

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ В ГЕРМАНИИ И ЕГО РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ

© 2020 г. Т. И. Косовцова*

Фольксхохшутле, Зонтхофен, Германия

**E-mail: tkosovtsova@gmail.com*

Поступила в редакцию 04.10.2020 г.

После доработки 12.10.2020 г.

Принята к публикации 05.11.2020 г.

Вопросы землепользования – актуальная тема в России и за рубежом. Это обусловлено стремительным ростом метрополисов, сокращением сельскохозяйственных площадей, изменениями культурных ландшафтов, развитием туризма. В статье рассматриваются некоторые положения землепользования в Германии, права наследования и продажи сельскохозяйственных земель, а также конфликтные ситуации, возникающие между туристической отраслью и сельским хозяйством в Баварии. В Германии более двух третей земли принадлежит частным владельцам. Право частной собственности было незыблемым на протяжении столетий. Многие земельные владения являются семейными и передавались по наследству. Сельскохозяйственные земли, например, в Баварии, защищены особенно, чтобы сохранить сельские поселения и культурный ландшафт. Однако современный темп и стиль жизни, рост цен на жилье и его дефицит приводят к тому, что часть сельскохозяйственных земель отчуждается, продается и постепенно застраивается. На примере Баварии описываются разные виды собственности: частная, общинная, товарищеская (коллективная). Приводятся примеры сотрудничества и конфликтов сельского хозяйства и туризма. Подчеркиваются преимущественные права общин перед предпринимателями и их право вето на строительство или иные операции, связанные с землей.

Ключевые слова: землепользование в Германии, право наследования, сельские общины, Бавария

DOI: 10.31857/S0869607120050031

Вопросы землепользования, права наследования и продажи земли приобретают все большую остроту в современной жизни – как в России, так и за рубежом. В конечном счете, вопросы землепользования непосредственно связаны с проблемами сохранения культурных ландшафтов и их многообразия, сохранения сельских поселений в условиях стремительно наступающей городской застройки. Этой тематике посвящено много статей и монографий [1, 2, 4, 6, 11 и др.]. В данной статье рассматриваются некоторые актуальные вопросы землепользования в Германии на примерах типичных конфликтных ситуаций, возникающих подчас при взаимодействии разных землепользователей в Баварии.

Прежде всего, следует отметить, что, несмотря на происходившие в Германии, как и во многих странах, революции, войны, раскол и объединение, права частной собственности разрушены не были. До сих пор в Германии сохраняются семейные замки, земельные и лесные угодья, а также семейные фирмы: “Bosch”, “Volkswagen”, “BMW”, “Henkel”, “Otto” и другие. В восточных землях Германии, во время суще-

ствования Германской Демократической Республики (ГДР) в послевоенные годы, развитие пошло по пути коллективизации, но 60% земли все же оставалось у собственников. Часть земельных угодий и домов была национализирована и включена в коллективные хозяйства – “товарищества”. Процесс национализации частных земельных владений начался в 1949 г., а после съезда СЕПГ¹ в 1952 г. пошел еще более интенсивно и жестко. Частные фермерские крестьянские хозяйства принудительно объединяли в товарищества по производству сельскохозяйственной продукции – *LPG (Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften)*. Этот процесс национализации и коллективизации в ГДР проходил трудно: были восстания крестьян-фермеров в 1953 г. и массовое бегство сельского населения в Западную Германию [8]. Созданные крупные хозяйства были более продуктивными только в первые послевоенные годы, так как они лучше обеспечивались техникой и имели налоговые привилегии по сравнению с частными хозяйствами. Однако постепенно рентабельность кооперативных хозяйств снижалась, несмотря на дотации государства, и, в конце концов, сельскохозяйственная система ГДР распалась.

