

УДК 342.9:332

СТАНОВЛЕННЯ, РОЗВИТОК ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ КАДАСТРОВО-РЕЄСТРАЦІЙНОЇ СИСТЕМИ У НІМЕЧЧИНІ: ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

**Д.Д. ІВАНЕНКО, викладач кафедри права,
Сумський державний університет**

У статті розглядаються організаційно-правові аспекти зародження, становлення та функціонування кадастрово-реєстраційної системи прав на нерухоме майно у ФРН.

Земельна ділянка, кадастр, нерухомість, Поземельна книга, процедура, реєстр, реєстрація, система реєстрації, титул, право власності.

Організаційно-правову основу ринку нерухомого майна (земельних ділянок та споруд) вільної економіки становить інститут реєстрації прав на нерухомість. Основними елементами інфраструктури даного ринку є земельний кадастр та система реєстрації прав на об'єкти нерухомості.

Нині кадастрово-реєстраційна система в Україні починає набувати чітких правових, організаційних та структурних рис. У зв'язку з цим вважаємо за доцільн звернути увагу на досвід організації та функціонування кадастрово-реєстраційної системи на прикладі ФРН, яка вважається однією із найдосконаліших у світі.

Окремі питання організаційно-правових основ функціонування земельного кадастру та системи реєстрації прав на нерухоме майно у ФРН досліджували С.В. Гринько, Н.С. Кручок, А.М. Мірошніченко, К.О. Настечко, О.О. Піфко, Я.О. Понамарьова, А.М. Третьак. Але при цьому, на жаль, не було проведено комплексний аналіз функціонування елементів кадастрово-реєстраційної системи у ФРН та процедури реєстрації права щодо об'єктів нерухомого майна у взаємодії.

Метою даної статті є дослідження: історії розвитку земельного кадастру ФРН; організаційно-правових основ функціонування системи реєстрації прав на земельні ділянки та земельного кадастру, а також процедури реєстрації прав на земельні ділянки у ФРН.

Історія розвитку земельного кадастру ФРН. На початку ХІХ ст. Німеччина складалась із володінь імператора, 7 курфюршеств, 300 князівств, територій вільних міст, формально залежних від імператора [2, с. 124]. Тому форми реєстрації прав на землю були різноманітними та багаточисельними.

У 1806 р., після створення Рейнського союзу Наполеоном Бонапартом в окупованих районах лівобережжя Рейну, почали створювати кадастрові системи з метою оподаткування земель. 1839 р.

прийнято закон про поземельний податок для Рейнської області та Вестфалії, де основою системи оподаткування став кадастр земельних ділянок. 1861 р. реформовано систему стягнення поземельних податків на нерухоме майно у східних провінціях Пруссії та створено кадастр земельних ділянок. 1872 р. Пруссія на основі податкового кадастру створює реєстр власності на земельні ділянки, а набуття права власності та речові обтяження стали обов'язковими для реєстрації у Поземельній книзі. 1877 р. прийнято кадастрові інструкції, згідно з якими нові плани землепорядкувальних робіт повинні відповідати єдиному стандарту. З 1881 р. Інструкція VIII вимагає калібрування засобів вимірювання. 1896 р. внесено зміни до інструкції II та визначено за необхідне встановлення межових знаків (кордонів між земельними ділянками) [11, с. 158].

Слід зазначити, що основи правової системи ФРН були закладені 1867 р. після створення Північно-Німецького союзу держав й утворення на його базі 1871 р. Німецької імперії. Тут фундаментальне місце зайняло Німецьке цивільне уложення від 1896 р. (далі – НЦУ), яке поєднало традиційну побудову цивільно-правових інститутів з потребами капіталістичного розвитку Німеччини кінця ХІХ ст. [7]. З 1 січня 1900 р. НЦУ набирає юридичної сили по всій території імперії. У зв'язку з цим було створено систему реєстрації прав на землю на основі Положення про порядок ведення Поземельних книг (далі – Положення) [10]. Дана система містить комплексну інформацію про право власності та інші обтяження на земельні ділянки та споруди [1, с. 338]. Ідентифікація земельних ділянок на основі кадастрових номерів стала юридично значимим фактом, а кадастр почав розвиватись від системи оподаткування земель до реєстру гарантій прав щодо землеволодіння. 1910 р. відбувся остаточний перехід від податкового кадастру до реєстру прав на нерухомість згідно рішення Імперського Верховного суду. Інвентаризаційний опис та розділи І–ІІІ Поземельної книги набули публічної довіри (зареєстровані дані вважаються юридично достовірними). Публічна довіра не поширюється на просторове розташування, розмір площ, види користування (вид забудови, метод ведення господарства тощо) [20, с. 193].

