных с земельным участком, могут не отказываться от очередности вещных прав, кроме тех случаев, в которых пользователь дает разрешение на обременение права застройки вещным правом той же очередности, что и право на земельный участок и в размере, соответствующем отношению стоимости права застройки к стоимости обремененного земельного участка согласно принципам установления стоимости. Установленное в пр. 1 данного пункта право отсутствует, если

1. заявление на регистрацию обременения поступило в Службу земельного кадастра после 21 июля 1992 года и обладателю вещного права было известно, что собственник земельного участка умышленно нарушал свое обязательство согласно ст. 233.2а.3.2 Закона о вступлении в силу Гражданского кодекса не обременять застроенный пользователем земельный участок, или

2. построенное или приобретенное пользователем здание или сооружение и соответствующая площадь не должны были служить обеспечением обязательств или тот факт, что они не служили обеспечением обязательств, должен был быть известен обладателю вещного права при обосновании права или приобретении.

Если предприятие собственника земельного участка получило заем, следует предполагать, что построенный или приобретенный пользователем частный дом и соответствующая площадь не должны были служить обеспечением такого займа.

(2) Пользователь может аннулировать вещное право согласно п. 1.1 путем удовлетворения требований кредитора, которое соответствует объему права, в ближайший срок расторжения договора.

§ 37 Притязание на освобождение от имущественной ответственности

Пользователь может требовать от собственника земельного участка отказа от имущественной ответственности, которую он должен взять на себя согласно § 36.1. Если кредитный долг, обеспеченный залогом недвижимого имущества, не может быть аннулирован, то собственник земельного участка должен вместо освобождения предоставить пользователю по его требованию обеспечение.

Подраздел 3 Договора о передаче

§ 38 Установление права застройки для договора о передаче

(1) Если земельный участок был передан пользователю на основании договора о передаче, то его собственник может требовать от пользователя отказа от его договорных притязаний на выплату суммы, на которую повысилась стоимость земельного участка, и от зарегистрированной с целью обеспечения данного требования ипотеки. Пользователь должен освободить собственника земельного участка, если он переуступил право на возмещение стоимости и ипотеку третьему лицу.

(2) Собственник земельного участка должен возместить пользователю те суммы выплат пользователя, которые использовал государственный распорядитель с целью аннулирования обязательств собственника земельного участка и установленного для их обеспечения залога недвижимого имущества. Притязание пользователя на возмещение затрат согласно пр. 1 данного пункта считается аннулированным, если выплатами пользователя были погашены обязательства и залоговые недвижимого имущества, которые согласно §§ 16.2.2.5-16.2.2.7 и 18.2 Закона об имуществе не должны были бы перейти собственнику земельного участка, если бы они сохранялись в случае отмены или окончания государственного управления. Пр. 2 данного пункта следует применять к ипотеке, зарегистрированной пользователем для обеспечения притязания пользователя на возмещение затрат. Для уступок права по истечении 31 декабря 2000 г. соответственно применяются §§ 892 и 1157.2 Гражданского кодекса.

(3) Если притязания и права согласно п. 2.2.3 теряют силу, соответственно применяется § 9.3 Закона об имуществе.

(4) Пользователь имеет право потребовать возврата отданных в залог сумм за вычетом накопленных процентов. Собственник земельного участка может потребовать от пользователя согласия на выплату накопленных процентов.

Подраздел 4 Особые положения

§ 39 Несколько наследственных прав застройки на один земельный участок, общие права застройки, соседские права застройки

(1) На один земельный участок может устанавливаться несколько прав застройки, если каждое из них по своему содержанию может реализовываться только относительно части земельного участка, отличной от остальных. В договорах о праве застройки на плане расположения должно быть отмечено, на какую частичную площадь земельного участка распространяется правомочие пользования каждого обладателя наследственного права застройки. Схема расположения должна соответствовать требованиям § 8.2.1.3 Закона о разделе земельных участков для карты земельных участков, которую следует составить согласно этому закону. Договор должен содержать для каждого обладателя права застройки и собственника земельного участка обязательство отделения частичной площади после межевания обремененного земельного участка и согласия на ее регистрацию в кадастре как самостоятельного земельного участка. Несколько установленных согласно пр. 1 данного пункта прав застройки имеют равный приоритет, даже если они были зарегистрированы в кадастре в разное время. В кадастре делается запись о равном приоритете прав; согласие обладателей других прав застройки, а также обладателей вещных прав не требуется. Если одно из таких прав застройки принудительно продается с аукциона, то другие права застройки, имеющие самый высокий приоритет, следует рассматривать как права на другой земельный участок.

(2) Право застройки может распространяться на несколько земельных участков (общее право застройки). Обременение общим правом застройки может включать незастроенный земельный участок, если притязание пользователя на установление права застройки распространяется на данный земельный участок согласно §§ 21-27.

(3) Если застройка распространяется на соседний земельный участок, то для его обеспечения может устанавливаться право застройки (соседское право застройки), если

1. пользователь становится собственником основного земельного участка и обладателем установленного для соседнего участка соседского права застройки,
2. обременения залогом недвижимого имущества и вещное обременение для обеспечения платы за право застройки в отношении права собственности на земельный участок и наследственного права застройки регистрируются как общее обременение равного приоритета и
3. договора о праве застройки не содержат притязания на приобретение права застройки (обратный переход к собственнику) или право на обратное получение имущества может быть реализовано только в том случае, если право собственности на земельный участок и относящиеся к зданию права застройки принадлежат одному и тому же лицу.

Правом застройки можно распоряжаться только совместно с правом собственности на основной земельный участок. Право застройки вносится в кадастр как соседское право застройки, в кадастр обремененных земельных участков – как обременение и в кадастр основного земельного участка – как составная часть.

§ 40 Право застройки жилого помещения

(1) Притязание распространяется на установление права застройки и обоснование прав застройки согласно § 30 Закона о праве собственности на жилое помещение, если

1. физические лица приобрели здания (многоквартирные дома и связанные с ними поселковые дома) как совместные собственники или совместно построили их и используют завершенные части здания с исключением третьих лиц,
2. государственные органы, общины или кооперативы совместно построили здание и используют завершенные части здания с исключением третьих лиц.

Право застройки жилого помещения устанавливается также в случае, если выдача разрешения на разделение путем отделения земельных участков, обремененных правами застройки, запрещается согласно § 120.1.

(2) Каждый пользователь может требовать от других пользователей и от собственника земельного участка заключения договоров, необходимых для обоснования права застройки и установления прав застройки жилого помещения, также в том случае, если раздел земельного участка является нецелесообразным по причине влияния на совместные коммуникации или совместно используемые пристройки. Раздел, как правило, является нецелесообразным, если для обеспечения пользования зданием должны устанавливаться несколько сервитутов на разные земельные участки и заключаться договора о содержании совместных сооружений и пристроек, которые будут обязательными также для правопреемников.

(3) Каждый пользователь может требовать от остальных сторон заключения соглашения о плате за право застройки, согласно которому пользователь в зависимости от объема долей права застройки обязан выплатить собственнику земельного участка только указанную плату за право застройки. Согласие ипотекодержателей не требуется.

(4) Пользователь и собственник земельного участка обязаны содействовать разделу и получению документов, указанных в § 7.4 Закона о праве собственности на жилое помещение. Соответствующие затраты несут будущие обладатели прав застройки жилого помещения в зависимости от соотношения их долей.

§ 41 Определение постройки

Договор о праве застройки в значении данной главы может включать положение о том, что обладатель права застройки может строить любое количество зданий или сооружений любого вида, если они допускаются строительным законодательством.

Подраздел 5 Содержание права застройки по закону и по договору

§ 42 Положения о содержании права застройки

(1) К содержанию права застройки, обоснованного в данной главе, относятся соглашения в договоре о праве застройки, касающиеся

1. срока действия права застройки (§ 53),
2. допускаемого согласно договору использования под застройку (§ 54) и
3. правомочия обладателя права застройки на пользование незастроенной площадью (§ 55).

(2) Каждая сторона может требовать, чтобы право застройки включало:

1. соглашение о строительстве и содержании зданий и о притязании на обратное получение имущества (§ 56),
2. договоренности о праве обладателя права застройки на приобретение (§ 57),

3. договоренности о лицах, выплачивающих сборы (§ 58),
4. соглашение о согласии собственника земельного участка на отчуждение (§ 49) и
5. соглашение об обеспечении платы за право застройки, которая будет подлежать выплате в будущем (§ 52).

Подраздел 6 Положения о содержании договора

§ 43 Регулярная плата

- (1) Регулярная плата составляет половину типичной для соответствующего пользования платы.
- (2) Для определения ставки учитываются:
 1. для частных домов:
 - а) 2% стоимости земли ежегодно,
 - б) 4% стоимости земли ежегодно, если размер обремененного земельного участка превышает установленный законом стандартный размер 500 кв. м и площадь свыше данной может быть отделена и использоваться под застройку самостоятельно или если размер обремененного земельного участка превышает 1000 кв. м и площадь свыше данной может быть отделена и надлежащим образом использоваться для ведения хозяйства,
 2. для зданий, построенных государством или кооперативом, – 2% от стоимости земли ежегодно,
 3. для зданий общественного назначения, зданий, которые служат для ведения сельского или лесного хозяйства, или промышленных зданий – 3,5% от стоимости земли ежегодно.В случаях, описанных в подпункте 3 пр. 1 данного пункта, каждая сторона может требовать принятия за основу при подсчете платы за право застройки другой ставки, если типичная для данного вида пользования ставка составляет больше или меньше 7% ежегодно.

§ 44 Срок выплаты платы за право застройки

- (1) Плата за право застройки выплачивается задним числом поквартально 31 марта, 30 июня, 30 сентября и 31 декабря.
- (2) Обязательство уплаты возникает в момент
 1. вызова пользователя в рамках нотариальной согласительной процедуры для заключения договора о праве застройки, если собственник земельного участка подал ходатайство или принимает участие в переговорах о содержании договора о праве застройки, или
 2. требования собственника земельного участка об установлении права застройки согласно § 32 или принятия соответствующего предложения пользователя.Пользователь выплачивает вознаграждение также в том случае, если предложение отличается от содержания подлежащего заключению договора сравнительно незначительно. До регистрации права застройки в кадастре пользователь должен выплачивать собственнику земельного участка плату за пользование в размере платы за право застройки.

§ 45 Уплата процентов при договорах передачи

- (1) Если пользователю на основании заключенного государственным распорядителем договора был передан земельный участок с расположенным на нем зданием, то по требованию собственника земельного участка не только выплачивается плата за право застройки, но и облагается процентами остаточная стоимость переданного здания и сооружений на земельном участке на остаточный срок использования здания. Остаточная стоимость определяется исходя из реальной стоимости здания в момент передачи за вычетом суммы, на которую в типичных случаях стоимость снизилась бы на момент предложения о заключении договора о праве застройки. Она облагается ставкой в размере 4% ежегодно.
- (2) § 51.1 соответственно применяется в случае выплаты процентов за остаточную стоимость здания.
- (3) Обязанность выплаты согласно п. (1) исчезает, если пользователь построил на земельном участке новое здание вместо предыдущего.

§ 46 Корректировка платы при изменении обстоятельств

- (1) Пользователь и собственник земельного участка обязаны включить в договор о праве застройки положение, предусматривающее корректировку платы за право застройки при изменении обстоятельств. В первый раз такой корректировки можно требовать через 10 лет после установления права застройки. При пользовании с целью проживания корректировка определяется согласно указанным в § 9а Закона о праве застройки значениям. При других видах пользования корректировка осуществляется в соответствии с

1. ценами производителя на товары при промысловом или промышленном использовании земельного участка,
2. ценами производителя на сельскохозяйственные товары при использовании земельного участка для ведения сельского или лесного хозяйства,
3. общими затратами на жизнь во всех остальных случаях.

