

И.Г. Барановская

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ АРЕНДЫ ЗЕМЛИ В ГЕРМАНИИ

Аннотация. Данная статья рассматривает вопрос договорных земельно-арендных отношений в Германии: понятие договора аренды земли, виды аренды, данные об объекте аренды, срок и порядок заключения договора, права и обязанности сторон, а также основания прекращения договора аренды.

Ключевые слова: сравнительное правоведение, договор, аренда, Германия, земля, право, законодательство, обязательства, уложение, гражданский

Основным источником правового регулирования аренды земли в Германии является Германское гражданское уложение (ГГУ).

Гражданское законодательство Германии различает договор аренды (Pachtvertrag), включающий договор аренды земельного участка и договор аренды земли для сельскохозяйственного использования (Landpachtvertrag). Тогда как к договору аренды земельного участка применяются общие положения об аренде, то аренде земли для сельскохозяйственного использования как особому виду договора аренды посвящен отдельный подраздел, содержащий специальное регулирование¹.

Согласно §581 ГГУ, по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору на время аренды пользование арендованным предметом и право потребления его плодов, если последние могут быть отнесены к доходу, извлекаемому при надлежащем ведении хозяйства. Арендатор обязан вносить арендодателю условленную арендную плату².

Таким образом, договор аренды по германскому праву — это обязательственный договор, связанный с простой нормативной конструкцией оформления прав — «обязательственный договор + передача вещи», в отличие от схемы, действующей при заключении вещного договора, — «обязательственный договор + вещный договор + передача вещи». Это обязательство поддерживается моделью двойного владения (арендатор как непосредственный владелец и собственник, как владелец посредственный), при этом германский законодатель устранил традиционное деление на владение и держание и расширил сферу владения, рассматривая ее как фактическую власть над вещью. Арендаторы и наниматели приравниваются к собственникам (ст. 1006 ГГУ) и пользуются владельческой защитой, например, владелец имеет право самозащиты (§859 ГГУ), а также право

требования устранения нарушения владения, причиненного вследствие запрещенного самоуправства (§862 ГГУ). Такое понимание категории владения объясняет, почему по договорам аренды, земля передается только во временное пользование (§581 ГГУ), в отличие от российского законодательства — во временное владение и пользование.

Согласно договору аренды арендодатель предоставляет право не только пользоваться объектом договора, но и плодами, полученными в результате использования такого объекта.

По характеристике договор аренды земли является взаимным и возмездным.

Объектом договора аренды земли является земельный участок, который относится к недвижимости. При этом в законодательстве не содержится само понятие земельного участка, а выводится оно судебной практикой. В частности под земельным участком как объектом права понимается часть земной поверхности, которая в соответствии с данными земельного кадастра обозначена как земельный участок на отдельном листе поземельной книги или под особым номером на общем листе поземельной книги. Таким образом, правообразующим фактором для признания земельного участка объектом гражданского оборота является не его хозяйственное назначение и его границы, а его формальное описание, взятое из поземельной книги³.

В Германии характеристики земли отражены в двух реестрах. Один из этих реестров, так называемый кадастр недвижимости, содержит, прежде всего, геометрические и визуально фиксируемые характеристики земельных участков земли. Кадастр недвижимости складывается из кадастровой картотеки и кадастровых книг. Кадастровая картотека представляет собой изображение земельных участков на картах, включая расположенные на них здания, в одинаковом для всех масштабе. Краткое

¹ См.: Земельный участок: собственность, аренда и иные права в РФ и иностранных государствах / под ред. В.А. Залесского. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю. 2005. С. 315.

² Германское Гражданское Уложение. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://constitutions.ru/archives/1727/5>.

³ См.: Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006. С. 46.

описание земельных участков и зданий содержится в кадастровых книгах. Второй реестр основывается на кадастре недвижимости и содержит перечень прав, предоставляющих определенные привилегии земельному участку, либо обременяющих его. Он называется поземельной книгой и носит материально-правовой характер⁴.

