

Підтримку надає:




Федеральне міністерство  
продовольства і  
сільського господарства

на підставі рішення  
Німецького Бундестагу



Німецько-український  
агрополітичний діалог

Інституті економічних досліджень та політичних консультацій 

Коментар до аграрної законодавчої ініціативи

APD/KAG/05/2017

## Коментар до законопроектів «Про процедуру землевпорядкування»

Ромуальд Біттль,

*Завідуючий відділом у державному відомстві сільського господарства та охорони довкілля,  
регіон Центральний Мекленбург*

Крістіан Берендт,

*Відповідальний працівник, Товариство з реалізації та управління землями BVVG*

Київ, травень 2017

## **Про проект «Німецько-український агрополітичний діалог» (APD)**

Проект «Німецько-український агрополітичний діалог (АПД)» реалізується за підтримки Федеральним Міністерством продовольства та сільського господарства (BMEL) з 2006р. і наразі до 2018р. та за його замовленням через виконавця ТОВ ГФА Консалтинг Груп, а також робоче співтовариство, яке складається з ТОВ ІАК Аграр консалтинг (ІАК), Лейбніц-Інституту аграрного розвитку в країнах з перехідною економікою (ІАМО) та ТОВ АФЦ Консультантс Інтернешнл. Реципієнтом проекту виступає Інститут економічних досліджень та політичних консультацій в Києві. При реалізації важливих заходів для розвитку ринку землі, використання державних земельних площ та приватизації АПД працює у кооперації з ТОВ з управління та реалізації земель (BVVG). Бенефіціаром проекту виступає Міністерство аграрної політики та продовольства України.

Проект має підтримувати Україну в питаннях розвитку сталого сільського господарства, ефективної переробної промисловості та підвищення міжнародної конкурентоспроможності відповідно до принципів ринкової та регуляторної політик та з урахуванням потенціалу розвитку, який виникає в рамках Угоди про Асоціацію між ЄС та Україною. З цією метою Проект має надавати інформацію про німецький, зокрема, східнонімецький, а також міжнародний, європейський досвід з розробки рамок агро-політичних умов, а також з організації відповідних агро-політичних установ.



[www.apd-ukraine.de](http://www.apd-ukraine.de)

### **Автор**

Ромуальд Біттль

Крістіан Берендт

### **Контакт для зворотнього зв'язку**

Крістоф Конрад Гільген

[gilgen.christoph@bvvg.de](mailto:gilgen.christoph@bvvg.de)

## **Зміст**

1. Огляд.....	4
2. Основні напрямки законопроектів.....	4
2.1. Коригування земельного кадастру .....	5
2.2. Обмін правами на землекористування без зміни прав власності (правами оренди) .....	5
2.3. Добровільний обмін земельними ділянками зі зміною прав власності (спадкове право забудови) та коригування записів у публічних поземельних книгах/кадастрах (добровільний обмін земельними ділянками) .....	8
2.4. Процедура що здійснюється органами державного управління у разі виникнення суперечностей щодо добровільного обміну землями (прискорена процедура об'єднання земельних ділянок) .....	10
2.5. Гарантування прав власності, які виникли внаслідок розподілу земельних ділянок, що належали до колективних господарств.....	11
3. Резюме.....	11

## 1. Огляд

Коментар до законопроектів «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо оптимізації використання масивів земель сільськогосподарського призначення» та «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» з урахуванням Протоколу круглого столу на тему «Консолідація земельних ділянок сільськогосподарського призначення» від 21 березня 2017 року у комітеті Верховної Ради України.

Завдяки ухваленню обох законопроектів поряд із значним поліпшенням аграрної структури та наданням можливості для покращення даних земельного кадастру також має бути надане сприяння реалізації прав та можливостей власників земельних ділянок. Загроза надання односторонніх переваг великим сільськогосподарським підприємствам (як було наголошено у Протоколі засідання від 21 березня 2017 року) не може бути відвернена щонайменше тільки на підставі запропонованих законопроектів. Лише завдяки запровадженню процедур, що мають здійснюватися державними органами, та завдяки передбаченому у тексті законопроекту залученню органів місцевого самоврядування, завдяки прозорості у процедурі схвалення, завдяки виготовлянню планових документів та визначенню можливостей їх апеляційного оскарження, що передбачені законом, корупція може бути зменшена наскільки це можливо.