После объединения Германии (1990 г.) началась кампания возвращения национализированных земель наследникам бывших владельцев, но поскольку многие из них эмигрировали либо затерялись, то часть земель была распродана. В последние десятилетия на севере Германии (на территории бывшей ГДР) на прежних коллективных землях образовались сельскохозяйственные холдинги, где земля принадлежит не только нескольким владельцам, но и нескольким фирмам-совладельцам. Эти огромные сельскохозяйственные площади (наподобие голландских) заняты в основном культурами, не требующими больших трудозатрат по уходу (кукуруза, рапс, пшеница), что снижает биоразнообразие культурных ландшафтов, которое присутствует еще в “старых землях” Германии. Обычно частные фермерские владения в Баварии гораздо меньше по площади и составляют 20–50 га, а в земле Мекленбург-Передняя Померания (север бывшей ГДР) поля достигают 300 га [10].

Еще со средневековья в Германии установилось так называемое алеманское право наследования земли (*Alemannisch Recht*). Алеманы – одно из племен, населявших Германию. В те же периоды в Италии и Франции установилось романское право. Отличие их в том, что по алеманскому праву земля переходит одному из наследников, а по романскому праву делится между всеми наследниками. Соответственно, в германских областях земельные наделы сохранялись, а в романских семейные наделы дробились с каждым поколением, и, в конце концов, семейные хозяйства и фермы стали исчезать [12]. Сохранение права наследования в Германии – одна из причин того, что в стране до сих пор существуют крупные землевладельцы. Леса, поля, луга переходили не просто из поколения в поколение – они оставались практически в своих границах столетиями.

Главные законодательные положения, касающиеся пользования землей, сформированы в Основном законе Германии, принятом в 1949 г. и действующем до сих пор [14]. В законе также говорится, что владение землей обязывает, чтобы пользование ею служило общему благу. Лишение права собственности возможно только в случае, если это идет на благо общества. Закон регулирует вид и объем соразмерной компенсации, в случае если происходит отчуждение собственности (ст. 14, пп. 1, 2, 3 Основного закона Германии). Два слова из законодательства – “*собственность обязывает*” – являются не только законодательным положением, но одновременно как бы девизом, которому должны следовать граждане, владеющие лесами и полями Германии. В этом есть большой нравственный смысл, и многие, особенно старинные фамилии, придерживаются такой линии сохранения и использования своей земли. Собственность на землю охватывает всю территорию Федеративной Республики Германия. В стране нет

¹ Социалистическая единая партия Германии – правящая партия в ГДР.

“ничьей земли”: все земли вписаны в земельные книги с указанием владельцев. Однако часто истории владения довольно запутанны.

Основными крупными собственниками земли в Германии выступают частные лица, фермеры, государство, общины, церковь, банки, различные союзы и товарищества. Журнал “Штерн” (“*Stern*”) в своей постоянной рубрике “*Inventar*” (“Инвентаризация, учет”) под заголовком “*Wem gehört Deutschland?*” – “Кому принадлежит Германия?” – пытался обобщить и проанализировать ситуацию с состоянием недвижимости и других ценностей в Германии, ссылаясь не только на отчеты, но и на интервью с представителями некоторых старинных семей и крупных землевладельцев [13]. Согласно “Штерн”, с 1974 г. (год последней полной инвентаризации в ФРГ) по сегодняшний день соотношения владений землей почти не изменились. Ежегодные изменения владений составляют около 0.1% их общей площади. Как и прежде, две трети “старых” земель Германии находится в частном владении (*частная собственность*). При этом 33% из этих двух третей принадлежат фермерам и владельцам лесов; 22% – частным лицам; 5.5% – различным товариществам с совместной собственностью; около 3% – владения мелких предпринимателей. Последняя треть территории принадлежит государству, федеральным землям (*государственная собственность*) и общинам (*общинная собственность*). Остальными землями владеют банки, жилищные товарищества и другие предприниматели [13].

Почти половина всех лесных площадей Германии принадлежит частным лицам. К крупнейшим владельцам лесных угодий относятся пять старинных знатных фамилий: Турн и Таксис (*die Thurn und Taxis*), Фюрстенберги (*Fürstenbergs*), Гогенцоллеры (*Hohenzollern*), Ридельсы (*Riedesels*) и Сайн-Витгенштайны (*Sayn-Wittgensteins*). Тут уместно заметить, что хотя леса принадлежат частным лицам, на их территории могут быть заповедные участки и/или охраняемые виды деревьев, и собственник не имеет права их вырубать.

