

Тема-2.

История возникновения, развитие кадастровых работ по градостроительному кадастру



Особенности разработки кадастра земель населенных пунктов

- Для создания кадастра земель населенных пунктов необходимо развитие целого ряда научных дисциплин: земельного права, городского землеустройства, мониторинга городских земель, экономики недвижимости, градостроительства и планировки населенных мест, управления городскими территориями и т. д.
- Кадастр земель населенных пунктов предъявляет более жесткие требования к точности, достоверности и актуальности информации об объектах недвижимости (земельных участках), в отличие от других служб города. Так как основные свойства городских земель при их использовании проявляются в следующем: земля — это пространственно-территориальный базис для размещения всего городского строительства; ограниченность городских земель в их освоении; взаимосвязь с другими объектами природно-



Таким образом, требованиям кадастра земель населенных пунктов должны удовлетворять:

- • состояние топографо-геодезической изученности населенного пункта; состояние информации о подземных сооружениях;
- • достоверность, полнота и точность информации городского бюро технической инвентаризации и городской статистики;
- • состояние общегородских справочников и классификаторов;
- • упорядоченная система адресации объектов недвижимости;
- • существующие методики оценки недвижимости;
- • состояние правовых норм по обмену информацией;
- • научно-методическое обоснование размеров арендных платежей, ставок земельного налога и т.д.



История развития кадастровых работ

- В середине XVIII в. работы по межеванию расширили с целью защиты прав землевладельцев. В 1765 г. была утверждена Комиссия о государственном межевании земель. Ее отличительная особенность — распоряжение о межевании земель не по именам владельцев, а по названиям сел и деревень с составлением книг и планов. Основные работы по межеванию земель были завершены в начале XIX в. На рубеже XVII в. составляли документы учета и описи не только сельскохозяйственных земель и лесного фонда, но и городских дворов. Документы описей и перечень дворов содержали информацию о территории двора с перечнем построек и размером налога в рублях, имя владельца. В 1768 г. вышел указ, в котором говорилось, что для всех городов, их строений и улиц необходимо составление специальных планов по каждой губернии особо. Во многих городах проводили оценку недвижимого имущества и его опись с составлением схем и планов земельных участков.



Государственная регистрация прав

- При регистрации проводили опись земельного участка с отображением характеристики строения (число этажей, материал стен, высота, состояние, пользователь и владелец) и сооружения (название, назначение), составляли экспликацию участка по видам угодий (застройка, двор, сад, огород, склад, земли сельскохозяйственного назначения, торфоразработки, пустопорожные земли), а также приводили данные о ценных насаждениях (род насаждений, число деревьев, время посадки, состояние, общая оценка, уклон участка, характеристика рельефа и почвы, наличие водных источников, затопляемость). Эти мероприятия по своей сути — прообраз городского кадастра. К сожалению, в 1917 г. сложилась хозяйственная политика, основанная на командных методах управления государственной собственностью на средства производства и землю. Вся земля была национализирована и объявлена всенародным достоянием и единой государственной собственностью. Одновременно с этим она фактически перестала являться объектом налогообложения со всеми вытекающими отсюда последствиями. В связи с этим отпала и необходимость в Межевой и Поземельной книгах. Такая система управления государственной собственностью на средства производства и землю не способствовала развитию кадастровых работ в России и коренным образом изменила путь развития кадастра.



Зарубежный опыт ведение градостроительного кадастра

- В настоящее время кадастр ведется во всех странах мира. Он неразрывно связан с понятием учета, оценки состояния и использования природных ресурсов, инженерной деятельностью, экологии, социальных явлений. Кадастр предполагает выделение однородных по своим условиям территориальных единиц, их картографирование и описание с использованием количественных и качественных характеристик. Следует заметить, что в зарубежной практике понятие «кадастр» чаще всего связывают с понятием «недвижимость». А под недвижимостью при этом понимается и дается следующее определение: это общественная опись, которая содержит данные по количеству, стоимости, собственности участкам земли и прочего недвижимого имущества, прочно привязанного (связанного) к земле. Термин «кадастр» распространен во всем мире, за исключением Скандинавских стран, где вместо него используют слово «реестр». Этимологию термина «кадастр» ученые-этимологи объясняют с разных позиций. Так, например, французский этимолог Блондхейм считал, что термин «кадастр» восходит к греческому слову «катастикон», что означает тетрадь для записей. Другой ученый, Добнер (1892 г.) связывал этот термин со средневековым латинским словом «капитаструм», что является слиянием двух слов «капитум» и «региструм» и означает буквально следующее: реестр единиц оценки территорий, на которые разделены римские провинции.



История развития земельного кадастра

- Наиболее активно земельный кадастр рассматриваемого периода получил свое развитие в период распада феодального общества и образования централизованного государства. Оценка земель производилась для целей налогообложения в условных единицах. Основной единицей податного обложения служила соха, а система учета земель получила название «сошного письма».
- Кадастровый учет земель в XVI веке проводился по Писцовому наказу (1622г.), согласно которому на писцов возлагались обязанности учета и измерения пашни, перелогов, сенокосов, лесов и других угодий. Количество земли исчислялось приблизительно. Следует отметить, что Писцовые книги того времени имели юридический и правовой характер. В Писцовые книги заносилась информация о сделках с землей – купля-продажа, обмен земельными владениями, передача земель по наследству. Эти книги признавались государством в качестве важнейшего доказательства прав на землю, а сама запись в них получила характер земельной регистрации. Вместе с тем, качественная оценка угодий была условной, согласно которой земельные угодья делились на 4 группы – добрые, средние, худые и очень худые. Оценочной формой были различные окладные единицы - соха, обта, выть, сошка. Позднее, московская соха служила единицей податного налога.



История развития земельного кадастра

- Земля во все исторические эпохи считалась основным средством производства – с древних времен до начала развития капиталистических отношений. Еще на этапе первобытно общинных отношений отмечены попытки вести примитивный земельный учет, которые очень серьезно усовершенствовались с возникновением класса собственников в эпоху рабовладельческого строя. Именно на этом этапе возникновения частной собственности на землю и возник земельный кадастр как юридическая форма учета и оформления земель.
- Еще в Древнем Египте велась кадастровая деятельность и геодезические работы, и начали составляться оценочные списки земель, облагаемых государственным налогом. При этом таксаторы – оценщики фараона дважды в год производили переоценку земель и заносили данные в кадастровые документы. В Древнем Риме появились специальные реестры земель, в которые вносилась подробная информация о границах землевладений, их размерах, качеству и доходности.
- Совершенствование земельного учета продолжилось в эпоху феодального строя, когда вопросы земельной собственности и межевания земельных участков начали закрепляться начальной юридической базой. На этом этапе возникает государственная регистрация права на землю, совершенствуется налоговое законодательство, связанное с землевладением: размер налога на землю начинает напрямую зависеть от площади земельного участка и качества оцениваемых земель. Появляется дифференцированная ставка налога на землю, которая зависит от качественного состояния грунтов.
- В России еще в IX веке описания земель вели монастыри, которые четко следили за состоянием своей земельной собственности. Первая русская перепись земель датирована 1273 годом – она