Земельный кадастр в Германии выступает как составляющая часть поземельной книги, поэтому при последующей регистрации правовых изменений в отношении объекта недвижимости собственнику не нужно вновь представлять план земельного участка. Таким образом, земельный участок в правовом понимании представляет собой определенные кадастровые номера, обозначенные текущим номером в инвентаризационной описи формуляра поземельной книги. По общему правилу, закрепленному в германском законодательстве, каждый земельный участок в кадастрово-техническом смысле должен быть зарегистрирован в отдельном формуляре поземельной книги (абз. 1 §3 Положения о поземельной книге). Германское право предусматривает также возможность регистрировать несколько земельных участков, обозначенных разными кадастровыми номерами, под одним текущим номером в инвентаризационной описи формуляра поземельной книги. Последствием такой регистрации является то, что несколько самостоятельных в кадастрово-техническом (физическом) понимании земельных участков, принадлежащих одному собственнику, юридически будут рассматриваться как один объект недвижимости. Преимущества такого подхода проявляются, например, при необходимости одновременной передачи в аренду всех указанных участков. В данном случае потребуется совершение только одного регистрационного действия, в то время как в соответствии с российским законодательством регистрацию придется осуществлять по каждому объекту в отдельности⁵.

Для регистрации права аренды правообладателю необходимо подать заявление в ведомство поземельной книги. Все поданные заявления должны быть исполнены. Приостановление регистрации не допуска-

ется. Правообладатель имеет право отозвать свое заявление и подать его в общем порядке позднее. Если у регистратора имеются сомнения в правомерности поданных на регистрацию документов, регистратор обязан сообщить заявителю все причины, которые, по его мнению, препятствуют проведению регистрации и позволяют сомневаться в правомерности сделки, а также указать на действия, которые необходимо предпринять, с тем чтобы устранить возникшие сомнения. При этом срок совершения данных действий регистратором не установлен германским законодательством.

Поземельная книга ведется ведомственными судами (судами первой инстанции) и находится в ведении внеисковой юрисдикции. Это означает, что с организационной точки зрения ведомство поземельной книги является частью ведомственного суда, которому в силу закона переданы все полномочия регистрации прав на землю. Подобная организация поземельной книги при судах имеет принципиальное значение, поскольку таким образом регистрация прав становится неподведомственной контролю органов исполнительной власти, что исключает произвол и конъюнктурность в проческе регистрации⁶.

Земельный участок может быть передан в аренду вместе с находящимся на нем имуществом. Под имуществом⁷ понимается совокупность движимых вещей, которые относятся к земельному участку и необходимы для его надлежащего использования.

Если в аренду передается земельный участок вместе с имуществом, то арендатор обязан следить за сохранностью отдельных частей имущества. Арендодатель обязан заменить части имущества, которые были утрачены вследствие обстоятельств, за которые арендатор не отвечает. Однако арендатор должен возместить обычную утрату, входящих в состав имущества животных постольку, поскольку это соответствует надлежащему ведению хозяйства. Если арендатор земельного участка принимает имущество по оценочной стоимости и обязуется возвратить его по прекращении аренды согласно оценочной стоимости, то в этом случае он несет риск случайной утраты или ухудшения имущества. Он может распоряжаться отдельными частями имущества в пределах надлежащего ведения хозяйства⁸.

Арендатор должен постоянно поддерживать иму-

⁴ См.: Андреас Тойбер. Порядок землевладения в Германии с более подробным рассмотрением вопроса о сельскохозяйственных землях (материалы круглого стола «Земельная реформа как действенный механизм управления земельными ресурсами». Москва. 21 марта 2001 г.) [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://dpr.ru/journal/journal_6_5.htm.

⁵ См.: Кузнецов А.В., Герман Г. Сравнительно-правовой анализ российской и германской государственной регистрации прав на недвижимость // Юридический мир. 2000. №1. С. 42-49.

⁶ См.: Кузнецов А.В. Немецкий опыт регистрации прав на земельные участки и возможность его использования в России // Государство и право. 1996. №12. С. 119.

⁷ В некоторых источниках «имущество» называется «инвентарем».

⁸ Германское Гражданское Уложение. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://constitutions.ru/archives/1727/5>.

щество в таком состоянии и таком объеме, которые соответствуют правилам надлежащего ведения хозяйства. Приобретенные им части имущества с момента присоединения их к имуществу становятся собственностью арендодателя.

По прекращении арендных отношений арендатор обязан возвратить имеющееся в наличии имущество арендодателю. Арендодатель может отказаться от принятия таких частей имущества, которые в соответствии с правилами надлежащего ведения хозяйства являются для земельного участка излишними или слишком ценными. С момента такого отказа право собственности на эти части переходит к арендатору. Если обнаруживается разница между общей оценочной стоимостью переданного и возвращенного имущества, то она должна быть компенсирована. При оценке имущества используются цены, которые существовали на момент прекращения арендных отношений⁹.