На підставі досвіду Німеччини та розглянутого ззовні українського контексту варто привітати запропонований шлях реформ. Передусім з тієї причини, що за теперішніх рамових умов існує побоювання, що в результаті існуючих обставин більший вплив буде надано потужним в економічному відношенні землекористувачам на шкоду дрібним власникам та державі. Рішення приватно-правового характеру, якщо вони будуть здійснюватися без державного нагляду, надаватимуть перевагу тим групам, які через свою економічну потужність та/або незаконну практичну діяльність будуть ігнорувати права слабкіших громадян чи власників.

## 2. Основні напрямки законопроектів

Основні напрямки законопроектів полягають у:

1. коригуванні земельного кадастру,
2. обміні правами на землекористування без зміни прав власності (правами оренди),
3. добровільному обміні земельними ділянками зі зміною прав власності (спадкове право забудови) та коригуванні записів у публічних поземельних книгах/кадастрах (добровільний обмін земельними ділянками),
4. процедурі, що здійснюється органами державного управління, у разі виникнення суперечностей щодо добровільного обміну землями (прискореній процедурі об'єднання земельних ділянок),
5. Гарантування прав власності, які виникли внаслідок розподілу земельних ділянок, що належали до колективних господарств.

## **2.1. Коригування земельного кадастру**

Без жодних сумнівів, розвинене народне господарство потребує наявності актуального земельного кадастру, який користується високим рівнем сприйняття та довіри з огляду на свою достовірність. Окрім цього, земельний кадастр слугує основою для подальших геоінформаційних систем.

Процедури обміну, які здійснюються під наглядом державних органів, можуть робити суттєвий внесок до поліпшення якості даних земельного кадастру та даних щодо прав власності.

Наразі фактичне використання та ситуація щодо прав власності значно відрізняються одна від іншого. Окрім цього, внаслідок відсутності вимірювальних робіт на місцях дані, що стосуються місця розташування та розмірів земельних ділянок, часто виявляються неточними та помилковими.

За допомогою процедур обміну, які здійснюватимуться під наглядом органів державного управління, можуть стати зайвими вимірювання старих земельних ділянок, що вимагають чималих зусиль та часу. Незначні зміни прав власності також зможуть залишатися без урахування. На практиці досить часто зустрічаються помилковий обмін об'єктами власності, прокладання шляхів, доріг або систем каналізації без придбання землі, пересування меж об'єктів власності з дозволом чи без нього, що, однак, не впливає на призначення площ різних власників, як на основу для обміну. Законопроект № 6049-1 логічно виходить з припущення про правильність земельного кадастру з огляду на площу. Законодавче припущення зберігає чинність аж до доведення його неправильності.

Оскільки причини помилкових даних щодо площі у земельному кадастрі часто не можуть розпізнаватися власниками, було б доцільним, як це зазначається у законопроекті № 6049-1, щоб під час процедури обміну органи державного управління у разі виявлення очевидної неправильності (понад 5 %), здійснювали виправлення у публічних поземельних книгах/кадастрах. У разі необхідності при допрацюванні законопроекту можна додати, що орган, який супроводжує процедуру обміну, вирішує, чи має корекція бути здійснена у «старому фонді» або ж проведена у ході нового оформлення відносин власності. При цьому обов'язково передбачається, що в органі, який займатиметься опрацюванням матеріалів, буде працювати фахівець з геодезії. Завдяки цьому при ухваленні рішень орган зможе спиратися на результати своїх власних досліджень.

Передбачене у законопроекті рішення повинно у подальшому підкріплюватися розпорядженнями адміністративного характеру.

## **2.2. Обмін правами на землекористування без зміни прав власності (правами оренди)**

«Орендарі земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди землі можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом укладання між ними договорів суборенди відповідних ділянок без згоди орендодавця, залишаючись відповідальними перед останнім за виконання обов'язків, передбачених договором оренди землі» (стаття 37-2, пункт 4 Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України

щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні»).

При обміні правами оренди предметом обміну замість прав власності виступають лише права володіння та користування.

Згідно з текстом законопроекту (№ 6049-1) обмін правами оренди створює можливість для швидкої та небюрократичної процедури з метою забезпечення:

- а) здійснення господарської діяльності на всіх землях країни за передумови, що всі форми сільськогосподарських підприємств (малі господарства, сімейні господарства та сільськогосподарські компанії) будуть розглядатися як рівноправні,
- б) функціонування меліораційних або дощувальних установок.

