



УДК 347.235.11

**Башмакова Е.Т.**,  
студентка 1 курса группы ДОК/маг-15,  
информационно-библиотечного факультета  
Краснодарского государственного  
института культуры.  
Научный руководитель:  
**Дулатова А.Н.**,  
доктор педагогических наук, профессор,  
Краснодарского государственного  
института культуры

### ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР: ПОНЯТИЕ, ИСТОРИЯ, РАЗВИТИЕ И ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

**Аннотация:** в статье раскрыты исторические корни возникновения кадастра; статус кадастров России; многоуровневая документно-информационная система городского кадастра; особенности развития земельного кадастра России.

**Ключевые слова:** кадастр, земельный кадастр, государственный кадастр, городской кадастр, природные ресурсы.

**Bashmakova E.T.**,  
1st year student group LOC / MAG-15,  
Information Library Department  
of Krasnodar State Institute Culture.

### LAND REGISTRY: CONCEPT, HISTORY, DEVELOPMENT AND APPLICATION

**Summary:** the article deals with the historical roots of the inventory; the status of Russian inventories; Multilevel's document - the information system of urban cadastre; especially the development of the land cadastre of Russia.

**Keywords:** cadastre, land cadastre, state cadastre, urban cadastre, natural resources.

В России существуют разные виды государственных кадастров: земельный, водный, лесов, месторождений и проявлений полезных ископаемых, животного мира, особо охраняемых природных территорий, отходов. Вданной статье исследован земельный кадастр.

Земельный кадастр был введен из-за необходимости учета сведений о земле как источнике материальных благ, а также для налогообложения. С возникновением государственности земля стала одним из основных источников государственных доходов и в следствие этого – объектом специального обложения налогами. С развитием общества возникает необходимость в учете и оценке земель, т.е. в проведении земельного кадастра.

В России впервые описания земель появились в IX веке. Эти сведения затрагивали в большей степени церковные и монастырские земли, являлись основанием наделения духовенства земельными угодьями. Описи земель стали необходимы князьям и для сбора дани с покоренных народов.

Первые переписи земель с их количественными и качественными характеристиками датируются XII веком. В 1245 году была проведена татарская перепись земель. А первое описание всех русских земель было в 1273 году. Русские князья вели свой учет земель в «Писцовых книгах» – кадастровых

документах того времени.

В середине XVI века был принят «писцовый наказ» с изложением принципов порядка описания земель. Была определена единица земельного обложения – «соха», равная 800 четвертям земли. С 1581 по 1592 г. проводилась общегосударственная перепись земель. Ее основной целью было не только кадастровое обследование земель, а поименная перепись крестьян для обоснования их закрепления на землях конкретных владельцев.

В дальнейшем не раз проводились местные переписи (дозоры) с целью отслеживания состояния земель. Особенная потребность в этих мерах появилась после Смутного времени в условиях хозяйственного кризиса и разорения земель.

В XVIII в. в России для защиты прав землевладельцев работы по межеванию расширили. Была создана Комиссия о государственном межевании земель. На рубеже XVII–XIX вв. составлялись документы описи и учета земель лесного фонда, сельскохозяйственного назначения и городских дворов. В перечнях дворов и их описи содержалась информация о владельце, о территории двора с перечислением построек и суммы налога. Опись и оценка недвижимого имущества осуществляли посредством составления схем и планов земельных участков. Основная масса работ по межеванию земель были завершены в начале XIX в. В первые годы Советской власти согласно Положению о земельных распоряжках, земельной регистрации в городах подлежали все территории в пределах городской черты независимо от пользователя. Регистрация включала в себя составление экпликаций по видам угодий, описание землепользования с характеристиками строений и сооружений [2, с. 13].

В настоящее время порядок ведения кадастров устанавливается федеральным законом (Законом «О государственном земельном кадастре» от 2 января 2000 г.), либо постановлениями Правительства, иногда временными положениями, утвержденными уполномоченными на то министерствами, ведомствами.

Рациональное использование земель – многосторонняя проблема, касающаяся всех сфер развития хозяйства. Необходимо изучать земельные ресурсы и информацию о местоположении, составе, количестве, характере перспективного и современного использования земель, в том числе земель населенных пунктов. Эту информацию создает городской кадастр или кадастр населенных пунктов, данные которого необходимы для выполнения задач по использованию этих земель.

Одна из составляющих государственного кадастра страны – городской кадастр, который представляет собой систему мероприятий по изучению правового, хозяйственного и природного статуса земель, методом регистрации, экономической оценки, количественного и качественного учета земель для их рационального использования.