1934 р. прийнято Закон про оцінку майна, що підлягає оподаткуванню. Результати офіційної оцінки землі почали заносити до земельного кадастру, а оподаткування ріллі проводити згідно з балом бонітету ґрунту з метою справедливого розподілу податкового навантаження залежно від його якості. Це був перший крок у напрямі створення багаточільового земельного кадастру [3]. 1940 р., згідно з Постановою про запровадження імперського земельного кадастру як офіційного реєстру земельних ділянок земельний кадастр повинен постійно підтримуватись та оновлюватись.

У 70–80 рр. ХХ ст. у Західних землях ФРН почали створювати автоматизований реєстр власності (ALB) та автоматизовану кадастрову карту (ALK). У 1971 р. робоча група із представників федеральних земель

надає пропозиції для автоматизації обох реєстрів. Перший проект – автоматизований реєстр власності, тобто Поземельна книга у цифровому форматі, знаходиться у віданні Федерального міністерства юстиції. Другий проект – автоматизована кадастрова карта, – розпочато 1976 році. Він знаходиться у компетенції 16 федеральних земель. За три десятиліття було цифровано аналогові карти та реєстраційні записи. У сукупності обидві системи утворюють комплексну базу інформації про землю, що включає у себе комплекс адміністративних процедур для отримання й оновлення інформації про нерухомість у мультикористувацькому, міжвідомчому оточенні. Дана система характеризується суворим розподілом користувачів за рівнями, управління базами здійснюється за допомогою єдиного інтерфейсу бази даних [16, с. 68].

З 1997 р. Робочий комітет топографічних управлінь Земель ФРН розробляє модель комплексної кадастрової інформаційної системи ALKIS. Її особливість: містить геопросторову інформацію про об'єкти нерухомості, поєднує автоматизований реєстр власності та автоматизовану кадастрову карту. Процес створення системи ALKIS триває до цього часу.

Таким чином, земельний кадастр у ФРН пройшов шлях становлення від кадастру земельних ділянок з метою оподаткування до автоматизованого земельного кадастру, що існує у цифровому форматі, вміщує всю топографічну інформацію про об'єкти нерухомості та функціонує паралельно із автоматизованим реєстром прав щодо об'єктів нерухомості. Тому нерухомість у ФРН задокументована, представлена та описана у 16 федеральних земельних кадастрах, якими управляють землевпорядні та кадастрові органи Земель.

Юридична процедура реєстрації прав на земельні ділянки у ФРН. Законодавство ФРН у галузі землеволодіння існує у матеріальній та формальній частинах. Матеріальне право містить норми щодо встановлення, зміни та припинення прав на нерухомість. НЦУ як центральна кодифікація німецького приватного права регулює юридичні відносини між приватними особами. Разом із додатковими законами (наприклад, Закон про кондомініум, Закон про спадкове право забудови, Закон життєвого партнерства) НЦУ утворює загальне приватне право.

Формальне право містить норми кадастрово-технічної реєстрації, правила реєстрації різноманітних форм землеволодінь, визначає структуру та порядок ведення Поземельної книги, повноваження службовців відомства Поземельної книги при місцевих судах, описує правові наслідки реєстрації та анулювання прав на земельні ділянки та спорути.