Одной из первых в списке собственников в Германии на землю и имущество стоит церковь [13]. Согласно журналу “Штерн”, оценить имущество церкви на сегодняшний день практически невозможно. Истории церковных владений представляют собой настоящее хитросплетение фактов и собственников. В Германии три главных направления христианства – католическая, протестантская и евангелистская церкви. Их подразделениями и организациями выступают аббатства, приходы, монастыри, ордена, церковные общины, церковные школы, приюты, церковные дома. При столь разветвленной сети собственников существует много неучтенного имущества. Церкви принадлежит также значительная часть лесов Германии. Однако на “церковную” лесную территорию приходится 6500 различных владельцев (церквей, приходов, монастырей и т.д.), и найти конкретных собственников на какой-то определенный массив довольно сложно. Самой богатой еще со средневековья в Европе была католическая церковь: в ее владения входили многочисленные виноградники, леса, луга. Таковой она остается и до сих пор.

Общинная собственность. Общины в Германии – это низшая ступень государственного управления, обладающая также правами самоуправления. Общины могут быть сельскими и городскими, с разным количеством населения. Сельские общины составляет сельское население – фермеры, то есть владельцы земли. Община также является собственником и владеет землей – общинной собственностью. Общинную собственность формируют исторически сложившиеся, имущественные и земельные отношения в деревнях². Общинная земельная собственность, как правило, меньше, чем собственность отдельных фермеров, членов общины. Община, с согласия совета общины или всех ее членов, может землю продавать или сдавать в аренду. Продать сельскохо-

² В Германии понятия недвижимой собственности и земельной идентичны. Все, что расположено на земле, принадлежит владельцу земли [5].

зайственную землю под строительство сложно; сначала община покупает у фермеров часть земли на периферии сельскохозяйственного угодья, иногда рядом с автобаном. Эта “неудобная” земля переводится общиной в категорию строительной. Община имеет на это право. Затем община продает землю, но окончательное разрешение на строительство дает административный совет. Между покупкой земли и строительством иногда проходит несколько лет. Когда компания, купившая землю, начинает работать, община получает процент с налогов компании [3]. Фермеры также могут сдавать в аренду (чаще другим фермерам, если сами не могут обрабатывать) или продавать свою землю, но только с согласия совета общины. К тому же продавать землю фермерам невыгодно, так как при владении землей они получают дотации от администраций трех уровней: Совета Европы, государственную (Германии) и федеральную земли, как это происходит в Баварии, которая усиленно поддерживает своих фермеров [7]. Дотации не снижаются, даже если фермер землю не обрабатывает, а оставляет под залежь. В экстренных случаях (наводнения, сели, засуха) фермеры получают безвозмездную помощь от местных (региональных) властей.

Общины имеют решающие права на принятие или отклонение какого-либо проекта, затрагивающего их интересы и права на землю. Но, несмотря на права общин, поддержку государства и сложности продажи земли под строительство, сельскохозяйственные фермерские земли в Германии все же продаются, так как развитие городских агломераций требует земель под селитебную и производственную застройку. К тому же не все представители молодых поколений фермеров остаются в деревне: многие уезжают в города, а земля перекупается общиной.

Товарищеская собственность. Кроме общинной и частной фермерской собственностей существует еще товарищеская (коллективная) собственность на леса и пастбища — *Wald und Weide Genossenschaft (WWG)*. Товарищеская собственность — это совершенно особый вид коллективной собственности именно на леса и пастбища, и именно так и называются соответствующие союзы — *товарищества владельцев лесов и пастбищ (WWG)*. Появился такой коллективный вид собственности в Баварии в XIX в. Как социальное и юридическое явление товарищеская собственность укрепилась с середины XIX в., когда Вильгельм Райффайзен организовал в неурожайные годы некое сообщество помощи сельскому населению. Потом возникли следующие сообщества, и это начинание преобразовалось во всемирно известный Райффайзенбанк. Долгое время этот банк был “крестьянским банком” или банком для фермеров. В Германии, особенно в Баварии, союзам-товариществам WWG принадлежат многие луговые площади (пастбища) и лес. Сущность товарищеской собственности в том, что землей владеет группа людей. При этом продажа общей земли возможна, только если большинство группы будет согласно. Если в товарищество входит большое число фермеров, то группа имеет выборное руководство и принимает “бытовые” решения за всех, но продажу земли должно обязательно одобрить большинство. С этими союзами часто имеют дело туристические и строительные фирмы, которые строят в Германии горнолыжные подъемники, спортивные сооружения, площадки для отдыха. Товарищества или продают им землю, или сдают в аренду.