Последующие корректировки платы за право застройки могут осуществляться не ранее чем по истечении трех лет с момента последней корректировки платы за право застройки.

(2) Корректировка согласно пп. 1.3-1.4 должна ограничиваться суммой, которая определяется динамикой цен на земельный участок. Ограничение определяется исходя из официальной средней рыночной стоимости согласно § 196 Строительного кодекса при ее наличии, а при ее отсутствии – в следующем порядке: исходя из общей динамики цен на земельные участки на территории, где земельный участок расположен полностью или большей частью, в определенном в § 1 районе или в целом по территории Федеральной республики. Другие соглашения и корректировки платы за право застройки являются недействительными по отношению к обладателям вещных прав застройки, которые включают притязание на выплаты или на удовлетворение притязаний, кроме случаев, в которых плата за право застройки определяется только как обязательство выплаты долга между собственником земельного участка и пользователем.

§ 47 Корректировка платы при изменении вида пользования

(1) Изменения вида пользования, на которые обладатель права застройки имеет право согласно § 54.2-54.3, не предполагают корректировки платы за право застройки. При изменении видов пользования согласно §§ 54.1 и 54.4 можно требовать следующей корректировки платы в договоре о праве застройки:

1. размер платы повышается

а) с 2% до 7% стоимости земли ежегодно, если построенное для жилых целей здание используется для промысловых или общественных целей или для ведения сельского или лесного хозяйства,

б) с 3,5% до 7% стоимости земли ежегодно, если использовавшееся для ведения сельского или лесного хозяйства здания используется для промысловых целей или если имеет место любое другое изменение предыдущего вида пользования;

2. размер платы снижается с 3,5% до 2% от стоимости земли ежегодно, если промысловое использование, которое имело место по состоянию на 2 октября 1990 г., больше невозможно и здание используется для жилых целей.

В случаях, описанных в подпункте 1 пр. 2 данного пункта, каждая сторона может требовать принятия за основу при подсчете платы за право застройки другой ставки, если типичная для данного вида пользования ставка составляет более или менее 7% ежегодно. Если в случаях, описанных в подпункте 2 пр. 2 данного пункта, здание используется для ведения сельского или лесного хозяйства, пользователь может требовать корректировки регулярной платы, если типичная для данного пользования ставка составляет менее 7% ежегодно.

(2) Собственник земельного участка может потребовать от обладателя права застройки обязательства передать определенные в пп. (1) и (2) обязанности по корректировке платы своему правопреемнику в договоре об отчуждении права застройки.

(3) Плата за право застройки может определяться согласно названным в п. 1.2.1a и 1.2.1b ставкам, если пользователь приобрел здание или сооружение по истечении 20 июля 1993 г. и на момент правовой сделки по отчуждению имели место предпосылки, приведенные в § 29.3.1. Пр. 1 данного пункта не применяется, если здание или строительное сооружение отчуждается как часть предприятия и пользователь продолжает вести дело правопреемника.

§ 48 Повышение платы после отчуждения

(1) Собственник земельного участка может требовать включения в договор о праве застройки положения, в котором обладатель права застройки обязывается в случае отчуждения права застройки в первые три года после его установления заключить договор об отчуждении права застройки таким образом, чтобы приобретатель права застройки был обязан скорректировать размер платы за застройку в адрес собственника земельного участка, если имеют место предпосылки, описанные в §§ 71.1.1.1 и 71.1.1.3.

(2) Плата повышается

1. с 2% до 4% стоимости земли ежегодно, если было установлено право застройки для использования здания с целью проживания, или

2. с 3,5% до 7% ежегодно при использовании для ведения сельского или лесного хозяйства или для промысловых или при использовании права застройки для общественных целей.

(3) В случае отчуждения в течение последующих трех лет собственник земельного участка может потребовать обязательства обладателя права застройки в соответствии с п. (1) скорректировать плату за право застройки до 3% стоимости земли ежегодно при использовании для жилых целей и до 5% стоимости земли ежегодно при всех остальных видах пользования.

(4) В случае использования для ведения сельского или лесного хозяйства или для промысловых или общественных целей пользователь может требовать определения ставки исходя из типичной для данного вида пользования ставки, если она составляет более или менее 7%. Определенные в п. (2) и (3) сроки устанавливаются исходя из момента заключения обязательственной сделки, которая обосновывает обязательство передачи права застройки.

(5) Собственник земельного участка может требовать от пользователя обязательства в договоре о праве застройки заключить договор об отчуждении права застройки таким образом, чтобы приобретателю передавалась обязанность корректировки размера платы в связи с описанными в § 70.1 изменениями вида пользования.

§ 49 Получение согласия

Собственник земельного участка может потребовать, чтобы отчуждение согласно § 5.1. Закона о праве застройки требовало его согласия. Собственник земельного участка обязан дать такое согласие при условии соблюдения описанных в §§ 47.1, 48.1-48.3 и 48.5 предпосылок.

§ 50 Корректировка платы в связи с отклонением размера земельного участка

Каждая сторона может потребовать от другой стороны взять обязательство скорректировать размер платы в случае, если в результате подлежащего проведению межевания обнаружится, что фактический размер земельного участка значительно отличается от указанного в договоре. Соответственно следует применять §§ 72.2 и 72.3.

§ 51 Начальная фаза

(1) Обладатель права застройки может потребовать от собственника земельного участка снижения платы за право застройки в первые годы (начальная фаза). Льготная ставка составляет (от платы за право застройки, определенной согласно вышестоящим положениям):

1. четверть в первые три года,
2. половину в следующие три года и
3. три четверти в следующие за ними три года.

Начальная фаза начинается с началом обязательства оплаты согласно § 44, но не позднее, чем 1 января 1995 г.

(2) Если право застройки устанавливается для частного дома (§ 5.2) и стоимость земли, на которую начисляется плата за право застройки, составляет более 250 000 немецких марок, то названный в п. 1.2 период фаз повышения платы составляет в каждом случае от трех до четырех лет. В таком случае плата за право застройки, подлежащая уплате пользователем, составляет не менее

1. 104 немецких марок в месяц в первые три года,
2. 209 немецких марок в месяц в следующие три года,
3. 313 немецких марок в месяц в следующие за ними три года,
4. 418 немецких марок в месяц в следующие за ними три года.

(3) Если стороны согласовали плату за пользование в договоре, то пользователь может требовать только такой скидки, которая будет вести к плате не ниже договоренной платы за пользование. Если установленная в договоре плата за пользование превышает плату за право застройки, подлежащую уплате согласно данной главе, то пользователь может требовать корректировки платы за право застройки только до размера, подлежащего уплате по истечении начальной фазы.

§ 52 Обеспечение платы за право застройки

(1) Собственник земельного участка может требовать обеспечения регулярной платы за право застройки путем регистрации вещного обременения на свободном месте в кадастре, а также соглашения об обеспечении вещного обременения согласно § 9.3 Закона о праве застройки.

(2) По требованию пользователя договор о праве застройки включает положение, согласно которому собственник земельного участка обязывается отказаться от приоритета вещного обременения в пользу строительных мероприятий пользователя при финансировании на условиях §§ 13.2, 14.1, 16.1-16.3 Закона о залоговых свидетельствах, если имеет место договоренность о сохранении платы за право застройки как содержания вещного обременения согласно § 9.3 Закона о праве застройки.

§ 53 Срок действия права застройки

(1) Типичный срок действия права застройки определяется в соответствии с застройкой, которая допускается содержанием права пользования. Если право пользования не установлено, то следует исходить из фактической застройки, если она допускалась законодательством или проводилась с согласия государственных органов.

(2) Типичный срок действия права застройки составляет, с момента заключения договора,

1. 90 лет

а) для одно- и двухквартирных домов или

б) для зданий, используемых для социальных целей (в особенности для школ, больниц, детских садов),

2. 80 лет для зданий, построенных в рамках государственного или кооперативного жилищного строительства, а также для офисных и прочих служебных зданий,

3. 50 лет для зданий, используемых для ведения сельского или лесного хозяйства или для целей промысла, и для всех остальных сооружений.

(3) По требованию собственника земельного участка может согласовываться сокращенный срок действия исходя из остаточного срока использования здания, если последний составляет менее 50 и более 25 лет, земельный участок был застроен зданием или сооружением, служащим для ведения сельского или лесного хозяйства или для промысловых или общественных целей и для застройки не было установлено вещное право пользования или не был заключен бессрочный договор пользования, который мог бы быть расторгнут лишь при наличии особых оснований. Если договор заключен на срок, превосходящий остаточный срок использования здания, то пользователь может требовать установления права застройки на период, соответствующий как минимум остаточному сроку действия договора, но не больший, чем период, определенный в п. (2). Если остаточный срок использования составляет менее 25 лет, то применяются §§ 31.2–31.5.

§ 54 Разрешенное в договоре использование под застройку

(1) Разрешенное в договоре использование под застройку определяется исходя из содержания права пользования, а если такое право не было установлено – исходя из пользования, которое имело место на используемой кооперативом площади 30 июня 1990 г., а на других видах участков – до 2 октября 1990 г. Если здание на момент, указанный в пр. 1 данного пункта, все еще строилось, то следует исходить из предусмотренного использования строящегося здания.

(2) Если право пользования было установлено для строительства частного дома или если земельный участок был застроен частным домом, то по требованию пользователя следует заключить соглашение о возможности использования здания для работы по свободной профессии, для деятельности ремесленного или промыслового предприятия или гостиницы.

(3) Пользователь, который уже использовал здания или сооружения, используемые для ведения сельского или лесного хозяйства или для промысловых или общественных целей до истечения 2 октября 1990 г., может требовать установления права застройки с адаптацией к измененным обстоятельствам, если тем самым использование земельного участка под застройку не изменилось или изменилось незначительно. Незначительными изменениями использования земельного участка под застройку считаются в особенности небольшие достройки и пристройки существующих зданий.

(4) Пользователь может претендовать на соглашение, которым допускаются изменения, выходящие за пределы описанного в п. (2) и (3) объема. Изменение вида пользования согласно § 70.1 допускается также в том случае, если оно необходимо для экономически целесообразного использования построенного здания. Собственник земельного участка может ответить отказом, если пользователь не готов включить в договор упомянутые в § 47 обязательства.

§ 55 Правомочие обладателя права застройки на пользование, раздел земельного участка

(1) Правомочие обладателя права застройки на пользование частями земельного участка, выходящими за пределы основания здания, определяется согласно §§ 21-27. Обладатель права застройки имеет право использовать также незастроенную площадь обремененного земельного участка.

(2) Собственник земельного участка и пользователь могут требовать отделения земельного участка, обремененного правом застройки, если правомочие пользования не распространяется на весь земельный участок в целом, остаточная площадь может использоваться под застройку самостоятельно, было получено разрешение на раздел согласно § 120 и может быть проведено межевание. Затраты по межеванию разделяются между сторонами.

§ 56 Строительство и содержание здания, обратный переход к собственнику

(1) Собственник земельного участка, который предоставлением прав застройки преследует особые государственные, социальные или сравнимые с ними цели в отношении застройки земельного участка, может потребовать от пользователя согласия на включение в договор положений, в которых последний обязывается

1. застроить земельный участок в течение шести лет после заключения договора о праве застройки,
2. содержать построенное здание в хорошем состоянии и незамедлительно предпринимать необходимый ремонт и реконструкцию.