Структуру Поземельної книги у ФРН можна описати наступним чином:

1. *Титульна сторінка:* назва місцевого суду; округ Поземельної книги; номер аркуша; відмітка про відкриття та закриття опису (при спадкових правах забудови ставиться відмітка у лапках «Спадкова книга

ділянки під забудову», при кондомініумі слово «Часткова Поземельна книга власності», або «Квартирна книга спадкування ділянки під забудову»).

2. *Інвентаризаційний опис*: демонструє земельні ділянки під кадастровими номерами; кадастрова карта розподілена на частини кордонами; описує права (сервітути) щодо земельних ділянок; реєструє записи: «Запас», «Приписування» (виникає внаслідок поділу або об'єднання земельних ділянок), «Амортизаційні відрахування» (виникає внаслідок передачі земельної ділянки (її частини) до розділу Поземельної книги для зареєстрованої нерухомості).

3. *Частина I – власник*: ПІБ власника земельної ділянки; підстава реєстрації (наприклад, купівля-продаж, спадкування, судове рішення, результат аукціону).

4. *Частина II – особисті сервітути*: обтяження та обмеження на земельну ділянку, за винятком заставних прав, що вносяться до частини III Поземельної книги; обтяження: сервітути згідно з § 1018 та наступними параграфами НЦУ (особисті сервітути, речове право користування чужими речами тощо), право довгострокового користування квартирою та речове право користування нежитловим приміщенням, поземельні податки, узурфрукт, право переважної купівлі, попередній запис про майбутній перехід права власності на земельну ділянку, спадкове право забудови; обмеження: відмітка у кадастрі про субституцію при спадкуванні; відмітка виконавця заповіту; продаж нерухомого майна на публічному аукціоні в порядку примусового виконання судового рішення та відмітка про примусове управління; відмітка про неплатоспроможність; відмітка про санацію та про розподіл; положення адміністрації та регулювання використання загальної дольової власності.

5. *Частина III* існує для запису іпотек, іпотечних боргів та боргових рент, включаючи віднесені до цих прав попередні записи [14].

До Поземельної книги, згідно з § 3 Положення, не заносяться наступні земельні ділянки: державні земельні ділянки, якщо вони не знаходяться у цивільному обігу, землі комун, церковних громад, монастирів, громадських шляхів сполучення, водотоки, шляхи залізничного сполучення.

Взагалі, німецькому законодавству відомі дві дефініції земельного наділу: а) земельна ділянка у кадастрово-технічному розумінні являє собою обмежену частину земної поверхні, відокремлену від сусідніх ділянок межовими знаками, якій в установленому порядку присвоєно кадастровий номер; б) земельною ділянкою у правовому розумінні визнається земельний наділ визначений кадастровими номерами, зареєстрований та позначений поточним номером у інвентаризаційному описі Поземельної книги. Німецьке право передбачає можливість позначення декількох земельних ділянок одним поточним номером в інвентаризаційному описі Поземельної книги. Наслідок такої реєстрації – декілька окремих, у кадастрово-технічному розумінні, земельних ділянок

що належать одному власнику, юридично будуть розглядатися як один об'єкт нерухомості (абз. 1 § 890 НЦУ).

Отже, земельний кадастр виступає як кадастрово-технічна основа Поземельної книги. Права на земельний наділ може бути зареєстровано тільки після того, як земельній ділянці буде присвоєно кадастровий номер. При наступній реєстрації правових змін щодо об'єкта нерухомості власнику не потрібно знову надавати план земельної ділянки.

Якщо площа кордонів земельної ділянки змінюється у процесі межування – результати землевпорядкувальних робіт фіксуються у Акті про зміну кордонів земельної ділянки (вказуються вихідні та нові кадастрові дані). Акт є підставою для внесення записів до Поземельної книги [6, с. 44].

