

ДІАЛОГ ФАХІВЦІВ:



Що запозичимо у німців?

Збереження земельних ресурсів нині надзвичайно актуальне. Досвід країн, що досягли неабияких успіхів у цій справі, цікавий і цінний для нас. Ним ділилися експерти Товариства з управління та реалізації земель (BVVG) Федеративної Республіки Німеччина на семінарі, що відбувся в рамках проекту «Німецько-український аграрний діалог».

Відкриваючи семінар, заступник Голови Держземагентства України Євген БЕРДНІКОВ зазначив, що уряд уже підготував проект Закону України «Про ґрунти та їх родючість», який визначатиме правові, економічні, екологічні та соціальні основи використання ґрунтів та охорони їх родючості, встановлюватиме основні принципи державної політики у цій сфері, вимоги щодо збереження стану та якості ґрунтів, захисту їх від негативних природних та антропогенних впливів. З німецького досвіду нам особливо можуть знадобитися поради щодо надання і використання земельних ділянок для розміщення об'єктів енергетики, меліоративних систем, водоводів і газопроводів, а також щодо вдосконалення родючості ґрунтів, зокрема, пошуку шляхів державної підтримки у цьому напрямку.

Німецькі фахівці акцентували увагу на таких питаннях:

1. Порядок користування земельними ділянками та землями загального користування для розміщення тимчасових споруд;
2. Порядок користування чужими земельними ділянками для забудови;
3. Порядок встановлення земельних сервітутів, види діяльності, які можна здійснювати на правах сервітутів;
4. Форми та методи впливу держави на підтримання родючості ґрунтів.

ЯК ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ВИКОРИСТОВУЮТЬ ДЛЯ ЗАБУДОВИ

Експерт Гергард ЛЮДДЕН, зокрема, зосередився на юридичних аспектах користування чужими земельними ділянками для забудови та землями загального користування для розміщення тимчасових споруд, встановлення земельних сервітутів.

За німецьким законодавством земельна ділянка може бути обтяжена у такий спосіб, що тій особі, на чю користь відбувається обтяження, надається право звести споруду на земельній ділянці або під її поверхнею. Це так зване спадкове право на забудову, яке за згодою сторін може надаватися на будь-який термін, зазвичай на 99 років. Після спливу цього терміну споруда переходить до власника земельної ділянки зі сплатою компенсації власнику спадкового права. Якщо спадкове право забудови було встановлене для задоволення потреби у житлі малозабезпечених верств населення, то компенсація повинна становити не менше двох третин загальної вартості, яку споруда має на момент припинення спадкового права забудови.

Для реєстрації спадкового права забудови при занесенні запису до поземельної книги заводиться спеціальний аркуш, на якому також зазначається власник та кожний наступний набувач земельної ділянки.

При цьому власники сільськогосподарських земельних ділянок, які належать до категорії людей похилого віку, часто вдаються до укладання договорів продажу земельних ділянок із правом узурфрукту, згідно з яким людина, як правило, до кінця життя користується земельною ділянкою для отримання плодів.

ЯК НА ДІЛЯНКАХ ПРИВАТНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ БУДУЮТЬ ЛІНІЇ ЕЛЕКТРОПЕРЕДАЧ

Німецький експерт повідомив про особливості розміщення об'єктів енергетики, меліоративних систем на земельних ділянках, які належать приватним землевласникам.

Так, користувачі підключень, які є власниками земельних ділянок, для цілей місцевого забезпечення (мережа низької та середньої напруги) повинні безоплатно допускати встановлення та перенесення лінії для підведення та передачі електричного струму через їхні ділянки, що знаходяться у зоні мережі електропостачання системи загального постачання, встановлення опор та іншого обладнання. Цей обов'язок поширюється лише на земельні ділянки, які підключені до мережі електропостачання, що використовуються власником для господарських цілей спільно з ділянкою, підключеною до мережі, або для яких можливість підключення до мережі створює інші господарські переваги.