Як вже зазначалося представниками Державного земельного кадастру на обговоренні 21 березня 2017 року, деякі сільськогосподарські підприємства, вочевидь, вже зараз здійснюють подібний обмін правами оренди. Такий підхід до вирішення проблеми певною мірою нагадує підходи сільськогосподарських підприємств у нових федеральних землях (на території колишньої НДР) на початку 1990-х років та частково навіть до сьогоднішнього дня.

Описана на згаданому вище засіданні ситуація з «шахматкою» є ідентичною з тим вихідним становищем, яке утворилося після об'єднання двох німецьких держав, причому для повноти картини слід звернути увагу на те, що господарська діяльність здійснювалася майже на 100 відсотках земель сільськогосподарського призначення.

У ході створення системи господарювання на великих площах там також здебільшого була зруйнована мережа шляхів та доріг, створена у свій час для освоєння земель. Системи зрошування та відведення води піддавалися змінам та/або розширювалися без урахування відносин власності.

З огляду на досвід, видається, що контроль органів державного управління над обміном правами оренди, як це заплановано у першому законопроекті № 6049, протидіє наміру до спрощення процедури з одночасним збереженням прав власників.

Напроти, обмін правами оренди має здійснюватися виключно шляхом досягнення приватно-правих домовленостей між сільськогосподарськими підприємствами. Строк дії таких домовленостей щодо обміну, відповідно до їхньої природи, може, тривати не довше ніж до закінчення найкоротшого періоду оренди відповідних земельних ділянок.

У Німеччині обмін правами оренди (як правило) також здійснюється на правовій основі приватного договору обміну, що укладається відповідно до § 480 Цивільного кодексу.

Він не належить до області завдань органів державного управління (у тому числі тих, які займаються землеустроєм), однак у Німеччині також допускається лише за згоди орендодавця (§ 589, абзац 1 Цивільного кодексу).

Оскільки обмін правами оренди не мусить бути зареєстрований в державному відомстві, а численні орендодавці, якщо орендна плата вноситься своєчасно, не надто цікавляться особою, що здійснює господарську діяльність, ці процеси, зрештою, важко контролювати. З цієї причини вимога щодо обов'язкової згоди власника земельної ділянки за теперешніх умов в Україні, має піддаватися критичному розгляду, оскільки вимога, виконання якої не перевіряється та/або не може бути перевірене, не сприяє і не може бути корисною для правової системи.

Якщо орендодавець у принципі проти обміну правами землекористування або може допустити його лише за своєї чітко вираженої згоди, то йому ніщо не заважає зазначити це у договорі оренди (з цього приводу див. Закон України «Про оренду» («Відомості Верховної Ради України», 2004, № 10, с. 102, 2013, № 36, с. 472)).

1) Статтю 8, частину 8 викласти у наступній редакції:

«Орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які знаходяться у межах площі сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди можуть без згоди орендодавця обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом укладання між ними договорів суборенди відповідних ділянок. При цьому вони продовжують нести відповідальність перед орендодавцем за виконання зобов'язань, передбачених договором оренди. Внаслідок розірвання договору оренди втрачають чинність також і відповідні договори суборенди. Якщо орендодавець незгодний з передачею земельної ділянки в суборенду, договір суборенди може бути укладений у судовому порядку.»

2) доповнити новою статтею наступного змісту:

«Стаття 9-1. Особливості набуття і реалізації права оренди на земельні ділянки, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення

1. Особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має право орендувати інші земельні ділянки, розташовані у такому масиві, якщо інші земельні ділянки перебувають в оренді, – на одержання їх у суборенду за умови передачі їх власнику (орендарю) у користування (оренда, суборенда) іншої земельної ділянки, розташованої у цьому ж масиві на такий же строк.
2. Власник або користувач земельної ділянки, земельна ділянка якого передається в оренду (суборенду) особі, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, може відмовитись від передачі їй взамін у користування іншої земельної ділянки.»

У тому випадку, якщо власник не зацікавлений в отриманні доходів від оренди своєї земельної ділянки (своїх ділянок) або якщо через зовнішній примус не реалізує свої права власності, то перевірки інституційного характеру також навряд чи сприятимуть дотриманню його інтересів.