Необхідно вказати, що реєстрація прав на земельні ділянки є складовим компонентом діяльності місцевих судів. Відомство Поземельної книги, у структурі місцевих судів ФРН, уповноважене для ведення Поземельної книги [17, с. 13]. Суди, як відомства Поземельної книги, поширюють свою компетенцію на земельні ділянки в межах територіальної підвідомчості даного суду. Правовий статус службовців відомства Поземельної книги визначається Законом про службовців суду [4]. Такий службовець має статус помічника судді та розглядає «безспірні» справи – спадщина, опікунство, реєстрація прав та обтяжень до Поземельної книги тощо.

НЦУ встановлює норми, на основі яких угода, змістом якої є відчуження прав на нерухоме майно, вимагає нотаріального посвідчення (§ 313, 873, 925 НЦУ). Нотаріус повинен підготувати проект угоди, пояснити сторонам її зміст, інформувати сторони про наслідки укладання угоди, встановлювати відповідність волі сторін щодо змісту угоди відповідно §§ 20–24 Положення про Федеральну нотаріальну Палату [9].

Нотаріус, подібно судді, повинен діяти незалежно щодо кожної сторони та керуватися лише чинним законодавством. У таких умовах створюються сприятливі передумови забезпечення правових гарантій учасників угод з нерухомістю та ефективної роботи органу з реєстрації прав [6, с. 45–47].

У зв'язку з цим діяльність службовців відомства Поземельної книги суду сконцентрована в основному на перевірці відповідності вимогам законодавства процедурних (формальних) елементів здійснення угод (§ 19 Положення) – контроль за належним оформленням угод, перевірка відповідності зареєстрованих раніше та заявлених прав, наявності всіх необхідних узгоджень та дозволів від власників прав та компетентних органів. Ці документи повинні бути або оформлені як офіційні листи, завірені печаткою та підписом посадової особи, або завірені нотаріально (§ 29 Положення).

Розмір судового мита визначається згідно з § 67 Закону про судові витрати у справах добровільної юрисдикції [5]. Тобто реєстрація прав на земельні ділянки провадиться в межах справ добровільної юрисдикції у

форматі цивільного процесу згідно з нормами Цивільного процесуального кодексу [12].

Також слід відрізнити правові наслідки попереднього та остаточного реєстраційного запису (§12 Положення, § 883 НЦУ). У системі реєстрації прав ФРН даний запис окрім інформаційної, виконує правоохоронну функцію – після реєстрації попереднього запису наступні зміни до Поземельної книги можуть бути внесені лише з дозволу правовласника, на користь якого встановлено попередній запис (§ 888 НЦУ). Для цього має бути подана заява до відомства Поземельної книги. Після внесення запису до книги – права покупця захищені. До реєстрації запису в Поземельну книгу не бажано сплачувати покупну ціну. Тільки після того, як покупець одержав письмове повідомлення від нотаріуса про виконання умов зобов'язання, покупець повинен внести оплату. Після виконання покупцем зобов'язання по сплаті – попередній запис викреслюється із Поземельної книги на підставі відповідної заяви, а інформація про покупця заноситься до земельного кадастру як нового власника земельної ділянки.

Попередній запис є лише «об'ява», «меморандум» про наміри. Він має вирішальне значення для змісту та складу речових прав другого розділу Поземельної книги (розділ для нерухомості обтяженої земельної ділянки) [15, с. 526].

Набуття права власності на земельну ділянку завершується реєстрацією в Поземельну книгу на підставі § 873 НЦУ. Реєстрація визначає ранг права відповідно до § 879 НЦУ і є підставою для так званої «презупції правомірності» записів Поземельної книги відповідно до § 891 НЦУ.

При цьому § 71 Положення встановлює можливість оскарження дій службовців відомства Поземельної книги суду. Німецьке законодавство, конкретизуючи процедуру оскарження, вказує, що скарга правовласника розглядається судом у порядку внутрішньовідомчого контролю без запрошення заінтересованих сторін. Рішення суду може бути оскаржено в окружному суді. У даному випадку захист інтересів учасників угоди здійснюється безпосередньо нотаріусом, який посвідчив договір, оскільки відповідно до закону на нього покладено обов'язок супроводжувати реєстраційні дії від імені сторін [6, с. 48].