Цей обов'язок відсутній, якщо користування ділянками буде обтяжувати власників більш ніж потрібно або у неприпустимий спосіб. У принципі не дозволяється використання земельної ділянки для підключення іншої ділянки до мережі електропостачання, якщо можливе підключення через власну ділянку іншого користувача підключення та допускається оператором мережі.

Якщо користування підключенням припиняється, власник повинен ще три роки безоплатно терпіти споруди, що знаходяться на його ділянці.

ЯК ВОДОВОДИ ТЯГНУТЬ ЧЕРЕЗ ЗЕМЛІ ВЛАСНИКІВ

Гергард Людден описав також процедуру надання земельних ділянок для розміщення об'єктів водопостачання.

Зокрема, клієнти та користувачі підключення, які є власниками земельних ділянок, з метою місцевого забезпечення водопостачанням повинні безоплатно допускати встановлення ліній та трубопроводів, у тому числі обладнання для водопостачання, через свої ділянки, що знаходяться у тій самій зоні постачання, а також вжиття інших захисних заходів. Цей обов'язок поширюється лише на земельні ділянки, які підключені до системи водопостачання та використовуються власником для цілей господарювання або для яких можливість водопостачання становить господарську перевагу. Цей обов'язок відсутній, якщо використання земельних ділянок обтяжуватиме власників більш ніж необхідно або у неприпустимий спосіб.

Якщо водопостачання припиняється, власник земельної ділянки повинен дати дозвіл на усунення споруд або терпіти їх на вимогу підприємства ще протягом п'яти років.

Клієнти та користувачі підключення, які не є власниками земельної ділянки, на вимогу підприємства з водопостачання повинні представити письмову згоду власника земельної ділянки щодо користування земельною ділянкою, на яку має здійснюватися водопостачання.

Підприємство з водопостачання зобов'язане виплатити власникові обтяженої земельної ділянки одноразову компенсацію. Розмір цієї компенсації визначається сумою, яка є загальноприйнятною за подібне право.

ЯК НІМЕЧЧИНА ПІКЛУЄТЬСЯ ПРО ЗБЕРЕЖЕННЯ РОДЮЧОСТІ ҐРУНТІВ

Про форми та методи впливу держави на підтримку родючості ґрунтів розповів начальник відділу оренди та купівлі земель BVVG Тіз ЛАНГХОЛЬЦ.

У ФРН рішення про найкращий спосіб використання земельної ділянки — розпочати видобуток корисних копалин чи провадити сільськогосподарське виробництво — приймають виважено. Німці щодня вилучають із сільськогосподарського обігу майже 100 гектарів землі. Тому держава піклується про збереження родючості ґрунтів, у тому числі контролює дотримання сільськогосподарськими виробниками сівозмін.

Ось основні заходи для підтримки збереження родючості землі:

- врахування способу землекористування при регіональному плануванні;
- складання балансу та лімітування внесення поживних та шкідливих речовин;
- врегулювання процедури щодо утилізації відходів;
- антиерозійні заходи (живі огорожі, тераси);
- збереження гумусу (сівозмін, використання залишків після збирання врожаю);
- зменшення викидів вуглекислого газу;
- обробка, яка щадить землю (шини з низьким тиском тощо).

Державне регулювання щодо захисту земель у ФРН передбачає також застосування санкцій. Нагляд за дотриманням екологічного законодавства здійснюють органи з охорони довкілля. Порушення можуть поперeditи, оштрафувати або притягти до кримінальної відповідальності. Санкції визначаються тяжкістю, тривалістю та подальшими наслідками порушень.

Досвід німців з охорони та збереження земельних ресурсів, зазначалося на семінарі, буде враховано при доопрацюванні проекту Закону України «Про ґрунти та їх родючість». А співпрацю з Товариством з управління та реалізації земель (BVVG) ФРН в рамках проекту «Німецько-український аграрний діалог» буде продовжено.

Андрій КОЗЛОВСЬКИЙ,
начальник Управління комунікацій та забезпечення діяльності Голови Держземагентства