(2) Собственник земельного участка может по требованию обладателя права застройки продлить установленный в п. 1.1 срок на 6 месяцев, если последний в течение шести месяцев после заключения договора о праве застройки по экономическим причинам или по особым личным причинам был не в состоянии застроить земельный участок. Отчуждение права застройки не ведет к продлению на указанный в пр. 1 данного пункта срок.

(3) Если при заключении договора о праве застройки у здания имеются существенные повреждения, то в случае п.1.2 срок устранения таких повреждений может быть по требованию обладателя права застройки продлен до 6 лет, если не требуется немедленное устранение повреждений по причинам безопасности.

(4) Собственник земельного участка имеет право требовать от пользователя, чтобы последний взял на себя обязательство передать ему право застройки, если обладатель права застройки по своей вине не выполнил определенные в пп. (1)-(3) обязанности даже по истечении установленного собственником земельного участка дополнительного срока.

(5) Каждый собственник земельного участка может потребовать от обладателя права застройки взять обязательство приобретения страховки, покрывающей стоимость здания.

§ 57 Право приобретения

(1) Пользователь может требовать включения в договор о праве застройки обязательства собственника земельного участка продать земельный участок соответствующему обладателю права застройки. Срок действия права приобретения не может превышать 12 лет с момента установления права застройки, если собственник земельного участка требует определения срока.

(2) Цена должна согласовываться в соответствии с нормами раздела 3 о праве приобретения. Стоимость земельного участка устанавливается на момент, в который было сделано предложение о покупке земельного участка, соответствующее соглашениям в договоре о праве застройки. Принципы установления цены включаются в договор.

(3) В случае дальнейшего отчуждения земельного участка после покупки соответственно применяется § 71.

§ 58 Сборы

Собственник земельного участка может требовать, чтобы обладатель права застройки со дня установления права застройки выплачивал сборы, которыми облагается земельный участок, если они касаются здания и используемой обладателем земельного участка площади. Законодательные и договорные положения о соответствующих обязательствах пользователя до установления права застройки остаются в силе.

Подраздел 7 Последствия установления права застройки**§ 59 Прекращение права собственности на здания и права пользования**

(1) Здание становится составной частью права застройки. Самостоятельное право собственности на здание прекращается с его возникновением.

(2) С установлением права застройки прекращаются также обоснованное действующими нормами право пользования и возможные договорные или законные права пользователя на владение.

§ 60 Применение Закона о праве застройки, затраты и гарантии

(1) Закон о праве застройки применяется к установленным согласно положениям данной главы правам застройки, если иное не было предписано или разрешено законом.

(2) Затраты по договору и его реализации делятся между сторонами договора.

(3) Собственник земельного участка не несет ответственности за изъяны земельного участка.

Раздел 3 Законное право приобретения

Подраздел 1 Законные притязания на заключение договора

§ 61 Основной принцип

(1) Пользователь может потребовать от собственника земельного участка принять предложение о договоре купли-продажи земельного участка, если содержание предложения соответствует §§ 65-74.

(2) Собственник земельного участка может потребовать от пользователя приобретения земельного участка, если

1. учитываемая стоимость земли составляет не более 100 000 немецких марок, а в случае застройки частным домом – не более 30 000 немецких марок,
2. пользователь сделал соответствующий выбор или
3. право выбора перешло к собственнику земельного участка.

Подраздел 2 Законные притязания на основании вещных прав

§ 62 Сервитут, узуфрукт, право пользования жилым помещением

(1) Вещные права на земельный участок, которые не гарантируют притязаний на выплату или удовлетворения притязаний, прекращаются для подлежащей отделению согласно § 66 частичной площади, которая выходит за пределы правомочия на осуществление вещных прав их обладателем. Данное положение применяется также в случае, если эти права с момента их установления осуществлялись на частичной площади. Стороны договора могут потребовать от обладателей таких прав на земельный участок согласия на исправление кадастра.

(2) Для обременений земельного участка, которые были заявлены после 21 июля 1992 г., соответственно применяется § 63.1.

§ 63 Ипотека, ипотечный долг, рентный долг, вещное обременение

(1) Пользователь может потребовать от обладателей вещных прав, которые гарантируют притязание на выплату или на удовлетворение притязаний, связанное с земельным участком, отказаться от их права, если заявка на регистрацию обременения поступила в Службу земельного кадастра после 21 июля 1992 г. и обладателю вещного права было известно, что собственник земельного участка преднамеренно нарушал свое обязательство согласно ст. 233.2а.3.2 Закона о вступлении в силу Гражданского кодекса не обременять застроенный пользователем земельный участок. Если пользователь приобретает частичную площадь, то притязание согласно п. (1) ограничивается согласием на отделение без обременения.

(2) Пользователь может потребовать от обладателя упомянутого в п. (1) права согласия на переуступку права или на отделение частичной площади, которую он должен приобрести, если построенное или приобретенное пользователем здание или сооружение и соответствующая площадь согласно положениям договора не должны были служить обеспечением обязательств или тот факт, что они не служили обеспечением обязательств, должен был быть известен обладателю вещного права при установлении права или приобретении. Если предприятие собственника земельного участка получило заем, следует предполагать, что частный дом, в котором проживает пользователь, и соответствующая площадь не должны были служить обеспечением такого займа.

(3) Если названных в п. (2) предпосылок нет, пользователь может потребовать, чтобы обладатель вещного права ограничил солидарную ответственность за отделенный земельный участок суммой, пропорциональной стоимости земельного участка, остающегося у собственника. Соответственно применяется § 1132.2 Гражданского кодекса.

§ 64 Притязания против собственника земельного участка

(1) Собственник земельного участка обязан, при условии соблюдения нижестоящих положений, передать пользователю земельный участок, свободный от прав третьих лиц, которые могут использоваться против пользователя. Пр. 1 данного пункта не применяется к

1. преимущественным правам приобретения, которые были зарегистрированы на основании положений законодательства или договора о передаче, и
2. названным в § 62.1 правам, если
 - а) земельный участок уже был обременен до установления права пользования или застройки земельного участка,

b) обременение имело место по инициативе государственных органов до истечения 2 октября 1990 Г.,

c) такое право обязывало собственника земельного участка на основании положений законодательства об обременении его земельного участка или

d) пользователь согласился на обременение.

(2) Если пользователь согласно § 63.3 принимает имущественную ответственность за взятое собственником земельного участка обязательство, он может потребовать от последнего освобождения. Если обеспеченное требование еще не подлежит выплате, то пользователь может требовать от собственника земельного участка обеспечения взамен освобождения.

(3) Владелец упомянутого в § 63.1 вещного права, который обязан дать согласие на необремененную переуступку прав или на отделение, приобретает в порядке и объеме его права на земельный участок залоговое право притязания на покупную цену, подлежащую выплате пользователем. Если право не направлено на возврат с капитала, то притязание на возмещение стоимости обеспечивается залоговым правом. Каждый владелец такого права может требовать от пользователя депонирования покупной цены.

Подраздел 3 Положения о содержании договора

§ 65 Предмет купли-продажи

(1) Предмет купли-продажи – обремененный правом пользования или застроенный земельный участок или подлежащая отделению частичная площадь.

(2) Если раздел застроенного земельного участка невозможен или нецелесообразен (§ 66.2), то как предмет купли-продажи определяется доля в общем праве собственности на земельный участок вместе с отдельным правом собственности на квартиры или долевым правом собственности на нежилые помещения в здании.

§ 66 Частичная площадь

(1) Подлежащая отделению частичная площадь определяется согласно §§ 22-27. Границы такой площади следует указать в договоре в соответствии с

1. планом раздела, если границы прав пользования были установлены в решении о разделе,
2. планом расположения или
3. постоянными приметам на местности.

(2) Отделение частичной площади невозможно, если завершенные части здания используются пользователем или несколькими пользователями с исключением третьих лиц или если выдача разрешения на раздел участка согласно § 120 запрещена. Раздел является нецелесообразным, если используются совместные коммуникации, сооружения или пристройки и положения об использовании и содержании сооружений и обязательстве правопреемников сторон договора привели бы к непропорциональным затратам. Соответственно следует применять § 40.2.

§ 67 Обоснование права собственности на жилое помещение или долевой собственности

(1) В случаях, описанных в § 66.2, каждая сторона может требовать, чтобы вместо раздела земельного участка и отчуждения его части было обосновано и отчуждено право собственности на жилое помещение или право долевой собственности. Договора должны содержать следующие положения:

1. Если имеет место самостоятельное право собственности на здание, то право собственности на жилое помещение или право долевой собственности следует обосновать путем заключения договора согласно § 3 Закона о праве собственности на жилое помещение и передать пользователю.
2. В остальных случаях собственник земельного участка должен предпринять раздел в соответствии с § 8 Закона о праве собственности на жилое помещение и осуществить отчуждение права собственности на жилое помещение и долей в совместном праве собственности в пользу пользователя.

(2) Притязание согласно п. (1) не сохраняется, если

1. покупная цена, подлежащая уплате пользователем, составляла бы при обосновании права собственности на жилое помещение согласно § 1.2 Закона о праве собственности на жилое помещение более 30 000 немецких марок или при обосновании частичного права собственности согласно § 1.3 данного Закона более 100 000 немецких марок и
2. соответствующий пользователь требует обоснования прав застройки жилого помещения.

(3) Если обосновывается право собственности на жилое помещение или частичное право собственности, то пользователи могут требовать положения о покупной цене, согласно которому они

обязаны выплачивать покупную цену собственнику земельного участка совместно и пропорционально размеру их долей в совместной собственности.

(4) Стороны обязаны принимать участие в получении документов, необходимых для раздела. Соответственно следует применять § 40.4.

§ 68 Стандартная цена

(1) Покупная цена составляет половину стоимости земли, если нижестоящими положениями не определяется иное.

(2) Если пользователь в первый год после 1 октября 1994 г. делает собственнику земельного участка предложение о заключении договора купли-продажи земельного участка или в этот же период инициирует нотариальную согласительную процедуру по заключению такого договора, то он может требовать скидки в размере 5% от установленной согласно п. 1 покупной цены в случае выплаты покупной цены в течение одного месяца после того как нотариус сообщил покупателю о наличии всех предпосылок, необходимых для переуступки прав. Если предложение сделано во второй год после 1 октября 1994 г. или если согласительная процедура инициируется в этот период, то скидка составляет 2,5%. Скидка не может быть предоставлена, если ранее подлежала выплате собственнику земельного участка плата за право застройки. Скидка отменяется, если покупатель существенно задерживает заключение договора.

§ 69 Повышение цены при коротком остаточном сроке использования здания

(1) Подлежащая определению согласно § 68 покупная цена повышается по требованию собственника земельного участка в связи с коротким остаточным сроком использования здания, если

1. здание используется для целей, отличных от проживания,
2. пользователю не было предоставлено или передано право пользования или остаточный срок действия договора о пользовании или договора о передаче короче, чем стандартный срок действия права застройки и
3. остаточный срок использования здания на момент требования о приобретении короче, чем стандартный срок действия права застройки.

(2) Для определения повышения цены следует рассчитать доли стоимости земли в рамках права застройки с остаточным сроком использования здания и права застройки со стандартным сроком действия согласно § 53. Доля в стоимости земли, принадлежащая пользователю, устанавливается исходя из отношения долей стоимости земли упомянутых в пр. 1 данного пункта прав застройки. Повышенная цена вычисляется путем вычета доли пользователя из стоимости земли.