Земельний кадастр у ФРН. Управління земельним кадастром у ФРН є компетенцією федеральної землі, що має свої закони та визначає нормативи кадастрового обліку земельних ділянок. Наприклад, у федеральній землі Гессен земельними справами управляє Міністерство економіки, транспорту і розвитку території, Саксонії – Міністерства внутрішніх справ і Земельного геодезичного управління, Баден-Вюртембурзі – Міністерство сільського господарства [19].

Кадастр нерухомості містить детальну інформацію про земельні ділянки і будівлі на території федеральної землі – геометричну (геодезичну) і семантичну інформацію. Відомості кадастру нерухомості та

Поземельної книги повинні знаходитись у повній відповідності. Разом з традиційним призначенням публічного реєстру, дані кадастру нерухомості є основою для земельних інформаційних систем, що мають важливе значення для територіального планування, адміністративного управління, оподаткування, економічного розвитку тощо.

Кадастр нерухомості утворює базисну інформаційну систему для усіх даних, які пов'язані із земельною ділянкою: 1) публічний реєстр земельних ділянок для юридичних правовідносин (Поземельна книга); 2) свідоцтво результатів якості землекористування для сільськогосподарських площ (родючість землі, якість ріллі тощо) і дані про реальне землекористування забудованих територій (транспортні площі, зелені насадження тощо); 3) сприяє визначенню тригонометричних і висотних пунктів; 4) надає інформацію фінансовому управлінню з метою оподаткування об'єктів нерухомості (земельних ділянок і споруд); 5) містить карти для будівництва (планування територій), екології, захисту природи; 6) видає громадянам довідки та інші документи щодо їх землеволодінь, наприклад, плани розташування ділянки, дані про межі земельної ділянки тощо.

Кадастр нерухомості складається з трьох частин: книги кадастру нерухомості (описової частини), кадастрової карти (графічного зображення земельних ділянок) і результатів геодезичних вимірів.

На карту нерухомості (ALK) наносяться групи об'єктів й окремі об'єкти, а саме: точкові об'єкти (геодезичні пункти, межові знаки, геодезичні знаки на будівлях, топографічні пункти); лінійні об'єкти: межі земельних ділянок, лінії кордонів споруд, «червоні» лінії, межі адміністративно-територіальних утворень; об'єкти, розташовані на площині (земельні ділянки, споруди тощо); написи (кадастрові номери земельних ділянок, будинків, назви вулиць, водних об'єктів, тощо) [18, с. 117].

Автоматизований реєстр прав (Поземельна книга) і автоматизована земельна карта кадастру нерухомості пов'язані між собою за допомогою кадастрового номера і координат земельної ділянки. Кадастр відображає на карті окремі земельні ділянки та де-факто містить інформацію про статус нерухомого майна (розташування, розмір, використання тощо). Поземельна книга описує частини кадастру. Внаслідок цього обидві системи, у комбінації, надають загальне уявлення про юридичний та фактичний стан землеволодіння. Обидва реєстри повинні постійно оновлюватися й приводитись у відповідність один з одним. Під час ведення та оновлення кадастру існує ряд правових, технічних та оперативних питань, що повинні бути вирішені відповідно до потреб й проблем кожної юрисдикції.

Земельний кадастр є доступним для широкого загалу, але без доступу до персональної інформації. Подібна інформація може бути надана для тих користувачів, які мають особливий інтерес, наприклад, майбутньому покупцю земельної ділянки. Користувачі земельного

кадастру сплачують за користування послугами, що надаються кадастровими агенціями федеральних земель.

Останніми роками відбувається об'єднання земельного кадастру та Поземельної книги у єдину базу даних – ALKIS, що є частиною еталонної моделі AAA Робочого комітету топографічних управлінь Земель ФРН, яка буде зберігати геобазисні дані кадастру нерухомості в майбутньому. Модель AAA є орієнтованою на потреби клієнтів ГІС-систем. На сьогодні ALKIS знаходиться у стадії тестування.