Таким образом, при осуществлении какого-либо проекта — постройки дороги, отеля или любого другого сооружения — предприниматели должны договариваться со всеми владельцами, которым принадлежит земля — общиной, товариществом или частными лицами. Зачастую проекты остаются незавершенными на начальной стадии из-за сложности покупки земли или из-за того, что сроки аренды на одни участки уже истекли, а на другие покупка или аренда еще не оформлена.

Что принадлежит государству? Согласно данным журнала “Штерн” [13], государству принадлежат 53350 км автобанов и дорог (стоимостью 180 млрд евро), 7300 км водных путей, 23000 км² морских побережий, 400 шлюзов, 300 бункеров, 4 подъемных шлюза, 8 плотин, 1300 мостов и 1100 км дамб стоимостью в 40 млрд евро. Площади видов зем-

Таблица 1. Землепользование в Германии на 31.12.2018 г. (по [15])
Table 1. Land use in Germany as of 31.12.2018 (based on [15])

Вид землепользования	Площадь	
	км ²	% от площади страны
Поселения	33268	9.3
Застроенные участки	13751	3.8
Производственные площади	6169	1.7
Откосы, отвалы	156	0.0
Временные разработки недр	1496	0.4
Спортивные площадки, площадки для отдыха	5188	1.4
Площади смешанного использования	4391	1.2
Площади особого назначения	1727	0.5
Кладбища	389	0.1
Транспортная инфраструктура, всего	18047	5
Автобаны	9427	2.6
Прочие автомобильные дороги	6698	1.9
Площади (городские)	349	0.1
Железные дороги	1170	0.3
Инфраструктура воздушного сообщения	379	0.1
Водные пути	25	0.0
Растительность, всего	298065	83.4
Сельскохозяйственные земли	181625	50.8
Лесные площади, всего	106546	29.8
Площади под подростом	4121	1.2
Пустоши	681	0.2
Болота и заболоченные территории	1186	0.3
Неудобья, площади без растительности	3906	1.1
Реки и ручьи	3640	1.0
Площади портов	74	0.0
Озера	4153	1.2
Морские прибрежные зоны	335	0.1
Германия, всего	357582	100

лепользования, по данным статистического управления Германии, приведены в табл. 1. Частных автобанов в Германии пока нет, но их проекты существуют. В последние 20 лет региональные железнодорожные линии переданы в аренду различным фирмам, иногда и иностранным. Железнодорожные пути – собственность государства. Частичная приватизация и аренда железных дорог привела к ухудшению сообщения и обслуживания поездов. Общая тенденция сокращения рабочих мест, автоматизации всех операций направлена не на улучшение обслуживания, а на экономию затрат компаний-владельцев.

Сравнивая данные таблицы, относящиеся к концу 2018 г., с данными за 2017 г., можно отметить лишь сокращение сельскохозяйственных площадей на 0.1% и увеличение площади поселений, площадей для отдыха и лесных площадей также на 0.1% в каждой категории. Это подтверждает тенденцию медленного сокращения площади

сельскохозяйственных земель в Германии и соседней Австрии и увеличения площадей застройки, которую отмечали еще в 1970-е гг. [9]. Не увеличиваются в Германии площади кладбищ и особого назначения (различные полигоны и пр.).

Соответственно новой экономической конъюнктуре в Германии меняется использование сельскохозяйственных угодий: увеличиваются площади под рапсом и кукурузой для производства биотоплива, сокращаются площади садов и некоторых овощных культур, больше становится лугов для узкоспециализированного животноводства (особенно характерно для Баварии).