§ 70 Установление цены исходя из полной стоимости участка

(1) Покупная цена устанавливается исходя из единой стоимости участка, если изменяется использование земельного участка. Изменение пользования в значении пр. 1 данного пункта имеет место, если

1. здание используется для ведения сельского или лесного хозяйства или для промысловых или общественных целей, хотя право пользования устанавливалось для целей проживания или по состоянию на 2 октября 1990 г. здание использовалось для целей проживания,
2. здание или сооружение служит промысловым целям и здание было построено на территории, на которую распространяется право пользования сельскохозяйственных производственных кооперативов, и 30 июня 1990 г. использовалось для ведения сельского или лесного хозяйства или
3. здание или сооружение используется для целей, отличных от предусмотренных правом пользования или от фактического пользования по истечении 2 октября 1990 г.

(2) Использование частного дома для занятия независимой профессиональной деятельностью, ремеслом, промыслом или содержание в нем гостиницы, а также изменение вида пользования без усиленного строительного использования земельного участка пользователем, который уже использовал земельный участок до 3 октября 1990 г. (§§ 54.2–54.3), не являются изменением вида пользования в значении п. (1).

(3) Если было установлено право пользования частным домом или земельный участок был застроен частным домом, то учитывается полная стоимость той части земельного участка, которая выходит за пределы стандартного размера, если она может быть отделена и самостоятельно застроена. Данное положение распространяется на площадь, которая выходит за пределы 1000 кв. м, если она может быть отделена и надлежащим образом использоваться для ведения хозяйства.

(4) Покупная цена определяется исходя из полной стоимости участка также в том случае, если пользователь приобрел здание или строительное сооружение по истечении 20 июля 1993 г. и на

момент правовой сделки по отчуждению имели место предпосылки, приведенные в § 29.3. П. 1 данного пункта не применяется, если здание или строительное сооружение отчуждается как часть предприятия и пользователь продолжает дело правопродшественника.

§ 71 Обязательства по дополнительным выплатам

(1) Собственник земельного участка может в случае продажи по стандартной цене (§ 68) требовать, чтобы пользователь взял на себя обязательство выплачивать ему разницу с полной стоимостью участка (§ 70), если в течение трех лет после приобретения

1. земельный участок не был застроен или отчуждается с непригодным к использованию ветхим зданием,

2. изменяется вид пользования согласно § 70 или

3. пользователь отчуждает приобретенный для ведения сельского или лесного хозяйства или для промысловых или общественных целей земельный участок в пользу третьего лица.

Данное положение не применяется, если земельный участок отчуждается как часть предприятия и покупатель продолжает дело отчуждающего лица.

(2) Для изменений вида пользования или отчуждений согласно п. (1) собственник земельного участка может в следующие три года требовать от пользователя обоснования обязательства в размере половины определенной в п. (1) разницы.

(3) Определенные в п. (1) и (2) сроки устанавливаются исходя из момента заключения обязательственной сделки, которая обосновывает обязательство приобретения и отчуждения.

(4) Сдача в аренду и обоснование права пользования жилым помещением, узупфрукт или схожие юридические сделки, посредством которых третьему лицу передаются или должны передаваться схожие с правом собственности правомочия пользования, приравниваются к отчуждению согласно пп. (1) и (2).

§ 72 Возмещение в связи с отклонением размера земельного участка

(1) Каждая сторона может требовать, чтобы другая сторона обязалась возместить разницу, если покупная цена устанавливается исходя из количества квадратных метров в земельном участке, а размер земельного участка по результатам межевания отличается от указанного в договоре. Указанные в § 437 Гражданского кодекса права исключаются, кроме случаев, в которых в договоре прямо оговаривается гарантия в связи с отклонением размера земельного участка.

(2) Отклонение размера считается незначительным, если оно не превышает, на квадратный метр

1. при цене до 100 немецких марок – 5%,

2. при цене до 200 немецких марок – 4%,

3. при цене свыше 200 немецких марок – 3%,

(3) Через год после проведения межевания притязания согласно п. (1) теряют силу.

§ 73 Установление цены при жилищном строительстве

(1) Для земельных участков, применяемых в государственном или кооперативном жилищном строительстве, покупная цена определяется исходя из стоимости земли, установленной согласно §§ 20.1-20.2. Собственник земельного участка может требовать от пользователя применяемого в государственном или кооперативном жилищном строительстве земельного участка, чтобы пользователь взял на себя договорное обязательство произвести дополнительную выплату, если

1. земельный участок через 20 лет после заключения договора больше не используется для целей проживания (п. (2)) или

2. земельный участок подвергается дальнейшему отчуждению в течение 10 лет после заключения договора (п. (3)).

Пользователь может отказаться от соглашения по поводу дополнительных выплат и потребовать определения покупной цены в договоре купли-продажи земельного участка исходя из стоимости земли, установленной согласно § 19.2.

(2) Изменение вида пользования согласно п. 1.2.1 имеет место, если здание более не используется для целей проживания или сносится. П. (1) не применяется, если только отдельные помещения в здании применяются для других целей, а больше 50% общей полезной площади применяется для целей проживания. Размер требуемых дополнительных выплат определяется исходя из

1. разницы между выплаченной и стандартной покупной ценой на основе стоимости незастроенного земельного участка согласно § 19.2, если изменение имеет место в течение 10 лет после заключения договора,

2. половины данной суммы в следующие 10 лет.

Стоимость земли определяется на момент, в который возникло притязание на дополнительные выплаты.

(3) Отчуждениями согласно п. 1.2.2 считаются также установление и отчуждение права собственности на жилое помещение или права застройки жилого помещения, а также схожие юридические сделки, в которых права, схожие с правами собственности, передаются третьим лицам. Обязанность дополнительной выплаты определяется исходя из дополнительной выручки за земельный участок, полученной при отчуждении. Дополнительной выручкой считается разница между частью покупной цены, которая приходится на землю при дальнейшем отчуждении, и покупной ценой, согласованной при отчуждении между собственником земельного участка и пользователем. Пользователь обязан отдельно указать в договоре с третьим лицом часть покупной цены, приходящуюся на землю, и известить собственника земельного участка о дальнейшем отчуждении. Размер требуемых дополнительных выплат определяется исходя из

1. половины дополнительной выручки, если отчуждение имеет место в первые пять лет после приобретения земельного участка согласно данному закону,
2. четверти дополнительной выручки в случае отчуждения в следующие пять лет.

(4) Покупная цена, которую согласно п. (1) пользователь должен выплатить собственнику земельного участка, а также дополнительные выплаты, подлежащие выплате согласно пп. (2)-(3), вычитаются из выручки, которая согласно § 5.2 Закона о помощи по старым долгам берется за основу установления частей выручки, подлежащих перечислению в Фонд погашения старых обязательств.

(5) Собственник земельного участка не может претендовать на обеспечение притязания согласно п. 1.2.1 залоговым правом на земельный участок на приведенных в § 14.1 Закона о залоговых свидетельствах условиях финансирования.

(6) Притязание согласно § 71 сохраняет силу.

§ 74 Установление цены при договорах передачи

(1) Собственник земельного участка может требовать повышения покупной цены путем включения в нее остаточной стоимости переданного здания и сооружений на земельном участке. Повышение цены определяется в целом исходя из реальной стоимости здания и сооружений на земельном участке на момент передачи за вычетом сумм, на которые стоимость снизилась до предложения о заключении договора. Снижение стоимости рассчитывается исходя из срока использования зданий и сооружений соответствующего типа и типичного снижения стоимости в связи со старением и износом. Новый подсчет может быть потребован, если он необходим в связи с особыми обстоятельствами, в особенности существенными изъятиями на момент передачи.

(2) Выплаты лица, в пользу которого осуществляется передача, имевшие отношение к выплате по обязательствам собственника земельного участка и по залоговым обязательствам, по требованию пользователя засчитываются в покупную цену. Соответственно следует применять §§ 38.2 и 38.3.

(3) Денежные суммы, выплачиваемые и депонируемые лицом, в пользу которого осуществляется передача, учитываются в покупную цену, если они уже были выплачены собственнику земельного участка или доступны для выплаты ему. Денежные суммы считаются доступными, если они выплачиваются собственнику, продающему земельный участок, в течение одного месяца после заключения договора или доступны на управляемом по доверенности счету удостоверяющего нотариуса.

(4) Если зачисление согласно п. (3) невозможно, то собственник земельного участка обязан передать свои притязания на возмещение расходов в отношении государственного распорядителя пользователю и известить об этом распорядителя.

Подраздел 4 Последствия купли-продажи

§ 75 Опасности, долги

(1) Пользователь несет ответственность за опасности, связанные с построенным им зданием. Он должен нести ответственность за долги, обременяющие земельный участок, с момента заключения договора купли-продажи.

(2) Положения договора или законодательства, согласно которым пользователь уже должен был нести ответственность за долги раньше, остаются в силе до заключения договора. Пользователь не может претендовать на возмещение расходов.

§ 76 Гарантия

Продавец не несет ответственности за изъяны земельного участка.

§ 77 Затраты

Затраты по договору и его реализации делятся между сторонами договора.

§ 78 Правовые последствия приобретения права собственности на земельный участок пользователем

(1) Если право собственности на земельный участок и на здание принадлежат одному лицу, то отчуждение или обременение исключительно здания или земельного участка без здания не допускается. Правомочие отчуждения путем принудительной продажи на аукционе или его предотвращения остается в силе. Собственник обязан отказаться от права собственности на здание согласно § 875 Гражданского кодекса, если это здание не обременено или вещные права на здание принадлежат ему так же, как и право собственности на здание. Собственник здания и обладатель долга, обеспеченного залогом недвижимости, обязаны отказаться от данного права, если требование, для обеспечения которого был установлен залог, не возникло или утратило силу. Служба земельного кадастра побуждает собственника к исполнению определенных в пр. 3-4 данного пункта обязанностей. Соответственно применяются нормы пятого раздела Положения о земельном кадастре, касающиеся принудительного исправления земельного кадастра.

(2) Собственник может требовать от обладателей вещных прав на здание дать необходимое согласно § 876 Гражданского кодекса согласие на отмену, если они сохраняют права на земельный участок того же приоритета и той же стоимости, а здание становится составной частью земельного участка.

(3) В случае отчуждения согласно п. 1.2 покупатель может требовать от собственника также покупки земельного участка, здания или сооружения в соответствии с данным разделом. Цена определяется исходя из полной реальной рыночной стоимости (§ 70). В случае отчуждения земельного участка применяется § 71. Покупатель может требовать от собственника скидки согласно § 73 только если

1. имеют место названные в § 73.1 предпосылки и

2. он берет в отношении собственника обязательства, указанные в § 73.1.2.

Предыдущий собственник земельного участка с возникновением обязательства собственника по дополнительным выплатам согласно § 73.1 получает приоритетное залоговое право в отношении притязаний собственника против покупателя в случае изменения вида пользования.

Подраздел 5 Обстоятельства, препятствующие исполнению обязательства

§ 79 Обеспечение требования выполнения обязательств

(1) Собственник земельного участка может осуществить в связи со своими обоснованными договором купли-продажи притязаниями принудительную продажу здания или сооружения пользователя с аукциона только при одновременной продаже с аукциона земельного участка, который согласно договору подлежит отчуждению. Собственник земельного участка может подавать заявление на продажу здания и земельного участка с аукциона, если он ранее угрожал пользователю продажей проданного земельного участка с аукциона, предоставил ему отсрочку по уплате не менее двух недель и этот срок истек безрезультатно.

(2) Для приведения решения суда в исполнение достаточно исполнительного документа в отношении пользователя. Принудительная продажа с аукциона может быть предписана только если

1. заявитель был зарегистрирован в земельном кадастре как собственник земельного участка или как правопреемник пользователя или является наследником зарегистрированного собственника земельного участка и

2. земельный участок свободен от прав, которые гарантируют притязания на выплату или на удовлетворение связанных с земельным участком притязаний.