По суті, вказана система приймає функції «Поземельної книги» і «карти нерухомості», що використовуються до цього часу. Найбільша перевага даного процесу – злиття вказаних баз даних що надасть можливість користувачам набагато швидше зареєструвати права до Поземельної книги, прискорити проведення землепорядкувальних робіт. Численні, взаємопов'язані користувачі геобазисних даних від кадастру нерухомості зможуть отримати стандартизовану модель даних, яка буде уніфікованою для всієї території ФРН, і яка буде сумісна з іншими геобазисними даними [13].

Процес об'єднання систем здійснюється у декілька етапів. Перший етап: обмін даними електронним шляхом (за умови, що Поземельна книга і кадастр нерухомості ведуться в електронній формі). Другий етап: технічна інтеграція за допомогою єдиної бази даних. При цьому залишається розподіл організаційних функцій між Управлінням земельного кадастру і Поземельним управлінням. Поземельне управління веде розділи I–III Поземельної книги, а Управління земельного кадастру складає перелік геодезичної інформації. Третій етап: повна інтеграція системи під керівництвом однієї (нової) установи. На завершальному етапі планується створити єдину земельно-інформаційну службу Німеччини.

Таким чином, кадастрово-реєстраційна система Німеччини рухається «в ногу» з рівнем розвитку науки і техніки. Вона реально відображає потреби суспільства у різних сферах – планування розвитку територій, захист навколишнього середовища, економічне планування, є базисом для нарахування податкових платежів тощо. Обидва реєстри є загальнодоступними і разом демонструють цілісну картину фактичних і правових відносин у земельній сфері.

Кадастрово-реєстраційна система ФРН пройшла шлях становлення упродовж декількох століть. Сучасний стан даної системи характеризується належно функціонуючим механізмом реєстрації прав на об'єкти нерухомості, послідовністю юридичних процедур державної реєстрації прав. Вищевказані фактори забезпечують стабільність цивільного обігу об'єктів нерухомості, прозорість ринку нерухомості, стабільний розвиток іпотечних (кредитних) правовідносин, високий ступінь гарантування державою прав добросовісних набувачів нерухомості.

Слід зазначити, що кадастрово-реєстраційна система ФРН не є закритою для суспільства. Інформація про належність права власності є

відкритою, доступною для необмеженого кола осіб, за винятком конфіденційних даних. Така публічність виступає своєрідною «платою» за безпеку титулу. Зареєстровані права до Поземельної книги користуються публічною довірою, до них не може бути подано віндикаційний позов.

Земельний кадастр нерухомості містить детальну інформацію про нерухомість на всій території федеральної Землі: геометричну (геодезичну) й семантичну інформацію про земельні ділянки і будівлі. Разом із традиційним призначенням публічного реєстру, дані земельного кадастру нерухомості є основою для земельних інформаційних систем, що мають важливе значення для територіального планування, адміністративного управління, оподаткування, економічного розвитку тощо (земельний кадастр має багатоцільовий характер). Відомості земельного кадастру нерухомості та Поземельної книги знаходяться у повній відповідності. Такий стан досконалості кадастрово-реєстраційної системи ФРН досягається внаслідок постійного оновлення та підтримки системи інформацією про фактичний та юридичний стан об'єктів нерухомості. Розвиток автоматизованих систем управління призвів до уніфікації земельного кадастру нерухомості та Поземельної книги у єдину базу даних на основі сучасних високих технологій.

На сьогоднішній день в Україні триває процес формалізації відносин власності, що є основою демократичної, соціальної, правової держави. Цілком закономірно, що інститут державної реєстрації прав на нерухоме майно у цій ситуації гостро потребує якісних змін. Нового змісту набуває питання правових гарантій здійснення та захисту права власності в Україні з боку держави.

Слід зазначити, що існуюча система реєстрації прав власності на нерухоме майно є нестабільною та незбалансованою, малозрозумілою для потенційних клієнтів (користувачів послуги). Наприклад, при відчуженні присадибної ділянки із житловим будинком необхідно зареєструвати перехід права власності на земельну ділянку та окремо на житловий будинок у різних державних інституціях. Це призводить до затягування технічної та юридичної реєстрації прав на об'єкти нерухомості, створення умов для розвитку корупційних відносин.