Сельскохозяйственные земли частных фермеров или общин, которые распродают, сразу застройке не подлежат, а на несколько лет “замораживаются”. Земля под строительство жилья в Германии наиболее дорогая: самые высокие цены в Берлине и в предгорных туристических районах Баварии. Небольшие города на юге Баварии (с населением до 20000 чел.) почти не растут как по численности населения, так и по площади. В них очень большой процент пожилого населения – “богатых пенсионеров”. Молодым семьям купить квартиру или дом трудно. Жилье раскупается еще на стадии начального строительства, часто жителями германских мегаполисов или иностранцами под “второе жилье”. Небольшой, но известный город Фюссен на юге Баварии, вблизи которого расположены знаменитые замки короля Людвига, лыжные курорты и озера, принимает огромное число туристов, однако его население за период с 2001 по 2018 гг. возросло только на 1500 человек [16]. В других маленьких городах Баварии, не связанных с туризмом, наблюдается снижение числа жителей. Рост населения стабильно отмечается в Мюнхене и на прилегающих к нему территориях.

В Баварии, особенно на Баварском плато, хорошо заметно, насколько “зажаты” сельские населенные пункты между обширными сельскохозяйственными угодьями. Жилые постройки теснятся на небольшом участке земли, который еще с прошлых столетий определял владения общины. В деревнях дефицит земель для строительства не уступает таковому в городах. На сельскохозяйственных землях строить запрещено. Внутри деревни строительство разрешается, но эта внутренняя, “жилая” площадь очень невелика. Кроме того, имеется много ограничений по строительным нормам и правилам: малая высотность домов, сохранение внешнего единства сельской застройки и др. Под жилье часто перестраивают старые конюшни и скотные дворы, что допускается правилами. Такие перестроенные дома, внешне сохраняющие характер крестьянских построек, имеют современные удобства и часто сдаются в аренду. Традиции “плотного заселения” идут еще из позднего средневековья, когда крестьянские дворы были большими, и под одной крышей жили три поколения, работавшие на семью. Сейчас жизнь в селах изменилась, но власти стараются не допустить “рассеянной” застройки, чтобы сохранить массивы сельскохозяйственных земель.

Там, где сталкиваются интересы туризма и сельского хозяйства, между ними складываются иногда непростые отношения. Однако в Баварии, где самый высокий из всех германских земель туристический поток и самые большие площади сельскохозяйственных угодий (31253 км² или 44.3% площади Баварии), две эти отрасли довольно успешно сосуществуют [17]. Вся земля в Баварских Альпах, на которой расположены горные подъемники или лыжные курорты, принадлежит либо фермерам, либо товариществам WWG. Туристические компании, как правило, арендуют землю: на верхних частях склонов у WWG, а в нижних частях склонов у общин. Иногда арендаторы покупают небольшие участки земли: но порой даже участок в сто квадратных метров трудно приобрести. Община, на землях которой расположен, например, подъемник получает процент от доходов этого подъемника. Зимой на склонах функционируют лыжные трассы, летом – пастбища для скота. Поскольку преобладающие абсолютные высоты в Баварских Альпах менее 2000 м, травяной покров склонов полностью восстанавливается после зимних рекреационных нагрузок, чего не происходит на больших высотах. При таком “мирном сосуществовании” туризма и

сельского хозяйства без согласия общины не утверждаются никакие решения о реконструкциях или новых стройках. Часто между предпринимателями и общинами возникают конфликтные ситуации, в основе которых лежит “право вето” общины – не единое согласие всех членов общины с решением. Случаются и другие ситуации, когда предприниматели нарушают интересы лишь одного фермера, а община ничего не имеет против инициативы предпринимателя. Выигрывает в этом случае собственник, который не согласен с тем, чтобы по нескольким десяткам квадратных метров его земли проходила дорога, не оказывающая серьезного негативного воздействия. В такой ситуации трудно доказать, что собственность должна служить на благо общества.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Преобладающие в Германии формы землевладения (частное и совместное) и соблюдение законов ограничивают возможность нерационального использования земель, особенно реализацию недостаточно обдуманых крупномасштабных проектов.

