

# Вступ до права нерухомості

11/2014



**BVVG**  
Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Supported by:



Federal Ministry of  
Food, Agriculture  
and Consumer Protection

based on a decision of the Parliament  
of the Federal Republic of Germany

# Правові рамки

- Гарантія права власності охоплює право власності на земельну ділянку та (інші) права на неї
- Свобода укладання договорів
- Право на земельну ділянку («кількісне обмеження речових прав»)
- Соціальні обов'язки
  - напр., охорона довкілля

# Розподіл на зобов'язальне та речове право

- Зобов'язальне право

Договори регулюють обмін виконання зобов'язань між сторонами договору  
Передусім, найм і оренда

- Речове право

Регулює права на речі  
Рухомі речі та земельні ділянки (нерухомі речі)  
Обов'язковість форми

# Орендне право

- Суто зобов'язальне право
- Договори оренди не мають речової дії
- Обов'язкова письмова форма у випадку довгострокового договору
- Schriftform bei längeren Laufzeiten
- Не потребують реєстрації у поземельній книзі/кадастрі
- Обов'язок повідомлення – відсутність беззастережних умов його дієвості

# Структурні інструменти в с/г

## Закон про оренду землі та інші правочини щодо земельних ділянок

- Обов'язок повідомлення для договорів оренди землі
- Обов'язкове затвердження договорів купівлі-продажу земельних ділянок
- Мета: підтримка аграрних структур, запобігання нездоровому розподілу землекористування
- але не управління ринком землі
- Переважне право купівлі для неаграріїв
- Але: жодних положень щодо верхньої межі розмірів земельних ділянок у разі придбання землі з приватної власності/жодних встановлених крайніх меж на власність