

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ КАДАСТРА В РОССИИ

Резова Екатерина Владимировна

студентка

Тишкина Оксана Алексеевна

преподаватель

Многопрофильного колледжа ФГБОУ ВО Орловский ГАУ, г. Орел

Аннотация. Кадастр – это список владельцев собственности, обязанных платить налоги. С 2008 по 2013 год на учет ставили только участки, теперь же эта процедура необходима и для объектов недвижимости. В нашей стране вся земля и все сооружения, возведённые на ней, должны быть поставлены на учёт.

Ключевые слова: кадастр, история, земельный участок, объект недвижимости, межевание, кадастровый учет, имущество, оценка земель.

История развития кадастра в России зарождалась несколько тысячелетий. Современное понятие слова «кадастр» означает (данное слово французского происхождения) — это определенный список или реестр чего-либо или кого-либо. В качестве примера можно привести землепользователей, которые подлежат налогообложению. Вся недвижимость в Российской Федерации подлежит обязательной постановке на кадастровый учёт. Но многие даже не знают, что такое кадастр. Начать знакомство с процессом постановки стоит с выяснения значения самого термина. Итак, определение кадастра: список владельцев собственности, обязанных платить налоги. С 2008 по 2013 год на учет ставили только участки, теперь же эта процедура необходима и для объектов недвижимости.

В нашей стране вся земля и все сооружения, возведённые на ней, должны быть поставлены на учёт, потому что таким образом человек подтверждает наличие у него земельной собственности или ее отсутствие. По этим данным и формируются его налоги. Для того, чтобы все было справедливо и своевременно взимать налог, государству необходимо знать о владении гражданином земель.

Если он владел собственностью до введения данного закона, то право на неё сохраняется. Но тут есть свой подвох. Какие-либо сделки или операции с ней невозможны до её постановки на государственный кадастровый учёт. Так что, если вы планируете в дальнейшем совершать какие-либо операции с землей, то ее необходимо поставить на учет.

Возник кадастр в далекие времена Древнего Египта при правителе Августе (3000 г. до н. э.). Определение этого слова появилось на свет и получило свое развитие в далекие для нас

времена, как указывают некоторые источники примерно 27 г. до н. э.. Кадастр начал развиваться со стремительной скоростью, когда в первые была утверждена единица учета сбора дани за землю и производилась перепись населения. В 1718 г., исследуя опыт римлян в данном деле, Джовани Джакомо Мариони сделал разработку своего личного кадастра, делая упор на соблюдение изучающих науки способов с определением пределов участков. На картах были подробно изображены участки общинных владений, типы грунтов, чистая прибыль. На основе этих данных земля облагалась налогом. Как раз по причине собственных свойств и точности данный кадастр, был принят в силу 1 января 1760 г. и служил образцом для разработки в XIX в. кадастров множества стран Европы.

В нашей стране кадастр развивается по сей день. Со временем на Руси стали появляться специальные межевые знаки. В основном это были большие камни или валуны. Иногда на них наносили специальные символы в виде крестов. Отсюда и появилась необходимость в межевании, т.е. разграничении земли не только путем выкладывания границ, но и юридически, закрепляя границы участка на соответствующем документе. Так границы приобретают законность и могут быть без проблем восстановлены в случае возникновения каких-либо спорных ситуаций.

Одной из причин, которая послужила развитию земельного кадастра, стало нашествие татаро-монгольское иго. Для более точного учета и сбора дани в то время проводилась перепись населения и опись их имущества. Из-за того, что главной доходной статьей на тот момент считалась земля, то при расчете дани учитывали ее количество и качество, т.е. если говорить современным языком - проводился кадастровый учет.

Земельный кадастр берет начало с Киевской Руси. Это упоминается в немногих статьях "Пространной Русской правды" Владимира Мономаха. Вся картография земельного кадастра России состояла из подробного описания земельных участков. Она составлялась по итогам натурных и землемерных работ. Землемерными работами называли процесс по измерению длин линий, делящих земельный участок на угодья.

В середине XVIII в. в первый раз за долгое время появилась необходимость расширять работы по межеванию, чтобы можно было защитить права землевладельцев. В 1765 г. была утверждена особая Комиссия о государственном межевании земель. Основные ее работы были завершены в начале XIX в. На рубеже XVII в. в России составлялись специальные документы. В них входили учет и опись территорий не только сельского хозяйства и лесного фонда, но и городских дворов. Эти документы содержали фамилию, имя и отчество владельца, информацию о территории, в которой перечислялись все постройки, и определенный размер налога в рублях. Практически во всех городах России проводилась оценка недвижимости и его опись. По итогам этой оценки были составлены специальные схемы и соответствующие планы

земельных участков.

При правлении царя Ивана Грозного описи были подвергнуты практически все земельные владения России, а многие из них - по нескольку раз. Но, не смотря на все эти манипуляции, владелец поместья все равно не имел право свободно распоряжаться своим земельным участком.

Следующий период становления кадастра неразрывно связан с политикой Петра I. Именно он был заинтересован в полном уничтожении поместной системы. Так же по его указу были уравнены прежние поместья с вотчинами, была введена подушная подать. Из-за данных указов, качественный учет земель и недвижимости, их оценивание утратили свое значение. Но несмотря на это, была повышена точность полевых измерений. Они впервые были основаны на геометрии и применении специальных геодезических инструментов.