В Германии до сих пор сохраняются многовековые наследственные земельные наделы, владельцы которых придерживаются традиционных убеждений о необходимости сохранения земельной собственности, в основном сельскохозяйственных угодий, и ограничения отводов земель под виды использования, связанные с деструктивными для окружающей среды мероприятиями. Тем не менее сокращение сельскохозяйственных площадей все же происходит, главным образом в связи с отчуждением их под жилищную застройку, поскольку рынок жилья в Германии очень активный и спрос на жилье, несмотря на высокие цены, не снижается.

Сложившаяся в Германии система землепользования с большим количеством землевладельцев нередко является причиной наблюдаемых “долгостроев”, возникающих из-за сложностей заключения застройщиками договоров аренды или продажи собственниками земель, отчуждаемых под строительство.

Германские общины по уровню государственной власти соответствуют российским муниципалитетам, но обладают гораздо большими правами, позволяющими более активно регулировать процессы и отношения в сфере землепользования в пользу большинства населения и сохранения природных ценностей.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. *Васильева Н.В.* Основы землепользования и землеустройства. М.: Юрайт, 2018. 376 с.
2. *Грачева Р.Г.* Землепользование на Северном Кавказе: от адатов до земельного кодекса // Вопросы Географии. Сб. 137. Исследования гор. М., 2014. С. 494–521.
3. *Косовцова Т.И.* Факторы сохранения культурных ландшафтов Баварских Альп // Устойчивое развитие горных территорий. 2019. № 3. С. 95–98.
4. *Кузьмин М.А.* Земельные реформы в России (XIX–XX вв.): уроки пройденного пути. М.: URSS, 2012. 237 с.
5. *Маркварт Э.* В Германии идентичны понятия земельной собственности и недвижимости // Экономика и жизнь. № 34. 2017. URL: <https://www.eg-online.ru/artikle/353718> (дата обращения: 15.11.2019).
6. *Разумовский В.М.* Природопользование. СПб.: Изд. С.-Петербург. ун-та, 2003. 296 с.
7. Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum in Bayern 2014–2020. URL: <http://www.stmelf.bayern.de/agrarpolitik> (дата обращения: 10.11.2019).
8. *Kluge U., Halder W., Schlenker K.* Zwischen Bodenreform und Kollektivierung. Vor- und Frühgeschichte der sozialistischen Landwirtschaft in der SBZ/DDR vom Kriegsende bis in die fünfziger Jaren. Stuttgart, 2001. 378 s.
9. *Lichtenberger E.* Die Sukzession von der Agrar- zur Freizeitgesellschaft in den Hochgebirgen Europas // Innsbrucker geographische Studien. 1979. Bd. 5. S. 401–436.
10. Mecklenburg-Vorpommern: Neue Statistik. URL: <http://www.gruene-mv.de/start/news-detail/artikle> (дата обращения: 10.10.2020).
11. *Tappeiner E., Tasser E., Leitinger G., Tappeiner G.* Landnutzung in den Alpen: historische Entwicklung und zukünftige Szenarien / Die Alpen im Jahr 2020. Innsbruck, 2006. S. 21–44.

12. Zwischen Tradition und Innovation / Kleiner Ratgeber zum Familien- und Erbrecht / Ed. E. Pröbstl. Bozen, 2002. 70 S.
13. Wem gehört Deutschland? // Stern. URL: <https://www.stern.de/wirtschaft/news/inventur-wem-gehoeert-deutschland-3089512.html> (дата обращения: 17.09.2019).
14. Основной закон Федеративной Республики Германия 1949 г. URL: https://www.1000dokumente.de/?c=dokument_de&dokument=0014_gru&l=ru&object=translation (дата обращения: 06.11.2019).
15. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Flaechennutzung/Tabellen/bodenflaeche- insgesamt.html> (дата обращения: 11.08.2019).
16. Города в Баварии. URL: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel (дата обращения: 18.11.2019).
17. Сельскохозяйственные площади. URL: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/data?operation=themes&levelindex=0&levelid=1602148477850&code=41> (дата обращения 11.10.2020).