В виду того, что земля – основа для застройки населенных пунктов, важнейшее значение имеют характеристики, учитываемые при строительстве. На этих территориях необходимо также учитывать отличительные черты фонда земель при организации земельного кадастра населенных пунктов.

Городской кадастр (ГК) – единая многоуровневая документно-информационная система, включающая следующие компоненты:

- земельные кадастры административных районов и городов;
- земельные кадастры муниципальных образований [4, с. 59].

Согласно российскому законодательству [1], главными правилами при составлении городского кадастра являются полная достоверность предоставляемой информации, юридическая значимость содержащихся в нем сведений и их актуальность. Информация, собранная в данном документе, является собственностью Российской Федерации или муниципальных образований. Гриф «государственная тайна» распространяется на сведения о стратегически важных полезных ископаемых и военных объектах.

Кадастр населенных пунктов ведется по принципам достоверности и полноты информации, актуальности и юридической значимости данных об объектах кадастрового учета. В службу городского кадастра эти сведения предоставляются органами государственной власти и местного самоуправления, а также юридическими и физическими лицами при установлении (или изменении) правового статуса объекта недвижимости или его физических характеристик.

Для создания рынка недвижимости создается надежная, открытая система кадастра по проведению сделок с недвижимостью, с определением типа сделки и права на недвижимость физических и юридических лиц. Ясно сформулированные права собственности – непереносимые условия при залоге земель. Для

наилучшей работы рынка земель важна идентификация прав собственности и границ участков с указанием границ, площадей и ограничений, наложенных на каждое землепользование или землевладение.

Для контроля со стороны общественности за рынком недвижимости важнейшим условием является открытость системы городского кадастра. Это условие соблюдается во всем мире.

Основные типы кадастров:

- правовой (запись прав на недвижимость);
- фискальный (запись стоимости недвижимости и информации, необходимой для купли-продажи и налогообложения);
- многоцелевой (объединение правовой и фискальной систем с другой информацией, такой как землепользование и планирование).

Фискальный и правовой кадастры в Российской Федерации создаются одновременно. На развитие кадастра идет часть средств от земельных платежей (около 10%).

Основные этапы создания фискального кадастра:

- картографирование и идентификация всех объектов недвижимости;
- классификация объектов недвижимости;
- анализ рыночных данных;
- оценка объектов недвижимости;
- определение собственников и налогоплательщиков;
- подготовка оценочных ведомостей;
- рассылка деклараций и сбор налогов;
- установление процедур обжалования.

Весьма затруднено формирование многоцелевого кадастра или земельной информационной системы (ЗИС). Различные, уже сформированные, разделы информации находятся в ведении различных государственных структур, что затрудняет их концентрацию в едином центре.

Основными особенностями развития кадастра России являются:

- потребность в формировании земельно-имущественного кадастра, обусловленная обновленными изменениями в отношении прав собственности и необходимости ускорения и упрощения процедуры регистрации этих прав;
- вероятность создания на базе полноценного земельно-имущественного кадастра новых научных дисциплин и законодательства. В связи с этим рационально развитие кадастровых систем, отвечающих требованиям времени и открытых для будущего прогресса;
- необходимость замены централизованно принимаемых решений на системы, получающие поддержку местных органов власти;
- потребность в программно-техническом обеспечении, основанная на анализе баланса ресурсов и затрат, необходимых для создания системы и обслуживания заказчиков;
- установление стандартов, формирование терминологии, форматов и структуры данных, а также классификаторов [3, с. 82].

Права собственности взаимосвязаны между собой юридически и технически. Гарантия юридической защищенности осуществляется действующим законодательством, системой регистрации собственности и при обращении в суд. Земельно-имущественный кадастр можно обусловить как техническую инфраструктуру института прав собственности на недвижимость, что обеспечивает технический уровень защищенности прав.

Таким образом, кадастровое документирование сохраняет свою значимость и меняется в соответствии с политикой государства в сфере природных ресурсов, земельных отношений и т.д.

**Список используемой литературы:**

1. Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» // Собрание законодательства Российской Федерации. 10 января 2000 г. № 2. Ст. 149.
2. Коротеева Л.И. Земельно-кадастровые работы. Технология и организация. Ростов н/Д: Феникс, 2007. 158 с.
3. Волкова Н.А., Соболев И.А. Земельное право: учебник. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2013. 359 с.
4. Сулин М.А. Современное содержание земельного кадастра: учеб. пособие / Сулин М.А., Павлова В.А., Шишов Д.А. СПб.: Проспект Науки, 2011. 272 с.