(3) Доплата за здание и за земельный участок должна осуществляться в пользу одного и того же лица. С доплатой прекращаются права пользователя на владение согласно мораторию (ст. 233.2а Закона о вступлении в силу Гражданского кодекса), данному закону и договору купли-продажи земельного участка.

Притязание пользователя на передачу в собственность заменяется притязанием на выплату выручки, остающейся после выплаты издержек и удовлетворения притязаний собственника земельного участка.

§ 80 Притязания в случае невыполнения обязанности

Собственник земельного участка после бесплодного истечения срока выполнения обязательств имеет вместо указанных в §§ 281 и 323 Гражданского кодекса прав следующие права. Собственник земельного участка может

1. потребовать от пользователя заключения договора о праве застройки, как указано в разделе 2, или
2. купить здание или сооружение, как указано в нижестоящем подразделе.

Собственник земельного участка может потребовать от пользователя дополнительно к упомянутым в пр. 1 данного пункта притязаниям возмещения возникшего вследствие заключения договора имущественного ущерба, а также, по истечении дополнительного срока, платы за пользование в размере платы за право застройки, подлежащей уплате согласно разделу 2. Положения о снижении ставки согласно § 51 не применяются, даже если согласно подпункту 1 пр. 1 данного пункта по требованию собственника земельного участка заключается договор о праве застройки.

Подраздел 6 Особые положения о дополнительном приобретении здания собственником земельного участка**§ 81 Предпосылки, предмет покупки, определение цены**

(1) Собственник земельного участка имеет право купить построенную или приобретенную пользователем хозяйственную постройку или ее сооружение или, если не возникло самостоятельное право собственности на здание, выкупить права, проистекающие из строительной инвестиции, если

1. правовые отношения относительно земельных участков, используемых для ведения сельского и лесного хозяйства, зданий или сооружений требуют нового урегулирования и приобретение здания или строительного сооружения одобряется в выводе органа, ответственного за землеустройство, который должен быть получен собственником земельного участка,

2. собственник земельного участка отказался от установления права застройки или от покупки земельного участка согласно § 29,

3. притязание пользователя на установление права застройки или на покупку земельного участка согласно § 31 исключается в связи с малым остаточным сроком использования здания или сооружения и собственник земельного участка вынужден прибегнуть к самостоятельному использованию земельного участка для жилых или хозяйственных целей или

4. собственник земельного участка является обладателем предприятия и

а) здание или сооружение находится на земельном участке предприятия и существенно вредит хозяйственному использованию земельного участка или

б) здание, сооружение или рабочая площадь должны использоваться для расширения предприятия и собственник земельного участка преследует упомянутые в § 3.1.1 Закона о приоритете инвестиций цели или пользователь не предлагает гарантий продолжения использования хозяйственной постройки для производственных целей.

Подпункт 4б пр. 1 данного пункта не применяется, если производственные потребности пользователя имеют большее значение, чем инвестиционные интересы собственника земельного участка.

(2) Покупная цена, подлежащая выплате собственником земельного участка, устанавливается исходя из стоимости здания или сооружения в момент внесенного одной из сторон предложения о покупке. В случаях, указанных в подпунктах 1 и 4 п. (1) собственник земельного участка также должен погасить часть стоимости земельного участка, обоснованную в праве пользования или в строительной инвестиции. Доля пользователя в стоимости участка определяется путем вычета из реальной стоимости суммы, которую пользователь должен был бы выплатить в случае приобретения такого земельного участка. В случаях, описанных в подпункте 3 п. 1, пользователь может требовать возмещения, если незаключением договора аренды со сроком, равным остаточному сроку использования здания (§ 31.2), ему причинен имущественный ущерб.

(3) Если построенное или приобретенное пользователем здание и сооружение больше не может использоваться или если земельный участок не застроен, то пользователь может требовать от собственника земельного участка выплаты согласно п. 2.2 только в том случае, если было установлено право пользования. Данное притязание теряет силу, если имеют место указанные в § 29.2 предпосылки. В данном случае собственник земельного участка может требовать от пользователя отмены права пользования.

(4) Если здание все еще пригодно к использованию, но пользователь больше не будет его использовать (§ 29.1), то покупная цена здания определяется исходя из стоимости здания только в том случае, если для пользователя было установлено право пользования.

(5) Если собственник земельного участка приобретает самостоятельное право собственности на здание, то соответственно применяется § 78.

§ 82 Требование собственника земельного участка о принятии

(1) Если построенное или приобретенное пользователем здание или строительное сооружение непригодно к использованию и если необходимость незамедлительного сноса объясняется отсутствием ухода со стороны пользователя, то собственник земельного участка может требовать от пользователя

1. компенсации своих затрат на устранение постройки или
2. выкупа площади, на которой было построено здание или строительное сооружение.

(2) Если использование построенного или приобретенного пользователем здания или сооружения было прекращено в связи с причинами, отличающимися от названных в п. (1), особенно вследствие изменений, связанных с присоединением новых федеральных земель по Договору об объединении, и если для надлежащего ведения хозяйства на земельном участке необходим незамедлительный снос здания или сооружения, то собственник земельного участка может требовать от пользователя

1. возмещения половины суммы, на которую затраты на снос постройки превышают стоимость незастроенного земельного участка на момент вступления данного Закона в силу, или
2. выкупа площади, на которой было построено здание или строительное сооружение, за компенсационную плату, устанавливаемую согласно п. (5).

(3) Собственник земельного участка может выдвинуть определенные в пп. (1) и (2) притязания только после того, как он дал пользователю возможность устранить здание или строительное сооружение. Для этого собственник земельного участка должен предоставить пользователю подобающий срок. Притязания теряют силу через пять лет после вступления данного закона в силу; утрата силы притязаниями не имеет места, если была инициирована необходимая нотариальная согласительная процедура или если был подан иск.

(4) Пользователь может отклонить требование собственника земельного участка согласно подпункту 1 п. (2) путем приобретения площади, на которой находится подлежащее сносу здание, в обмен на выплату компенсации, устанавливаемой согласно п. (5).

(5) Размер компенсации определяется исходя из размера компенсации за земельное имущество по закону, который должен быть издан согласно § 9.3 Закона об имуществе.

(6) Другие договорные соглашения сохраняют силу.

§ 83 Конец права владения, затруднения

(1) Для собственника земельного участка пользователь считается имеющим право на владение до истечения одного года после заключения договора купли-продажи. Собственник земельного участка может требовать компенсации за пользование зданием в размере типичной для данной местности арендной платы.

(2) Если здание является незаменимым для деятельности пользователя и приобретение другого здания на приемлемых условиях невозможно, то пользователь имеет право требовать от собственника земельного участка заключения договора аренды сроком не более чем пять лет с момента покупки здания собственником земельного участка.

§ 84 Права пользователя при задержке выплаты

(1) Пользователь в связи с его притязаниями согласно договору купли-продажи может осуществлять принудительную продажу с аукциона на земельный участок только при одновременной продаже с аукциона своего здания или сооружения, если они являются предметом самостоятельного права собственности, а также при условии прекращения его права владения согласно ст. 233.2а Закона о вступлении в силу Гражданского кодекса. Соответственно следует применять §§ 79.2 и 72.3.

(2) Если дополнительный срок исполнения обязательств истек безрезультатно, то пользователь может потребовать от собственника земельного участка

1. заключения договора о праве застройки согласно разделу 2 или, если право пользования не было установлено и остаточный срок использования здания составляет менее 25 лет, заключения договора аренды согласно § 31 или
 2. заключения договора купли-продажи земельного участка согласно разделу 3.
- Пользователь сохраняет право на требования, указанные в п. 80.2.

Раздел 4 Процессуальные нормы

Подраздел 1 Установление границ земельного участка и ограничений на его использование

§ 85 Неразмежеванные участки

(1) Если границы площади, на которую распространяется право пользования, не установлены в кадастре недвижимого имущества (неразмежеванные участки) или если застройка происходила согласно §§ 4-7 и 12 без установления права пользования, то часть земельного участка, на которую распространяется правомочие пользования обладателя права застройки или которая должна быть отделена от основного земельного участка, определяется согласно нормам Закона о разделе земельных участков.

(2) Допускаются соглашения сторон об установлении границ права пользования и границ земельного участка.

§ 86 Процедуры по землеустройству

Переопределение границ земельных участков в процедурах землеустройства согласно Закону о землеустройстве с целью определения и переопределения отношений собственности согласно §§ 53-64b Закона об адаптации сельского хозяйства, с целью перепланировки и установления границ согласно §§ 45-84 Строительного кодекса, а также с целью переопределения земельных отношений согласно § 5 Закона о разделе земельных участков сохраняют силу.

Подраздел 2 Нотариальная согласительная процедура

§ 87 Ходатайство

(1) По ходатайству заключение договоров с целью установления прав застройки или покупки земельного участка или здания или, если самостоятельного права собственности на здание не возникло, с целью выкупа обоснованной строительной инвестицией прав согласовывается нотариусом согласно данному Закону.

(2) Право на соответствующее ходатайство имеет пользователь или собственник земельного участка, который может претендовать на заключение упомянутого в п. (1) договора.

§ 88 Предметная и территориальная подведомственность

(1) Согласовывать договор может любой нотариус, чей административный округ находится в федеральной земле, где полностью или большей частью расположен подлежащий обременению или отчуждению земельный участок или здание. Для согласительной процедуры стороны могут договориться также о подведомственности договора нотариусу, которому он не является подведомственным согласно пр. 1 данного пункта.

(2) Если собственник земельного участка и пользователь не могут прийти к согласию относительно нотариуса, то нотариус определяется тем земельным судом, на подведомственной которому территории полностью или большей частью расположен земельный участок или здание. Решение не подлежит обжалованию.

(3) При вручении документов согласно нормам Гражданско-процессуального кодекса нотариус исполняет также функции делопроизводителя.

§ 89 Вид процедуры

(1) Если данным Законом не установлено иное, то к нотариальной согласительной процедуре соответственно применяются нормы книги 4 Закона о производстве по делам семьи и добровольной юрисдикции.

(2) Решение по жалобам на служебную деятельность нотариуса принимает земельный суд, на подведомственной которому территории полностью или большей частью расположен земельный участок или здание.

§ 90 Содержание ходатайства

(1) В ходатайстве указываются

1. пользователь и собственник земельного участка,
2. соответствующий земельный участок с указанием его наименования в земельном кадастре и здание, если оно является предметом самостоятельного права собственности,
3. обладатели вещных прав на земельный участок и на здание и

4. наименование желаемого договора.

(2) Если стороны желают установить право застройки, то ходатайство должно содержать также информацию о

1. плате за право застройки,
2. сроке действия права застройки,
3. виде использования под застройку, допустимого согласно договору о праве застройки,
4. условиях права приобретения, а также
5. площади, на которую должно распространяться правомочие пользования обладателя права застройки.

Если стороны желают покупки земельного участка или здания, то ходатайство должно содержать также информацию о

1. земельном участке или подлежащей отделению от него частичной площади или здании и
2. покупной цене.

Пр. 2 данного пункта применяется соответственно, если ходатайствующая сторона желает прекращения обоснованных строительной инвестицией пользователя прав согласно § 81.1.1.

(3) Кроме того, ходатайствующая сторона должна также указать,

1. было ли заявлено требование возврата земельного участка согласно нормам Закона об имуществе,
2. было ли подано заявление об отмене права пользования согласно § 16.3 Закона об имуществе или иск об отмене права пользования,
3. было ли подано заявление о проведении раздела земельного участка или процедуры пересмотра земельных отношений или
4. было ли подано заявление об объединении прав собственности на земельный участок и здание согласно § 64 Закона об адаптации сельского хозяйства.