Однак, оскільки ситуація з правами власності не зазнаватиме змін, таке тимчасове ведення господарської діяльності не зможе викликати сталої шкоди щодо ситуації з правами власності.

Через обмежений в часі строк дії, тематика, пов'язана з під'їздними шляхами громадського значення, а також з утриманням систем зрошення та відведення води, в цій процедурі обміну може й повинна залишитися поза увагою. Ці питання можуть/повинні бути передані на розгляд приватним партнерам, що здійснюють обмін. Захист інтересів усіх користувачів у межах одного масиву забезпечується вимогами тексту закону.

Разом з цим, варто подумати про те, що внаслідок обміну правами оренди буде форсуватися процес подальшого взаємного віддалення (розмежування) володіння та користування, орендних договорів та власності.

В довготривалій перспективі через взаємне віддалення власності та володіння виникають незрозумілі правові ситуації, схильні до виникнення помилки, які особливо

негативно проявляються передусім при придбанні, отриманні у спадщину та здійсненні інфраструктурних заходів.

У багатьох випадках їх доведеться пізніше впорядковувати через процедуру землеустрою.

### **2.3. Добровільний обмін земельними ділянками зі зміною прав власності (спадкове право забудови) та коригування записів у публічних поземельних книгах/кадастрах (добровільний обмін земельними ділянками)**

Як вже зазначалося, обмін правами оренди пропонує лише тимчасове та дуже обмежене у просторовому відношенні рішення проблем господарчої діяльності. З цієї причини має бути запропонована процедура, яка буде здійснюватися органами державного управління.

Добровільний обмін земельними ділянками у формі адміністративної процедури, що здійснюється органами державного управління, у багатьох країнах являє собою ефективний інструмент, який дозволяє поліпшити аграрну структуру. Тому слід всіляко вітати появу законопроектів № 6049 та № 6049-1.

Завдяки обміну земельними ділянками, що передбачається законодавчою ініціативою, законодавець створює інструментарій, який дозволяє поліпшити аграрну структуру.

Такий підхід слід розуміти як створення та збереження життєздатних сільськогосподарських підприємств, що адаптовані до відповідних умов виробництва. Засобом для досягнення такого результату виступають злиття у великі господарчі одиниці, об'єднання непривабливих форм земельних ділянок, зменшення відстаней від подвір'я до полів, а також приєднання земельних ділянок до мережі шляхів.

До того ж, завдяки підтримці ініціативи фермерів, котрі поліпшують свої господарства та підприємства шляхом приватного обміну земельними ділянками, відкривається можливість для покращення якості даних земельного кадастру та відомостей, які підтверджують права власності, завдяки чому підвищується правова безпека.

На думку авторів даного коментаря, добровільний обмін земельними ділянками має поширюватися не лише на ділянки первинного виробництва. Закон повинен допускати обмін усіма земельними ділянками у сільській місцевості. Завдяки цьому під регулювання прав власності під керівництвом органів державного управління можна було б поставити також споруди, наприклад, стайні, резервуари для гною, сараї. З огляду на визначення вартості та врегулювання прав власності можна було б виходити з положень німецьких законів «Про адаптацію сільського господарства» та «Про врегулювання речових прав» (див. питання про об'єднання власності на землю та споруди відповідно до § 64 Закону «Про адаптацію сільського господарства»).

У ході здійснення процедури, що здійснюватиметься органами державного управління, можуть бути розглянуті також проблеми шляхів та під'їздів, управління водними ресурсами та, у разі необхідності, - потреби раціонального землекористування, розвитку сільської місцевості та охорони природи. Разом з цим, у тексті закону має бути чітко зазначено, що здійснення добровільного обміну земельними ділянками у першу чергу має слугувати інтересам приватного, сільського господарства.



Окрім цього, у тексті закону має бути зазначено, що задля уникнення затримок у часі варто за можливості відмовитися від будівництва шляхів та під'їздів, водойм, а також від поліпшення якості ґрунтів. У разі виникнення високої потреби в інфраструктурних заходах (освоєння, водне господарство) слід віддавати перевагу прийняттю постанов про прискорену процедуру об'єднання (див. пункт 4).