Германским законодательством предусмотрена конструкция единого объекта («существенная составная часть»), которая включает в себя два основных положения. Во-первых, неразрывную связь земельного участка с находящимся на нем имуществом. Строчение образует с земельным участком единое целое, при этом из двух объектов земельный участок является главным, поскольку является предпосылкой существования здания, а последнее полностью зависимым от земли. Во-вторых, правовой режим составной части также применим в отношении возникновения

обязательственных правоотношений, имеющих своим объектом вещи либо любые их части (например, в аренду может быть передана любая часть земельного участка)¹⁰.

Договор аренды земельного участка должен быть заключен в письменной форме, если договор заключен на срок более года. Если письменная форма договора не соблюдена, то договор считается заключенным на неопределенный срок.

Основанием для прекращения договора является истечение его срока действия. Однако, если срок аренды не установлен, то расторжение договора допускается по истечении года с момента его заключения. Заявление о расторжении должно быть сделано не позднее третьего рабочего дня полугодия, по истечении которого должна прекратиться аренда. То же действует при аренде земельного участка, когда отношения по договору аренды могут быть прекращены досрочно при условии соблюдения законодательно установленных сроков расторжения¹¹.

Если арендатор продолжает пользоваться участком после прекращения договора аренды, то арендодатель может потребовать в качестве возмещения за время просрочки внесения арендной платы в таком соотношении, в каком доходы от пользования, которые арендатор извлек или мог бы извлечь за это время, относятся к доходам от пользования за весь арендный год. Требование о возмещении последующих убытков не исключается¹².

Библиографический список:

1. Андреас Тойбер. Порядок землевладения в Германии с более подробным рассмотрением вопроса о сельскохозяйственных землях (материалы круглого стола «Земельная реформа как действенный механизм управления земельными ресурсами». Москва. 21 марта 2001 г.) [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://dpr.ru/journal/journal_6_5.htm.
2. Германское Гражданское Уложение. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://constitutions.ru/archives/1727/5>.
3. Земельный участок: собственность, аренда и иные права в РФ и иностранных государствах / под ред. В.А. Залесского. М., Издательство Тихомирова М.Ю. 2005.
4. Кузнецов А.В. Немецкий опыт регистрации прав на земельные участки и возможность его использования в России // Государство и право. 1996. №12.
5. Кузнецов А.В., Герман Г. Сравнительно-правовой анализ российской и германской государственной регистрации прав на недвижимость // Юридический мир. 2000. №1.

⁹ См.: Земельный участок: собственность, аренда и иные права в РФ и иностранных государствах / под ред. В.А. Залесского. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю. 2005. С. 316.

¹⁰ См.: Оборот недвижимости с российском и германском праве: сравнительное исследование: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Баранова Е.А. М., 2005. С. 47-48.

¹¹ Германское Гражданское Уложение. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://constitutions.ru/archives/1727/5>.

¹² См.: Земельный участок: собственность, аренда и иные права в РФ и иностранных государствах / под ред. В.А. Залесского. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю. 2005. С. 316.

6. Оборот недвижимости с российском и германском праве: сравнительное исследование: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Баранова Е.А. М., 2005.
7. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006.

References (transliteration):

1. Andreas Toyber. Poryadok zemlevladieniya v Germanii s bolee podrobnym rassmotreniem voprosa o sel'skokhozyaystvennykh zemlyakh (materialy kruglogo stola «Zemel'naya reforma kak deystvennyy mekhanizm upravleniya zemel'nymi resursami». Moskva. 21 marta 2001 g.) [Elektronnyy resurs]. Rezhim dostupa: http://dpr.ru/journal/journal_6_5.htm.
2. Germanskoe Grazhdanskoe Ulozhenie. [Elektronnyy resurs]. Rezhim dostupa: <http://constitutions.ru/archives/1727/5>.
3. Zemel'nyy uchastok: sobstvennost', arenda i inye prava v RF i inostrannykh gosudarstvakh / Pod red. V.A. Zaleskogo. M., Izdatel'stvo Tikhomirova M.Yu. 2005.
4. Kuznetsov A.V. Nemetskiy opyt registratsii prav na zemel'nye uchastki i vozmozhnost' ego ispol'zovaniya v Rossii // Gosudarstvo i pravo. 1996. №12.
5. Kuznetsov A.V., German G. Sravnitel'no-pravovoy analiz rossiyskoy i germanskoy gosudarstvennoy registratsii prav na nedvizhimost' // Yuridicheskiy mir. 2000. №1.
6. Obrorot nedvizhimosti s rossiyskom i germanskom prave: sravnitel'noe issledovanie. Dis. ...kand. yurid. nauk: 12.00.03 / Baranova E.A. M., 2005.
7. Chubarov V.V. Problemy pravovogo regulirovaniya nedvizhimosti. M.: Statut, 2006.