Кроме того, ходатайство должно содержать информацию о виде использования земельного участка, здания или сооружения по истечении 2 октября 1990 г. и на момент ходатайства.

(4) Если пользователь ходатайствует о проведении согласительной процедуры, то он также должен указать в ходатайстве способ использования земельного участка в указанные в § 8 моменты.

(5) Если требуемая в п. (1) информация не указана, то нотариус должен предоставить ходатайствующей стороне подходящий срок дополнения ходатайства. Если такой срок истекает безрезультатно, то нотариус отказывается от ходатайства как неприемлемого за счет ходатайствующей стороны. Ходатайствующая сторона может ходатайствовать о новой согласительной процедуре после того, как дополнит ходатайство.

§ 91 Ознакомление с материалом и истребование копий нотариусом

Нотариус имеет право ознакомиться с материалами о соответствующих земельных участках и зданиях во всех судах и учреждениях и потребовать копии таких материалов. Он может подать в Ведомство урегулирования имущественных споров и в Федеральное ведомство центральных служб и имущественных споров или, если земельный участок принадлежит предприятию, также в Земельное ведомство урегулирования имущественных споров той федеральной земли, в которой находится земельный участок, запрос о том, было ли предъявлено требование возврата земельного участка или здания или подано ходатайство об отмене права пользования. Плата за предоставление информации и изготовление копий не взимается.

§ 92 Приглашение на прием

(1) Нотариус должен пригласить пользователя и собственника земельного участка на прием с целью переговоров, уведомив другую сторону о ходатайстве. Вызов через публичное оповещение не допускается. Время между приглашением и первым приемом должно составлять не менее двух недель. Ходатайства согласно § 88.2 подаются сторонами в соответствующем земельном суде до приема с целью переговоров, и о них уведомляется нотариус.

(2) Если подано ходатайство об установлении права застройки или о продаже земельного участка или подлежащей отделению частичной площади, то обладатели вещных прав на земельный участок и на здание должны быть уведомлены о приеме. Обладатели вещных прав на земельный участок приглашаются на прием, если

1. согласия на отказ от очередности, необходимые для первоочередного установления права застройки, были поданы в форме, не соответствующей требованиям § 29 Постановления о земельном кадастре, или одна из указанных в § 90.1 сторон подает об этом ходатайство,
2. пользователь или собственник земельного участка предъявляет требования согласно § 33 или § 63.

Вызов обладателей вещных прав не требуется, если процедура должна быть прекращена или приостановлена по указанным в §§ 94 и 95 причинам.

(3) Если согласно Закону об имуществе были заявлены требования на возврат земельного участка или построенного или приобретенного пользователем здания, то нотариус должен сообщить о приглашении также заявителю.

(4) Приглашение и оповещение о приеме должны сопровождаться замечанием о том, что в случае переноса приема или назначения нового приема приглашение на новый прием и оповещение о новом приеме не являются обязательными. Если ходатайствующая сторона передала материалы, то в приглашении следует указать, что с материалами можно ознакомиться после регистрации по месту нахождения учреждения или нотариуса.

(5) Нотариус должен запросить в Службе земельного кадастра внесение пометки об открытии согласительной процедуры согласно Закону об урегулировании имущественных прав в новых федеральных землях в земельный кадастр земельного участка, который должен быть обременен правом застройки или куплен пользователем. Служба земельного кадастра должна выполнить такой запрос. Если составлен кадастр зданий, то соответственно применяются пп. (1) и (2). Плата за внесение отметки не взимается.

(6) Отметка имеет силу предварительной записи для обеспечения обоснованных данным Законом притязаний на установление права застройки и покупку земельного участка или сооружения и удовлетворения таких притязаний. Соответственно применяется ст. 233.2с.2 Закона о вступлении в силу Гражданского кодекса. Если запись вносится согласно этому положению, то в ней должна быть указана информация об открытии нотариальной согласительной процедуры.

§ 93 Рассмотрение

(1) Нотариус рассматривает со сторонами обстоятельства дела с фактической и правовой точки зрения. Он должен до начала переговоров о содержании подлежащего заключению договора выяснить со сторонами, есть ли или были ли заявлены основания для прекращения или приостановки согласительной процедуры и каковы правовые или фактические основания использования под застройку.

(2) Если оснований для прекращения или приостановки процедуры нет, то нотариус составляет протокол, в котором указывает все неоспариваемые и оспариваемые положения, касающиеся установления права застройки или покупки земельного участка или здания (входной протокол).

(3) Нотариус должен представить на рассмотрение собственника земельного участка и пользователя предложения. При этом он не связан представлениями о содержании подлежащего заключению договора, которые были высказаны сторонами. Однако сведения, указанные в § 97, нотариус может получать только в пределах полученных ходатайств.

(4) С обладателями вещных прав следует рассмотреть

1. в случае установления вещных прав:

а) какие есть препятствия отказу от очередности прав,

б) подлежит ли рассмотрению обеспечение, которое отличается от обеспечения пользователем согласно § 36.1.1, и если да, то какое,

2. в случае покупки земельного участка:

а) какие есть препятствия отделению участка без обременения,

б) может ли быть предоставлено обеспечение, которое отличается от подлежащего предоставлению пользователем согласно § 63, и если да, то какое,

§ 94 Приостановка процедуры

(1) Нотариус должен приостановить процедуру, если

1. есть заявка о возврате земельного участка или здания или сооружения согласно § 3.1 Закона об имуществе или

2. было подано ходатайство об отмене права пользования согласно § 16.3 Закона об имуществе и еще нет действующего решения Ведомства урегулирования имущественных споров.

(2) Нотариус должен приостановить процедуру, если

1. было подано ходатайство об установлении пределов прав собственности или прав пользования в процедуре раздела земельного участка и данная процедура еще не завершена,

2. собственник земельного участка или пользователь оспаривает право на притязание или

3. обладатель вещного права на земельный участок возражает против требования отказа об очередности прав для права застройки, которое должно быть внесено как приоритетное, или против переуступки или отделения земельного участка без обременения в пользу пользователя.

В случаях, указанных в подпунктах 2-3 пр. 1 сторонам следует указать на возможность судебного производства, если при рассмотрении со сторонами не достигнуто согласие.

(3) При приостановке процедуры нотариус может запросить указанную в § 100.1.2.2 плату. Такая плата прибавляется к сборам, взимающимся с возобновлением приостановленной согласительной процедуры, после ее возобновления.

§ 95 Прекращение процедуры

(1) Нотариус должен прекратить процедуру, если

1. была начата нова процедура пересмотра земельных отношений, которая касается соответствующего земельного участка, или

2. до начала согласительной процедуры было подано ходатайство об объединении прав собственности на земельный участок и на здание согласно § 64 Закона об адаптации сельского хозяйства.

(2) Если ходатайство подается во время согласительной процедуры согласно п. 1.2, то нотариус должен потребовать от сторон сообщить, хотят ли они продолжения процедуры пересмотра земельных отношений. Если одна из сторон дает положительный ответ, то далее следует действовать согласно п. (1).

§ 96 Процедура в случае неявки одной из сторон

(1) Если одна из сторон (собственник земельного участка или пользователь) не является, то нотариус по ходатайству другой стороны должен подготовить согласительное предложение согласно § 98.

(2) Согласительное предложение передается обеим сторонам вместе с приглашением на новый прием. Приглашение должно содержать информацию о том, что нотариус исходит из согласия стороны с согласительным предложением в случае неявки такой стороны на новый прием и что по ходатайству другой стороны будет заверен договор, соответствующий согласительному предложению.

(3) Если на новый прием явилась только одна сторона, то нотариус должен по ходатайству явившейся стороны заверить такое предложение как договорное соглашение. В заверенном документе следует указать, что нотариус исходил из согласия другой стороны в связи с ее неявкой. Если явившаяся сторона не подает ходатайство, то согласительная процедура прекращается. Сторонам следует указать на возможность судебного производства, прислав им заключительный протокол и согласительное предложение.

(4) Неявившейся стороне следует предоставить один экземпляр договора с указанием, что нотариус подтвердит договор, если сторона не походайствует о новом приеме в течение двух недель после предоставления экземпляра или не явится на такой прием.

(5) Если неявившаяся сторона своевременно ходатайствует о новом приеме и является на такой прием, то согласительная процедура продолжается. В противном случае нотариус должен заверить договор. Если сторона не могла ходатайствовать о назначении нового приема или явиться на такой прием не по собственной вине, то по ходатайству нотариус возвращает процедуру в предыдущее состояние. Соответственно применяется § 367 Закона о производстве по делам семьи и добровольной юрисдикции. Действие подтвержденного договора определяется согласно § 271.1 Закона о производстве по делам семьи и добровольной юрисдикции.

(6) Решение о заверении и решение о ходатайстве о возвращении процедуры к предыдущему состоянию могут быть немедленно обжалованы. Такое обжалование относится к компетенции земельного суда, на подведомственной которому территории полностью или большей частью расположен земельный участок. Соответственно применяется § 372 Закона о производстве по делам семьи и добровольной юрисдикции.

§ 97 Сбор сведений нотариусом

(1) По ходатайству одной из сторон нотариус может собирать сведения. В частности, он может

1. получать сведения из реестра покупных цен и сведения об официальной средней рыночной стоимости (§§ 195.3 и 196.3 Строительного кодекса),

2. ходатайствовать о процедуре раздела земельных участков,

3. поручать органу или лицу, ответственному за ведение кадастра недвижимого имущества и уполномоченному законодательством федеральной земли на межевание с целью ведения кадастра, межевание подлежащих обременению или отделению участков и ходатайствовать о получении разрешения на раздел согласно § 120.

(2) После рассмотрения по ходатайству одной из сторон нотариус может получать также письменные выводы эксперта или компетентного экспертного комитета относительно стоимости земельного участка согласно § 192 Строительного кодекса

1. о реальной рыночной стоимости подлежащего обременению земельного участка,
 2. об определенном в §§ 36.1 и 63.3 отношении стоимости обремененной правом застройки или подлежащей отчуждению площади к общей стоимости участка и
 3. об объеме и стоимости строительных мероприятий в значении § 12
- и брать такие выводы за основу своего согласительного предложения согласно § 98.

(3) Получение доказательств в согласительной процедуре согласно п. (2) приравнивается в последующем судебном разбирательстве к получению доказательств в соответствующем суде. Соответственно следует применять § 493 Гражданско-процессуального кодекса.

(4) Если нотариус привлекает с целью получения доказательств согласно п. (2) свидетелей и экспертов, то они получают компенсацию или вознаграждение с соответствующим применением Закона об уплате вознаграждения и компенсации в судопроизводстве.

§ 98 Согласительное предложение нотариуса

(1) После сбора сведений нотариус делает предложение в форме проекта договора, который должен соответствовать положениям законодательства и включать все необходимые для заключения договора положения и, в случае соответствующего ходатайства сторон, также необходимые для его выполнения пояснения.

(2) Как только стороны и нотариус приходят к согласию в значении п. (1), нотариус должен засвидетельствовать содержание такого соглашения. Нотариус должен при подаче ходатайства о регистрации права застройки или пользователя как приобретателя и не позднее чем через 6 месяцев после заверения подать заявку об аннулировании отметки, указанной в § 92.5. Срок, указанный в п. (2), не считается истекшим, если уже было подано ходатайство о необходимой для реализации соглашения административной или судебной процедуре, но решение еще не было принято.