Окрім цього, під час процедури, що здійснюється під керівництвом органів державного управління, можна перевірити та засвідчити рівність вартості об'єктів обміну. Рейдерство або процеси обміну з наданням однозначних переваг одному з партнерів можуть бути відхилені, у такий спосіб їм можна запобігти. Поряд з цим при проведенні обміну земельними ділянками партнерами має бути встановлена рівність вартості об'єктів обміну. Лише у випадку очевидної нерівності або при виникненні припущення про неправомірність орган державного управління має відхилити обмін. Це слід чіткіше зазначити у тексті закону.

Шлях, передбачений законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо оптимізації використання масивів земель сільськогосподарського призначення» (№. 6049) у поєднанні з законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні», можна розглядати безпечним у правовому відношенні та виваженим з огляду на групи зацікавлених осіб.

Наведені у тексті законопроекту строки подання оскарження відповідають правовим засадам Федеративної Республіки Німеччина. На наш погляд вони здаються відповідними та не викликають заперечень.

Варто порадити відмовитися від надання пріоритетного характеру забезпеченню доступу до ділянки за допомогою сервітутів або прав проходу через чуже володіння. Як засвідчує практичний досвід, це часто призводить до виникнення правових спорів та постійно послаблює позиції менших підприємств.

Добровільний обмін земельними ділянками має зводитися до простої процедури обміну земельними ділянками у сільській місцевості між небагатьма партнерами з метою поліпшення аграрної структури. Разом з цим, як вже зазначалося вище, якщо це може стати корисним для сільськогосподарських підприємств, до регулювання можуть залучатися й інші земельні ділянки.

Виходячи з вищезазначеної тематики, пов'язаної з шляхами доступу та під'їздами, у цій області у перебігу добровільного обміну земельними ділянками здійснення інвестиційних заходів може допускатися лише у виняткових випадках. Такий виняток може становити ситуація, коли відповідна земельна ділянка спочатку має бути зроблена «придатною для обміну» (наприклад, в результаті прокладення шляхів доступу до неї) або якщо без здійснення будівельних заходів неможливо досягти успішності сталої господарської діяльності (зокрема, мається на увазі підключення до системи водопостачання на територіях, які потребують дощування). Подібне положення має бути включене до тексту законопроекту.

Оскільки потужне в економічному плані сільське господарство забезпечує переваги для всього народного господарства, а обмін земельними ділянками призводить до поліпшення ситуації з вірністю даних у земельному кадастрі та з гарантуванням прав

власності, в Європейському Союзі і в першу чергу у Федеративній Республіці Німеччина надається підтримка для покриття витрат, пов'язаних з обміном земельними ділянками.

Коригування даних в офіційних документах (поземельних книгах) здійснюється безоплатно, витрати на геодезичні роботи або повністю покриваються державою, або отримують високу частку фінансування, аж до 90 %. Оскільки обмін земельними ділянками здійснюється лише у незначному обсязі та з досягненням домовленості про невеликі грошові компенсації, держава також відмовляється від стягнення податків на обіг земельних ділянок. Подібне положення також рекомендується включити до законопроекту.

Наступний пункт також рекомендується включити до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо оптимізації використання масивів земель сільськогосподарського призначення» (№. 6049).

Частина 16 розділу X «Перехідні положення» слід доповнити новим абзацем 2. Він стосується власників, котрі до 1 січня 2020 року не зареєстрували свої права власності. Слід виходити з того факту, що досить багато громадян ще не зареєстрували свої права. Земельні ділянки, які наразі знаходяться у процедурі обміну, можуть бути обтяжені іншими речовими правами як домінуючого, так і службового характеру.

У ході процедури, яка здійснюється під керівництвом органів державного управління, рекомендується звернутися до населення з закликом зареєструвати ще невідомі права. Такий заклик слід публічно оголосити у відповідних територіальних громадах. Власник прав повинен буде зареєструвати свої права протягом трьох місяців після публічного оголошення. Це суттєво сприятиме досягненню правової безпеки. Законодавець має додатково встановити, що відбуватиметься з правами, які будуть зареєстровані пізніше, та за яких обставин, у разі необхідності, можна буде піти на поступки. Рекомендується орієнтуватися на положення статті 14 Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо оптимізації використання масивів земель сільськогосподарського призначення» (№. 6049).