Отмена крепостного права так же сыграла немаловажную роль для проведения первых земельно-оценочных работ в России. В 1861 г. вместе с провозглашением Манифеста об его отмене, и переходом платежей с "деревенских душ" на землю, появилась надобность в работе по оценке земли, для определения получаемого с этой территории дохода. До этого времени земельный кадастр включал в себя ведение кадастрового учета земель и межевание.

В 1888 г. были сформированы съемочные работы по Генеральному межеванию Российской Федерации, географически относящейся к Восточной Европе. При выполнении измерений на местности использовались специальные инструменты.

В конечном счете план земельного владения, который изображался в масштабе 100 русских саженей в одном английском дюйме (1:8400). Он изготавливался в двух экземплярах – один оставался у владельца, что являлось удостоверением на право владения данным участком земли, второй экземпляр помещался в государственный архив. Так появился земский земельный кадастр, работы по которому велись до 1917 года. Начиная с 1935 и заканчивая 1938 гг., колхозам выдавали специальные государственные акты, которые давали право вечно пользоваться землей. Все сведения о землях колхозов были обозначены в Земельной шнуровой книге – в специальном кадастровом документе. В административных районах такой документ получил следующее название - Государственная земельная книга регистрации земель. Официально понятие "земельный кадастр" появилось в 1969 г.

В Основах земельного законодательства СССР содержался отдельный раздел. В нем задавались цели, назначение и составные части государственного земельного кадастра. В 1972 г. 19 июля министерством сельского хозяйства СССР было утверждено "Указания по государственной регистрации землепользований и государственному учету земель", Земельную шнуровую книгу, а также новую форму документации - Государственную шнуровую книгу.

В 1976 г. этому же ведомству удастся утвердить Общесоюзную методику оценки земель.

Благодаря Постановлению Совета Министров СССР от 10 июня 1977 г. было принято Положение о ведении государственного земельного кадастра. Через достаточно большой период времени, а точнее в 80-х гг. в нашей стране возвращается понятие частной собственности. В период с ноября 1989 г. по март 1990 г. Верховный Совет СССР принимает ряд законов об аренде, о собственности и земле. Земельному кодексу РСФСР от 25.04.1991 г. удалось узаконить частную собственность на землю, и определить точный алгоритм и порядок передачи в собственность земельных участков.

В связи с развитием рынка недвижимости РФ была сформирована система из 40 различных государственных кадастров и реестров. Она включает в себя следующие государственные кадастры: земельный, лесной, водный, градостроительный и множество других. Земельный кодекс РФ закрепляет принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Это означает, что все земельные ресурсы и размещенное на них имущество теперь рассматривают как целый земельно-имущественный комплекс.

На современном этапе в нашей стране были приняты важные решения по реформированию системы государственного управления в России. Они неразрывно связаны с развитием земельно-имущественных и налоговых отношений.

Для обеспечения государственных гарантий прав собственности на недвижимость, обеспечения сбора имущественных налогов и обеспечения задач управления территориям, 1 марта 2008 года был принят Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Он регулирует дела, которые появляются в процессе ведения государственного кадастра недвижимости, методом воплощения государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности, и обеспечения информационного взаимодействия при проведении государственного кадастрового учета. Цель, с которой был принят данный закон, - желание законодателя свести к единому знаменателю государственный учет объектов недвижимости. Согласно документу, кадастровую деятельность в отношении объектов недвижимости реализуют и воплощают кадастровые инженеры. По закону кадастровым инженером может стать любой гражданин РФ, который имеет высшее образование, при этом неважно какая у него специальность и профессия, и успешно сдает квалификационный экзамен.

Россия долгое время была единственной в мире страной, которая имеет уникальное по размерам земельное пространство, но не имела специализированной земельной службы. Учет и регистрацию объектов недвижимости осуществляли три разных органа: Росрегистрация, Роснедвижимость и Роскартография.

В соответствии с пунктом 1 Указа Президента Российской Федерации от 25 декабря 2008 года № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и

картографии», с 1 марта 2009 г. в нашей стране произошло слияние трех вышеупомянутых структур. Кратко рассмотрев историю развития кадастра, можно сделать следующие выводы. Для нашей страны это был долгий и сложный процесс, который еще не совсем окончен.

Список литературы:

1. Абасова А.М. Государственная регистрация и учет земель. Учебное пособие. — Махачкала: ДГУНХ, 2018. — 89 с.
2. Афолина А.В., Цисс Т.А. Комментарий к Федеральному закону от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», 2-е издание. М.: 2010.
3. Варламов А.А., Гальченко С.А.: учебник по направлению подготовки 21.03.02 "Землеустройство и кадастры" / А. А. Варламов. - 2-е изд., доп. - М.: Форум, 2016. - 280 с.
4. Указ Президента Российской Федерации от 25 декабря 2008 года № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии». [Электронный ресурс]. Доступ из справ. - правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». [Электронный ресурс]. Доступ из справ. - правовой системы «КонсультантПлюс».