§ 99 Заключительный протокол о спорных моментах

Если соглашение не было достигнуто, то нотариус фиксирует результат процедуры в протоколе неоспариваемых и оспариваемых моментов (заключительный протокол). Если значительные части подлежащего заключению договора не оспариваются, то стороны могут потребовать их указания в протоколе как согласованных. Соглашение относительно данных моментов является обязательным для соблюдения в последующем судебном разбирательстве.

§ 100 Издержки

(1) Нотариус получает за проведение согласительной процедуры плату согласно ставке 4,0 таблицы В § 34.2 Закона о судебных и нотариальных издержках. Размер платы снижается до

1. ставки 2,0, если процедура завершается до начала процедуры разработки согласительного предложения,
2. ставки 0,5, если процедура завершена до приема с целью рассмотрения.

Нотариус взимает также компенсацию за издержки, связанные со сбором сведений согласно § 97.1.

(2) Плата согласно п. (1) определяется исходя из стоимости предмета нотариального действия, которая устанавливается на основе следующих норм. За основу берется помноженный на 25 годовой размер платы за право застройки без учета скидки на эту плату в начальной фазе или покупная цена, но в любом случае значение не может быть ниже, чем половина установленной согласно §§ 19 и 20.1 стоимости. Если процедура заканчивается без посредничества, то плата определяется исходя из указанной в пр. 2 данного пункта минимальной суммы.

(3) Если заключается соглашение об установлении вещных прав или об отказе от них с третьим лицом, то нотариус за такое согласование получает плату по ставке 0,5 таблицы В § 34.2 Закона о судебных и нотариальных издержках. Стоимость определяется исходя из положений о стоимости предмета нотариального действия согласно Закону о судебных и нотариальных издержках, однако в случаях, указанных в §§ 36 и 63, она не может превышать долю, за которую пользователь разделяет ответственность согласно данным нормам.

§ 101 Обязанность возмещения издержек

(1) Собственник земельного участка и пользователь несут ответственность за издержки согласительной процедуры как солидарные должники. Они должны разделить возмещение этих издержек. Издержки сторон не возмещаются.

- (2) Издержки по нотариальной согласительной процедуре в случае прекращения согласно § 95:
1. в случаях, указанных в § 95.1.1, разделяются между собственником и пользователем,
 2. в случаях, указанных в § 95.1.2, возмещаются ходатайствующей стороной,
 3. в случаях, указанных в § 95.2, возмещаются стороной, которая ходатайствовала о процедуре согласно § 64 Закона об адаптации сельского хозяйства.

§ 102 Помощь по оплате процедуры

- (1) Для согласительной процедуры соответственно применяются §§ 76, 77, 78.4 и 78.5 Закона о производстве по делам семьи и добровольной юрисдикции, а также нормы Гражданско-процессуального кодекса о помощи по оплате процедуры, за исключением случаев, указанных в §§ 121.1-121.3. Одной из сторон по ходатайству назначается адвокат, если другая сторона представлена адвокатом и назначение необходимо для надлежащего осуществления права.
- (2) Принятие решения согласно п. (1) относится к компетенции суда, который принимает решение по иску об установлении права застройки или приобретения согласно § 103.1.
- (3) Нотариус должен передать суду документы, касающиеся ходатайства.

Подраздел 3 Судебное производство

§ 103 Общие положения

- (1) Судебные процессы, в которых рассматривается установление прав застройки или приобретение земельного участка или здания или сооружения, должны проводиться в соответствии с нормами Гражданско-процессуального кодекса. Компетентным является исключительно суд, на подведомственной которому территории полностью или большей частью расположен земельный участок.
- (2) В земельных судах могут создаваться палаты для процессов по урегулированию имущественных прав.

§ 104 Предпосылки судебного процесса

Истец при подаче иска об установлении содержания права застройки или права приобретения в соответствии с §§ 32, 61, 81 и 82 должен предъявить нотариальное согласительное предложение и заключительный протокол. Если это не сделано, то суд должен потребовать от истца предъявления данных документов с установлением срока. Если срок истекает безрезультатно, то иск отклоняется как не подлежащий рассмотрению. Такое решение может приниматься без устного производства.

§ 105 Содержание искового заявления

В исковом заявлении истец должен сослаться на согласительное предложение нотариуса и изложить, хочет ли он установления, которое отличалось бы от этого предложения, и в чем должны заключаться отличия.

§ 106 Решение

- (1) При решении по иску согласно § 104 суд в приговоре может установить права и обязанности сторон, отличающиеся от установленных в исковом заявлении. Перед вынесением решения должны быть заслушаны стороны. Суд не может без согласия сторон принимать решение, которое противоречит
1. сделке с земельным участком, о которой ходатайствуют обе стороны,
 2. соглашению сторон по отдельным пунктам или
 3. предложенному в согласительном предложении положению, которое не было включено в судебное разбирательство ни одной из сторон.
- (2) В решении устанавливаются права и обязанности сторон. Вступившее в силу решение является обязательным для исполнения сторонами в той же мере, что и соглашение.
- (3) Суд может по ходатайству одной из сторон уполномочить от имени сторон нотариуса и другое подходящее лицо совершить необходимые юридические действия, если имеют место необходимые для этого предпосылки. Уполномоченные лица являются полномочными представителями обеих сторон.
- (4) Секретарь судебной канцелярии сообщает нотариусу, который вел согласительную процедуру, содержание решения после вступления последнего в силу. Нотариус должен действовать согласно § 98.2.2.

§ 107 Издержки

Решение об издержках принимает суд с учетом обстоятельств дела и состояния процесса по справедливому усмотрению. При этом он может учесть, насколько содержание судебного постановления отличается от поданных в процессе ходатайств и насколько одна из сторон была ответственна за возникновение дополнительных затрат в ходе судебного процесса.

§ 108 Установление права на притязание

(1) Пользователь и собственник земельного участка могут подать иск об установлении наличия или отсутствия права на притязание согласно данному Закону, если истец заинтересован в незамедлительном установлении.

(2) Интерес в незамедлительном установлении не имеет места, если в связи с заявлением требования возврата согласно § 3 Закона об имуществе распоряжение земельным участком, зданием или сооружением еще невозможно.

(3) Если на права пользователя претендуют несколько лиц и если в судебном процессе должно быть установлено право на такое притязание, то привлечь собственника земельного участка к участию в процессе могут обе стороны.

(4) Соответственно следует применять § 106.4.

Раздел 5 Обмен правомочиями на пользование землей

§ 109 Договор мены о земельных участках

(1) Каждый собственник земельного участка, чей участок был предметом обмена правомочиями на пользование землей, проведенного согласно § 20 Закона о сельскохозяйственных производственных кооперативах от 2 июля 1982 г., а также согласно § 12 Закона о сельскохозяйственных производственных кооперативах от 3 июня 1959 г., может требовать от другого собственника земельного участка передачи права собственности на земельные участки в соответствии с обменом правомочиями на пользование землей, если

1. один или оба обмениваемых участка были застроены и
2. вывод ведомства по землеустройству об обмене является положительным.

(2) Другой собственник земельного участка может отказаться от выполнения требования, указанного в п. (1), если подлежащий передаче в его собственность земельный участок был застроен третьим лицом.

(3) Если стоимость обмениваемых земельных участков отличается, то собственник земельного участка с более высокой стоимостью может потребовать от другого компенсации, равной половине разницы в стоимости.

(4) В остальном к договору мены применяются положения о приобретении §§ 65-74.

Раздел 6 Права пользования, принадлежащие иностранным государствам

§ 110 Приоритет международных договоров

Права пользования, предоставленные Германской Демократической Республикой другим государствам, должны быть гармонизированы с положениями данной главы, если этому не противоречат международные договоренности. Ст. 12 Договора об объединении сохраняет силу.

Раздел 7 Правовые последствия после восстановления общественного доверия земельному кадастру

§ 111 Добросовестное приобретение без обременения

(1) Притязания согласно данной главе не могут выдвигаться против лица, которое вследствие заключенной по истечении 31 декабря 2000 г. юридической сделки получило право собственности на земельный участок, право на земельный участок или право на такое право, кроме случаев, в которых на момент ходатайства о регистрации приобретения в земельном кадастре

1. в кадастр земельного участка было внесено самостоятельное право собственности на здание или право пользования согласно ст. 233.4 Закона о вступлении в силу Гражданского кодекса, запись согласно ст. 233.2с.2 Закона о вступлении в силу Гражданского кодекса или запись согласно § 92.5 или была подана заявка на такое внесение,
2. в процедуре по разделу участка или по урегулированию отношений собственности согласно восьмому разделу Закона об адаптации сельского хозяйства была зарегистрирована необходимость согласия на распоряжение земельным участком или была подана заявка на такую регистрацию или

3. приобретателю было известно, что

а) есть не зарегистрированное в земельном кадастре самостоятельное право собственности на здание или вещное право пользования или

б) лицо, которое не является собственником земельного участка, с согласия государственных органов построило здание или строительное сооружение и существовали притязания на установление права застройки или на приобретение земельного участка согласно данной главе.

(2) С приобретением права собственности на землю теряют силу обоснованные в данной главе притязания. Пользователь может требовать от лица, совершающего отчуждение, возмещения стоимости при потере прав. Соответственно применяется ст. 231.5.3.2 Закона о вступлении в силу Гражданского кодекса.

Глава 3 Старые права застройки

§ 112 Замена старых прав застройки

(1) Если земельный участок до 1 января 1976 г. был обременен правом застройки, то право застройки заканчивается в определенный в договоре о праве застройки момент, но не раньше 31 декабря 1995 г., если из нижеследующих положений не следует иное. Право застройки продлевается до 31 декабря 2005 г., если на основании права застройки было построено жилое здание, кроме случаев, в которых собственник земельного участка имеет законный интерес в прекращении права застройки в соответствии с § 573.2.2.3 Гражданского кодекса.

(2) Если обладатель права застройки застроил земельный участок после 31 декабря 1975 г. или предпринял строительные мероприятия согласно § 12.1, то право застройки заканчивается по истечении

1. 90 лет, если

а) был построен одно- или двухквартирный дом или

б) было построено здание, служащее социальным целям,

2. 80 лет, если земельный участок был застроен в ходе государственного или кооперативного жилищного строительства, или

3. 50 лет во всех остальных случаях

после вступления данного Закона в силу. Притязание на обратное получение может быть выдвинуто только на названных в § 56 основаниях. Продление действия права застройки должно быть зарегистрировано в земельном кадастре. Собственник земельного участка имеет право требовать корректировки платы за право застройки до указанного в §§ 43, 45-48 и 51 размера.

(3) Вышестоящие положения не применяются, если право застройки земельного участка, ранее находившегося в общественной собственности, было установлено и сохранялось по истечении 2 октября 1990 г. К этим правам застройки соответственно применяются положения данного Закона о предоставленных правах пользования.

(4) § 5.2 Закона о вступлении в силу Гражданского кодекса Германской Демократической Республики не применяется с момента вступления данного Закона в силу.

Глава 4 Права, проистекающие из общей собственности согласно § 459 Гражданского кодекса Германской Демократической Республики

§ 113 Притязание на исправление

(1) Если предприятия, государственные органы и учреждения или кооперативы общественной формы собственности после 31 декабря 1975 г. и до истечения 30 июня 1990 г. существенно повысили стоимость используемых по договору земельных участков, ранее не находившихся в общественной собственности, то обе стороны договора могут требовать, чтобы доля в общей собственности, возникшая в силу закона согласно § 459.1.2 и § 459.4.1 Гражданского кодекса Германской Демократической Республики, была внесена в земельный кадастр.