#### **2.4. Процедура що здійснюється органами державного управління у разі виникнення суперечностей щодо добровільного обміну землями (прискорена процедура об'єднання земельних ділянок)**

Завдяки зазначеному у законодавчій ініціативі обміну земельними ділянками законодавець створює інструментарій для поліпшення аграрної структури.

При цьому текст законопроекту звертає переважну увагу на узгоджене, небюрократичне та швидке розв'язання партнерами за договором конфліктів щодо користування, які можуть виникнути.

Внаслідок зростаючого використання техніки, запровадження індустріальних методів господарювання, зміни у підходах до обробки ґрунтів, підвищення мобільності населення дедалі помітнішими стають зміни у використанні ландшафту. Окрім цього, виникають численні проблеми іншого характеру. У першу чергу суттєву роль відіграє так звана «проблема перелогів». Зараз, у рамках структурних змін, які відбуваються у сільському господарстві, дедалі більше земельних площ будуть вилучатися з сільськогосподарського виробництва та залишатися перелогами. У майбутньому це відбуватиметься ще у більшому масштабі. Негативні наслідки виникнення перелогів

пов'язані не стільки з перелогами як такими, скільки з невпорядкованим процесами та обсягом виникнення перелогів. Перелоги, розташовані в різних частинах угідь, сприймаються як такі, що заважають, та часто завдають шкоду. Перелоги, що мають велику площу, справляють особливо великий негативний вплив на народне господарство.

З огляду на існуючі першочергові проблеми законодавець має передбачити можливість здійснювати подальшу процедуру для органів місцевого самоврядування, оскільки необхідність проведення процедури слід розглядати не лише в залежності від роздроблення власності. Якщо рухатися у цьому напрямку, поряд з вирішенням проблеми роздроблення земельних ділянок (масивів) сільськогосподарського призначення можна було б створити сталу мережу шляхів та водойм, здійснити заходи, спрямовані на охорону природи, та врахувати потреби територіальної громади щодо поліпшення інфраструктури. У цьому випадку визначення вартості земель сільськогосподарського призначення має бути завданням органу державного управління. Може отримати велике значення зважування потреб приватно-правового характеру та спільноти. Тут слід звертати увагу на те, щоб з огляду на цілі та завдання процедури не відбувалося перекосів на користь швидкого рішення.

## **2.5. Гарантування прав власності, які виникли внаслідок розподілу земельних ділянок, що належали до колективних господарств**

Зазначені у законопроекті права власників земельних ділянок щодо реєстрації своїх документів та дотримання пов'язаних з цим строків, а також спосіб дій у разі недотримання цих строків, відповідають вимогам системи правової держави.

Слід позитивно оцінити положення про те, що у випадку реституції, якщо відповідна первинна земельна ділянка більше не знаходиться у вільному розпорядженні, в якості заміни надаються землі з державного (публічного) земельного фонду.

Це надасть підприємствам, які здійснюють активну господарську діяльність, швидке та правомірне рішення та не надто обмежуватиме претензії осіб, котрі подають заяви про реституцію. Завдяки цьому значна частина регулювання буде відповідати за змістом нормам сталого землекористування (рівноцінна компенсація без права на компенсацію у певному місці розташування).

## **3. Резюме**

Наведені вище міркування експертів відображають їхній особистий досвід у різних сферах трудової діяльності. Їх треба розглядати як поштовх для подальшого обговорення двох законопроектів. Разом з цим, з німецької перспективи важко точно врахувати особливості українського контексту.

У перекладі використовуються поняття, які не є звичними у мовному оформленні законодавства про нерухомість. Вони піддавалися інтерпретації, виходячи з контексту.

Наприклад, поняття «площа сільськогосподарського призначення» тлумачилося як «земельна ділянка» або «земельний масив».

Залежно від контексту, поняття «земельна ділянка» знаходило різне тлумачення, у тому числі на основі визначень поземельної книги (кілька земельних ділянок, як один актив).

Освоєння земель сільськогосподарського призначення у законі, вочевидь, здійснюється завдяки можливості «права проходу через чуже володіння» (без забезпечення через речове право), спільної власності або передачі в обмежене право користування публічно-правовим організаціям. Ця тема розглядається у тексті, відштовхуючись від цього визначення.

Питання практичної реалізації, наприклад, складу органів, які будуть займатися здійсненням процедур, визначення вартості або права на подання заяв, не піддавалися ближчому розгляду. Це варто зробити заново після ухвалення законів.