Land Use in Germany and Its Regional Features

T. I. Kosovtsova*

Volkshohshule, Sonthofen, Germany

*E-mail: tkosovtsova@gmail.com

Land use issues are a hot topic both in Russia and abroad. This happens due to the rapid growth of the metropolis, a decrease in agricultural land, changes in cultural landscape, and the ever-increasing development of tourism. The article discusses some land use regulations in Germany, laws concerning inheritance and sale of agricultural land, as well as conflict situations that arise between the tourism industry and agriculture in Bavaria. In Germany, more than two-thirds of the land is owned by private owners. There is no land without an ownership in the country. Private property has been unshakable for centuries. Many land holdings are family owned and inherited. Agricultural land in Bavaria, for example, is protected especially to preserve rural settlements and cultural landscape. However, the modern pace and lifestyle, rising housing prices and housing shortages lead to the fact that a part of the agricultural land is alienated, sold and gradually built up. The article, by the case of Bavaria, describes different types of property: private, communal, collective (partnership). There are also given examples of cooperation/conflicts of agriculture and tourism. The article emphasizes priority rights of communities over entrepreneurs and their right of veto over construction or other land-related operations.

Keywords: land use in Germany, inheritance law, rural communities, Bavaria

REFERENCES

1. *Vasil'eva N.V.* Osnovy zemlepol'zovaniya i zemleustrojstva. M.: Yurajt, 2018. 376 s.
2. *Gracheva R.G.* Zemlepol'zovanie na Severnom Kavkaze: ot adatov do zemel'nogo kodeksa // *Voprosy Geografii*. Sb. 137. Issledovaniya gor. M., 2014. S. 494–521.
3. *Kosovtsova T.I.* Faktory soxraneniya kul'turnyh landshaftov Bavarskix Al'p // *Ustojchivoe razvitie gornyh territorij*. 2019. № 3. S. 95–98.
4. *Kuz'min M.A.* Zemel'nye reformy v Rossii (XIX–XX vv.): uroki projdennogo puti. M.: URSS, 2012. 237 s.
5. *Markvart E.* V Germanii identichny ponyatiya zemel'noj sobstvennosti i nedvizhimosti // *Ekonomika i zhizn'*. № 34. 2017. URL: <https://www.eg-online.ru/artikle/353718> (дата obrashcheniya: 15.11.2019).
6. *Razumovskij V.M.* Prirodopol'zovanie. SPb.: Izd. S.-Peterb. un-ta, 2003. 296 s.
7. Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum in Bayern 2014–2020. URL: <http://www.stmelf.bayern.de/agrarpolitik> (дата obrashcheniya 10.11.2019).
8. *Kluge U., Halder W., Schlenker K.* Zwischen Bodenreform und Kollektivierung. Vor- und Frühgeschichte der sozialistischen Landwirtschaft in der SBZ/DDR vom Kriegsende bis in die fünfziger Jaren. Stuttgart, 2001. 378 s.
9. *Lichtenberger E.* Die Sukzession von der Agrar zur Freizeitgesellschaft in den Hochgebirgen Europas // *Innsbrucker geographische Studien*. 1979. Bd. 5. S. 401–436.

-
10. Mecklenburg-Vorpommern: Neue Statistik. URL: <http://www.gruene-mv.de/start/news-detail/artikle> (data obrashcheniya 10.10.2020).
 11. *Tappeiner E., Tasser E., Leitinger G., Tappeiner G.* Landnutzung in den Alpen: historische Entwicklung und zukünftige Szenarien // Die Alpen im Jahr 2020. Innsbruck, 2006. S. 21–44.
 12. Zwischen Tradition und Innovation / Kleiner Ratgeber zum Familien- und Erbrecht / Ed. E. Pröstl. Bozen, 2002. 70 s.
 13. Wem gehört Deutschland? // Stern. URL: <https://www.stern.de/wirtschaft/news/inventur-wem-gehört-deutschland-3089512.html> (data obrashcheniya: 17.09.2019)
 14. https://www.1000dokumente.de/?c=dokument_de&dokument=0014_gru&l=ru&object=translation (data obrashcheniya: 06.11.2019).
 15. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Flaechennutzung/Tabellen/bodenflaeche-insgesamt.html> (data obrashcheniya 11.08.2019).
 16. https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel (data obrashcheniya 18.11.2019).
 17. <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/data?operation=themes&levelindex=0&levelid=1602148477850&code=41> (data obrashcheniya 11.10.2020).