(2) Как правило, значительное повышение стоимости имеет место, если благодаря затратам владельца стоимость земельного участка возросла не менее чем на 30 000 марок Германской Демократической Республики. В спорном случае повышение стоимости благодаря мероприятиям по расширению и содержанию устанавливается экспертизой. Затраты на экспертизу несет лицо, доля которого в общей собственности должна быть зарегистрирована в земельном кадастре.

(3) Притязание согласно п. (1) не может выдвигаться в отношении лиц, которые вследствие заключенной по истечении 31 декабря 2000 г. юридической сделки получили право собственности на земельный участок, право на земельный участок или право на такое право, кроме случаев, в которых на момент ходатайства о регистрации приобретения в земельном кадастре

1. была подана заявка на исправление записи в земельном кадастре согласно п. (1),
2. было зарегистрировано возражение в пользу правомочного согласно п. (1) сособственника или была подана заявка на такое возражение или
3. приобретателю было известно, что запись в кадастре о доле в общей собственности, возникшей согласно § 459.1.2 или § 459.4.1 Гражданского кодекса Германской Демократической Республики, была ошибочной.

Если идет судебное разбирательство о регистрации доли в общей собственности, то соответствующий суд должен по ходатайству стороны сообщить Службе земельного кадастра об открытии и завершении судебного разбирательства, а Служба земельного кадастра – по требованию соответствующего суда внести запись о рассмотрении притязания на исправление в суде. Запись имеет силу возражения.

(4) Соответственно следует применять § 111.2.

§ 114 Вызывное производство

(1) Собственник возникшей согласно § 459 Гражданского кодекса Германской Демократической Республики доли в общей собственности с его правом может быть исключен другими сособственниками путем вызывного производства, если доля в общей собственности не была зарегистрирована в земельном кадастре и в течение пяти лет после вступления в силу данного Закона не была подана заявка на исправление кадастра.

(2) При таком производстве, если нижестоящим не установлено иное, следует соответствующим образом применять §§ 442-445 Закона о производстве по делам семьи и добровольной юрисдикции. Если сособственник заявляет о своем праве в вызывном производстве, то исключение не осуществляется только в том случае, если притязание на исправление стало предметом судебного разбирательства и было признано до конца срока для заявления претензий. При вызывном действии следует указать на данное правовое последствие.

(3) Со вступлением решения об исключении в силу другой сособственник получает возникшую согласно § 459 Гражданского кодекса Германской Демократической Республики долю. Исключенный сособственник может согласно положению § 818 Гражданского кодекса требовать компенсации за потерю права собственности.

§ 115 Право приобретения при ликвидации общей собственности

Правовые отношения сособственников определяются нормами Гражданского кодекса об общей собственности. В случае ликвидации общей собственности сособственник, который до этого момента согласно договору обладал правом владения, может требовать приобретения доли другого лица в общей собственности по рыночной стоимости, если есть срочная общественная или производственная необходимость.

Глава 5 Притязания на установление сервитутов

§ 116 Установление сервитута

(1) Лицо, использующее земельный участок в отдельных отношениях или содержащее сооружение на данном земельном участке (сопользователь), может потребовать от собственника установления земельного сервитута, если

1. пользование было обосновано до истечения 2 октября 1990 г.,
2. пользование земельным участком необходимо для подводки коммуникаций к собственному участку или постройке или для утилизации отходов и
3. право совместного пользования не было обосновано согласно §§ 321 и 322 Гражданского кодекса Германской Демократической Республики.

(2) В пользу лиц, которые добросовестно приобрели права на земельные участки посредством юридической сделки, заключенной по истечении 31 декабря 2000 г., соответственно применяется § 111. Запись о подаче иска регистрируется в соответствии с § 113.3.

§ 117 Возражения собственника земельного участка

(1) Собственник земельного участка может отказаться от установления сервитута, если

1. дальнейшее совестное пользование или сохранение сооружения значительно повредило бы пользованию обремененным участком, сопользователю не требуется использовать земельный участок или отсрочка использования возможна и не причинила бы несоразмерных издержек или

2. убытки от подлежащего обременению участка превышают прибыль от основного участка и проведение коммуникаций к участку или утилизация отходов другим способом могут быть обеспечены с незначительными по сравнению с убытками затратами.

Стороны разделяют расходы, связанные с перенесением.

(2) Если коммуникации или сооружения для утилизации отходов должны быть перенесены, то существует право совместного пользования земельным участком в предыдущем объеме в течение времени, которое необходимо для такого перенесения. Собственник земельного участка должен предоставить пользователю подобающий срок. Если стороны не могут прийти к соглашению о сроке, в течение которого будет сохраняться право, указанное в пр. 1 данного пункта, то такой срок может быть определен судебным решением. Определенный судом срок имеет силу также для правопреемников партий.

§ 118 Вознаграждение

(1) Собственник обремененного земельного участка может поставить согласие на установление сервитута в зависимость от выплаты одноразового или подлежащего выплате периодическими платежами (рента) вознаграждения. Может быть потребовано вознаграждение в размере

1. до половины типичного для обоснования таких обременений размера, если использование земельного участка на обрабатываемых сельскохозяйственными производственными кооперативами площадях было обосновано до истечения 30 июня 1990 г., а во всех остальных случаях – до истечения 2 октября 1990 г., и право совместного пользования реализуется прежним образом, или

2. типичного вознаграждения, если использование основного земельного участка и совместное использование обремененного земельного участка было изменено после указанных в подпункте 1 дат.

(2) Собственник не может претендовать на определенное в п. (1) вознаграждение, если

1. после 2 октября 1990 г. существовало право совместного пользования и оно не было прекращено или

2. собственник объявил о своем согласии с совместным использованием.

§ 119 Сохраняющиеся права, другие притязания

Нормы данной главы не применяются, если совместное пользование земельным участком разрешено

1. на основании правовых норм Германской Демократической Республики, сохраняющих силу согласно Договору об объединении, или

2. на основании других правовых норм.

Глава 6 Заключительные положения

Раздел 1 Административная проверка раздела

§ 120 Получение разрешений согласно Строительному кодексу

(1) Раздел земельного участка согласно данному Закону требует разрешения на раздел согласно нормам Строительного кодекса. При этом применяется § 20 Строительного кодекса:

1. Разрешение на раздел выдается, если запланированный раздел земельного участка соответствует границам пользования в прежней кадастровой документации или содержанию разрешения на пользование, в котором графически представлены границы права пользования (карта);

2. разрешение на раздел должно выдаваться на основании решения о присуждении имущества, если в нем содержится информация о границах соответствующих земельных участков,

3. в случаях, отличных от указанных в подпунктах 1 и 2, разрешение на раздел выдается исходя из обстоятельств,

4. если заявка на раздел подана с целью подготовки изменения вида пользования или с целью строительного расширения, которое согласно § 20 Строительного кодекса не могло бы получить разрешение, то разрешение о разделе может выдаваться исходя из обстоятельств.

Если разрешение на раздел выдается согласно п. 2, то § 21 Строительного кодекса не применяется. Положения пр. 2 данного пункта применяются соответственно для выдачи разрешения на раздел согласно § 144.1.2 и § 145 Строительного кодекса в формально определенной зоне реконструкции, а также согласно §§ 169.1.1, 144.1.2 и 145 Строительного кодекса в зоне городского развития.

(2) Установление права застройки согласно данному Закону требует разрешения согласно п. (1), если по договору о праве застройки правомочие пользования обладателя права застройки не распространяется на земельный участок в целом.

(3) Если было выдано разрешение на установление права застройки согласно п. (2), то § 21 Строительного кодекса соответственно применяется для ходатайства на выдачу разрешения на раздел, которое было подано в течение семи лет с момента выдачи разрешения согласно п. (2).

(4) Приобретение земельных участков, а также установление права застройки согласно данному закону в формально определенной зоне реконструкции не требуют разрешения согласно §§ 144.2.1-144.2.2 Строительного кодекса, а в формально определенной зоне развития – разрешения согласно § 169.1.1 Строительного кодекса.

(5) В остальном нормы Строительного кодекса сохраняют силу.

Раздел 2 Возврат земельных участков и вещных прав

§ 121 Притязания после заключения договора купли-продажи

(1) Пользователь, который до истечения 18 октября 1989 г. заключил с государственным органом Германской Демократической Республики действительный, заверенный договор купли-продажи земельного участка, здания или сооружения и на основании такого договора, договора аренды или другого договора пользования получил или реализовал право владения, сохраняет притязания согласно главе 2 в отношении соответствующего собственника земельного участка также в том случае, если земельный участок, здание или сооружение были возвращены согласно Закону об имуществе. Пр. 1 данного пункта не применяется, если договор по причинам, указанным в § 3.3.2.1 и 3.3.2.2, не был выполнен. Пользователь сохраняет притязания согласно пр. 1 данного пункта также в том случае, если договор купли-продажи был заключен после 18 октября 1989 г. и

а) договор купли-продажи был письменно запрошен или иным образом официально инициирован до 19 октября 1989 г.,

б) договор был заключен на основании § 1 Закона о продаже зданий, находящихся в общественной собственности, от 7 марта 1990 г. (Вестник законодательства, I, № 18, с. 157) или

с) пользователь до 19 октября 1989 г. в существенном объеме вложил инвестиции, повышающие стоимость или позволяющие сохранить здание или сооружение.

(2) Указанные в п. (1) притязания имеет также пользователь,

а) который на основании заключенного до истечения 18 октября 1989 г. договора аренды или другого договора пользования использовал частный дом до 18 октября 1989 г.,

б) до истечения 14 июня 1990 г. заключил действительный, заверенный договор купли-продажи об этом частном доме с государственным органом Германской Демократической Республики и

с) по состоянию на 1 октября 1994 г. использует данный частный дом для проживания.

(3) Противоречащие данным положениям законные решения и юридические сделки между собственником земельного участка и пользователем сохраняют силу.

(4) При определении платы за право застройки и покупной цены учитывается также остаточная стоимость построенного или приобретенного собственником земельного участка здания, сооружения и построек на земельном участке. При определении остаточной стоимости соответственно применяются §§ 74.1.2-74.1.4.

(5) По требованию собственника земельного участка пользователь должен в указанный в § 16.2 срок ответить, хочет ли он воспользоваться притязанием на установление права застройки или на приобретение земельного участка, и реализовать свое решение. Если пользователь заявляет, что он не собирается выдвигать определенные в пр. 1 данного пункта притязания, соответственно применяется § 17.5 Закона об имуществе.

(6) Согласно § 818 Гражданского кодекса пользователь может требовать от общины или административной территории, которая получила покупную цену, возврата выплаченной суммы, если она обогатилась благодаря его выплатам. Притязания на возмещение ущерба в связи с невыполнением обязательств исключаются.

§ 122 Подобающее применение Закона об урегулировании имущественных прав в новых федеральных землях

Если Ведомство урегулирования открытых имущественных споров после 2 октября 1990 г. обосновало право застройки или другое ограниченное вещное право для аннулированного права пользования согласно §§ 287.1 и 291 Гражданского кодекса Германской Демократической Республики, то соответственно применяются положения главы 2.

Раздел 3 Переходное положение

§ 123 Положение о затруднениях, связанных с низкой стоимостью земельного участка

(1) Пользователь земельного участка, чья рыночная стоимость не превышает указанных в § 15.2 сумм, может ответить на требование собственника земельного участка о приобретении возражением и потребовать заключения договора пользования сроком не более чем на шесть лет со дня вступления в силу данного Закона, если он по особым личным или экономическим причинам на настоящий момент не может предоставить необходимые для приобретения средства.

(2) Вознаграждение за пользование определяется исходя из суммы, которая должна была бы выплачиваться согласно данному договору как плата за право застройки. В остальном права и обязанности сторон сохраняют силу в срок действия договора.