Для того, щоб ефективно запрацював механізм системи реєстрації прав на нерухомість, необхідно вирішити низку питань, пов'язаних із функціонуванням земельного кадастру, системою та процедурою реєстрації прав, зробити їх прозорими та зрозумілими для потенційних користувачів послуги.

Тому варто використати досвід ФРН щодо функціонування системи реєстрації прав на нерухоме майно, яка створена для реального вирішення питань територіального планування, адміністративного управління, оподаткування, економічного розвитку, а не для отримання прибутку адміністратором системи.

Список літератури:

1. Базанов И.А. Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства / И.А. Базанов. – М. : Статут, 2004. – 589 с.
2. Жидкова О.А. История государства и права зарубежных стран / О.А. Жидкова, Н.А. Крашенинникова. – М. : ИНФРА-М, 1999. – Ч. 2. – 712 с.
3. Закон про оцінку майна, що підлягає оподаткуванню у Німеччині від 16 жовтня 1934 р. : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de>
4. Закон про службовців суду від 5 листопада 1969 р. : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de>
5. Закон про судові витрати у справах добровільної юрисдикції від 26 липня 1957 р. : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de>
6. Кузнецов А. Сравнительно-правовой анализ российской и германской государственной регистрации прав на недвижимость / А. Кузнецов, Г. Герман // Юридический мир. – 2000. – № 1. – С. 42–49.
7. Німецьке Цивільне Уложення від 18 серпня 1896 р. : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de>
8. Никонов П.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор / П.Н. Никонов, Н.Н. Журавский Н.Н. – СПб. : Роза мира, 2006. – 176 с.
9. Положення про Федеральну нотаріальну Палату від 13 лютого 1937 р. : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de>
10. Порядок про ведення Поземельних книг від 24 березня 1897 р. : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de>
11. Пушкарева В. История финансовой мысли и политики налогов / В. Пушкарева. – М. : ИНФРА – М, 1996. – 192 с.
12. Цивільний процесуальний кодекс від 12 вересня 1950 р. : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de>
13. Das AFIS-ALKIS-ATKIS-Projekt – Sachstand der Migration in den Ländern : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.adv-online.de>
14. Grundbuch. de : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.grundbuch.de>
15. Hartmut Schöner, Kurt Stöber Grundbuchrecht, Volume 4. München : C.H. Beck, 2004. – 1915 p.
16. Ian Masser, Massimo Craglia, Heather Campbell GIS diffusion The Adoption and Use of Geographical Information Systems in Local Government in Europe. – London : Taylor & Francis, 1996. – 245 p.
17. John Manthorpe Study on Key Aspects of Land Registration and Cadastral Legislation Part 1 of 2. London : 32 Lincoln's Inn Fields LONDON WC2A 3PH, 2000. – 222 p.
18. Michael Wendler, Bernd Tremml, Bernard Buecker Key aspects of German business law: a practical manual. – New York : Springer-Verlag, 2008. – 522 p.
19. The «Cadastral Template» developed by Prof. Ian Williamson, Dr. Abbas Rajabifard, and D. Steudler, supported by Prof. S. Enemark : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [//www.cadastraltemplate.org](http://www.cadastraltemplate.org)
20. Wolfgang Brehm, Christian Berger: Sachenrecht. Tübingen : Mohr Siebeck, 2006. – 561 p.

В статье рассматриваются организационно-правовые аспекты зарождения, становления и функционирования кадастрово-регистрационной системы прав на недвижимое имущество Германии.

Земельный участок, кадастр, недвижимость, Поземельная книга, процедура, реестр, регистрация, система регистрации, титул, право собственности.

The article reviews organizational and legal aspects formation and operation of cadastral and registration system of rights to real estate in the Germany.

Parcel of land, cadastre, real estate, Land book, procedure, register, registration, registration system, title, property right.